



## Orienteringssag

Til Økonomiudvalget

### Orientering om Energistyrelsens reviderede vejledning til fastsættelse af markedsleje for mobilmaster og antennepositioner samt ændring i teleloven.

4. juni 2021

#### Resumé

Sagen følger op på tidligere drøftelser i Borgerrepræsentationen om fastsættelse af niveau af markedsleje for mobilmaster på Københavns Kommunes bygninger. Sagen orienterer om ændringer i telelovens § 60a samt Energistyrelsens nye vejledning til fastsættelse af markedsleje for mobilmaster og antenner under telelovens § 60a. Ændringerne vurderes ikke at have ny betydning for Københavns Kommune i den nære fremtid.

#### Problemstilling/Baggrund

Fastsættelsen af lejeniveauet for mobilantennen i KK er tidligere drøftet i Borgerrepræsentationen (BR) og i Økonomiudvalget (ØU). Den 21. juni 2018 fremsatte Venstre og det Konservative Folkeparti et medlemsforslag i Borgerrepræsentationen om ændring af lejeniveauet ved at overgå til en beregning af lejeniveauet efter metode 1 i den daværende vejledning til fastsættelse af markedsleje. Metode 1 benytter den offentlige ejendomsvurdering som grundlag for lejeprisen. Forslaget blev henvist til ØU. Den 8. januar 2019 indstillede ØKF endeligt over for ØU, at der ikke var hjemmel i den eksisterende lovgivning til at vedtage medlemsforslaget, da den offentlige ejendomsvurdering er for lav ift. markedsprisen i København. Desuden skal lejeprisen altid fastsættes til markedsprisen, hvis en sådan er mulig at fastsætte, hvilket er muligt i København.

Borgerrepræsentationen godkendte indstillingen uden afstemning den 17. januar 2019. I denne oprindelige sag fra 2019 fremgik det, at Energistyrelsen dengang ikke forventede, at et igangsat arbejde med en ny mastevejledning ville ændre lovgrundlaget for fastsættelse af lejeniveau.

Muligheden for at fastsætte lejen efter model 1 i Energistyrelsens vejledning, hvorved den offentlige ejendomsvurdering anvendes som grundlag for lejeprisen blev i 2017 undersøgt af Horten Advokatfirma. Konklusionen var, at Københavns Kommune udlejer mobilantennepositioner med hjemmel i telelovens (lov om elektroniske kommunikationsnet og tjenester) § 60a, hvorfor udlejningen skal ske på markedsvilkår. KK har ikke hjemmel i lov til at fastsætte en leje, der ligger under markedslejen, hvilket metode 1 vil medføre, da den

fastsætter lejen ud fra den offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering er lavere end markedslejen i Københavns Kommune, hvor befolkningstætheden, efterspørgslen og dermed priserne er Danmarks højeste

ØKF forelagde endvidere sagen for det kommunale tilsyn i Ankestyrelsen, som den 6. november 2018 afgav forhåndsudtalelse i sagen. Ankestyrelsen vurderede, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne, hvis KK, ved at anvende model 1, udlejer mobilantennepositioner til en pris, som er lavere end markedslejen.

Siden ovenstående politiske behandling er der den 21. december 2020 trådt ændringer i telelovens § 60 a i kraft og Energistyrelsen har den 25. marts 2021 offentliggjort en revideret vejledning om udlejning af arealer på markedsvilkår.

Det fremgår fortsat af telelovens § 60 a, at offentlige myndigheder kan leje arealer ud til mobilmaster og antennepositioner på markedsvilkår, dvs. til en lejepris på markedsniveau.

Offentlige myndigheder er desuden underlagt statsstøttere reglerne og, i det omfang de udøver erhvervsvirksomhed, konkurrencereglerne, hvorfor det kan være ulovligt, hvis en offentlig myndighed fastsætter en lejepris under markedsniveau.

## **Løsning**

### *Revideret vejledning fra Energistyrelsen*

Energistyrelsen offentliggjorde d. 25. marts 2021 en ny vejledning til fastsættelse af markedsleje for mobilmaster og antennepositioner. Vejledningen skal bidrage til at sikre optimale rammer for udrulningen af digital infrastruktur under telelovens § 60a og hjælpe offentlige myndigheder med at fastsætte en lejepris på markedsniveau. Vejledningen er særligt tiltænkt at understøtte lejefastsættelsen i de kommuner og regioner, hvor man ikke har mulighed for at fastsætte en konkurrenceudsat pris pga. fraværet af marked.

Efter gennemgang af den reviderede vejledning vurderer ØKF fortsat, at KK ikke kan overgå til metode 1, da den fortsat benytter den offentlige ejendomsvurdering som grundlag for lejefastsættelsen samt, at Københavns Kommune allerede er i stand til at fastsætte en lejepris på markedsniveau. Derfor ændrer den reviderede vejledning ikke KK's vilkår og muligheder for at fastsætte en lejepris, da denne skal fastsættes efter til markedsprisen.

Desuden bemærkes det, at vejledningen som følge af ændring af ejendomsvurderingsloven fra 23. februar 2021 kun er gældende i en overgangsperiode. Lovændringen indebærer, at der for erhvervsjendomme, offentlige ejendomme m.v. fastsættes nye værdiansættelsesmetoder, som har som konsekvens, at værdiansættelsen af grundværdien for disse ejendomme ikke længere vil være udtryk for en handelsprisnorm. Ligeledes indebærer ændringen, at der ikke længere vil blive fastsat en ejendomsværdi for erhvervsjendomme, offentlige ejendomme m.v. Derfor vil offentlige myndigheder fremadrettet ikke kunne anvende den offentlige vurdering som grundlag for fastsættelse af lejepriser, der afspejler markedsvilkår for udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur (metode 1).

#### *Ændring i telelovens § 60a*

I tillæg til ændringer af vejledningen er Teleloven revideret og det følger fortsat af lovens § 60a, at kommuner kan indgå aftaler på markedsvilkår med udbydere af elektroniske kommunikationsnet om udlejning af arealer, bygninger, høje konstruktioner, master m.v. med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet.

En ny lovændring under §60a trådte dog i kraft 21. december 2020. Ændringen indeholder en bemyndigelse for klima-, energi- og forsynings-ministeren til at fastsætte regler om metoder til fastsættelse af de markedsvilkår på hvilke offentlige myndigheder kan indgå aftaler i henhold til lejepriser. Udmøntningen af bemyndigelsen vil blive aktuel, hvis den reviderede vejledning ikke i tilstrækkelig grad kan skabe en mere klar, ensartet og gennemsigtig praksis for offentlige myndigheders fastsættelse af lejepriser.

Ift. metode 1 fra Energistyrelsens vejledning bemærkes det, at hvis ministerens bemyndigelse skal udmøntes, så forventes dette tidligst at kunne ske, når et nyt ejendomsvurderingssystem er fuldt ud implementeret og i brug for at skabe sikkerhed om lejepriserne. Igen skal det fremhæves, at lejeprisen altid skal fastsættes til markedsprisen, hvis en sådan er mulig at fastsætte, uafhængigt af hvordan ejendomsvurderingssystemet mv. implementeres, hvorfor KK's vilkår er uændrede ved lovændringen.

#### **Økonomi**

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

#### **Videre proces**

Sagen forelægges efterfølgende til orientering til BR.

#### **Bilag**

Bilag 1: Energistyrelsens *Vejledning om udlejning af arealer på markedsvilkår til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet* (2021).

Bilag 2: Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 17. januar 2019

Bilag 3: Notat fra HORTEN: *Vurdering af lejeniveau for mobilantenner* fra 15. maj 2017

Udskriftsdato: 17. maj 2021

VEJ nr 9199 af 22/03/2021 (Gældende)

## Vejledning om udlejning af arealer på markedsvilkår til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet

---

Ministerium: Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet

Journalnummer: Klima-, Energi- og Forsyningsmin.,  
Energistyrelsen, j.nr. 2019 - 87059

# Vejledning om udlejning af arealer på markedsvilkår til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet

## Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Regler jeg bør kende
3. Tre metoder til fastsættelse af lejepris på markedsniveau
  - Oversigt – metoder til fastsættelse af lejepris på markedsniveau i tabelform
  - 3.1. Metode I: Den offentlige vurdering som grundlag for fastsættelse af lejepriser
    - 3.1.1. Metode I – Anvendelsesscenarier, fordele og ulemper
    - 3.1.2. Overgangsordning
  - 3.2. Metode II: Gennemsnitspriser i området for sammenlignelige arealer som grundlag for fastsættelse af lejepriser
    - 3.2.1. Metode II – Anvendelsesscenarier, fordele og ulemper
  - 3.3. Værdien af plangrundlag og tilladelser – fælles for metode I og II
  - 3.4. Metode III: Professionelt fagligt skøn som grundlag for fastsættelse af lejepriser – også velegnet til pristjek/tvisteløsning
    - 3.4.1. Metode III variant 1 – Den konkrete vurdering
    - 3.4.2. Metode III variant 2 – Generel vurdering af arealtyper
    - 3.4.3. Generelle opmærksomhedspunkter for metode III (brug af vurderingsmand)
4. Skønsmargin – tillæg og fradrag efter anvendelse af en metode
5. Enhedspriser
6. Lejeregulering
7. Juridiske forhold og opmærksomhedspunkter
  - 7.1. Uddybning ang. telelovens § 60 a og begrebet ”markedsvilkår”
  - 7.2. Nedre grænse for lejepris på markedsvilkår og nulleje
  - 7.3. Leje under markedsniveauet kan være ulovlig statsstøtte
  - 7.4. Konkurrenceretten
    - 7.4.1. Forbud mod misbrug af dominerende stilling
    - 7.4.2. Udveksling af prisoplysninger og andre konkurrencesensitive oplysninger kan være ulovlig
  - 7.5. Erhvervslejeloven
8. Ved spørgsmål
- Bilag 1. Øvrige forhold prisen kan justeres på baggrund af
- Bilag 2. Omkostninger ud over lejen
  - B2. 1. Administrationsomkostninger
  - B2. 2. Omkostninger til drift, vedligehold m.m. udført af udlejer
  - B2. 3. Afregning af el gennem udlejer
  - B2. 4. Omkostninger til øvrige tillægsydelser
- Bilag 3. Baggrund
  - B3. 1. Mobilmaster og antenner
  - B3. 2. Master skal placeres inden for et afgrænset område for at skabe dækning
    - B3. 2.1. Markedsmagt (dominerende stilling) som følge af begrænset antal egnede placeringer
  - B3. 3. Typer af arealer
  - B3. 4. Hensynet til god mobil- og bredbåndsdækning
- Bilag 4. Kontrakter – Standardkontrakt og tvisteløsning

- B4. 1. Standardkontrakter
  - B4. 2. Opsigelse og genforhandling
  - B4. 3. Kontraktvilkår
  - B4. 4. Tvisteløsning
- Bilag 5. Metode III, variant 2 - Eksempel

## 1. Indledning

Det følger af telelovens<sup>1</sup> § 60 a, at offentlige myndigheder, herunder kommuner, regioner og statslige myndigheder, kan udleje arealer til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet (fx jordarealer til mobilmaster eller tagkonstruktioner eller facader på bygninger til antenner) på markedsvilkår, dvs. til en lejepris på markedsniveau.

Denne vejledning skal hjælpe primært kommuner, regioner og statslige myndigheder (herefter offentlige myndigheder) med at fastsætte en lejepris på markedsniveau. Vejledningen kan også benyttes af offentligt ejede forsyningsselskaber, skoler, uddannelsesinstitutioner m.v. eller private personer og virksomheder i deres prisfastsættelse ved udlejning af arealer til brug for udbygningen af elektroniske kommunikationsnet.<sup>2</sup> Når der i denne vejledning refereres til ”udlejere”, skal dette dog forstås som *offentlige* udlejere.

Vejledningen beskriver i afsnit 3 nogle metoder til, hvordan offentlige myndigheder, der udlejer arealer til brug for mobilmaster og -antennepositioner, kan fastsætte lejeprisen:

- Prisfastsættelse med den offentlige vurdering som grundlag.
- Prisfastsættelse baseret på gennemsnitsprisen i samme område for sammenlignelige udlejningsarealer ud fra offentligt tilgængelige oplysninger.
- Brug af vurderingsmand – professionelt fagligt skøn.

Metoderne er udviklet i et samarbejde mellem Energistyrelsen, telebranchen, kommuner, regioner og statslige myndigheder.

I tråd med teleforliget<sup>3</sup> skal vejledningen bidrage til at sikre optimale rammer for udrulningen af digital infrastruktur ved at skabe mere ensartethed, gennemsigtighed og forudsigelighed om offentlige myndigheders udlejning af arealer til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet samt skabe en mindre ressourcetung administration af både nye og gamle lejeaftaler. Offentlige myndigheder spiller en væsentlig rolle for at fremme god mobildækning i et område ved at have fokus på betydningen af en rimelig masteleje i forhold til målet om god mobildækning.<sup>4</sup> Derfor opfordres offentlige myndigheder til at anvende vejledningen til fastsættelse af lejepriser både ved indgåelse af nye lejeaftaler og ved genforhandling af eksisterende lejeaftaler.

Opsætning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde<sup>5</sup> (såkaldte small cells til brug for 5G) er også omfattet af telelovens § 60 a og dermed som udgangspunkt også omfattet af denne vejledning. For så vidt angår mobilmaster, antenner, trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde m.v., som placeres på offentlige vejarealer, så gælder der særlige regler i vejloven,<sup>6</sup> navnlig § 80, der vurderes udtømmende at regulere retsforholdet mellem en vejmyndighed og en teleoperatør for så vidt angår dennes råden over vejarealet. Telelovens § 60 a finder således ikke anvendelse på vejarealer i vejlovens forstand. Der henvises til Vejdirektoratet for yderligere vejledning om vejlovens regler.

## **2. Regler jeg bør kende**

Det fremgår af telelovens § 60 a, at offentlige myndigheder kan leje arealer ud til mobilmaster og antennepositioner på markedsvilkår, dvs. til en lejepris på markedsniveau.

Offentlige myndigheder er underlagt statsstøttere reglerne og, i det omfang de udøver erhvervsvirksomhed, konkurrencereglerne.<sup>7</sup> Efter EU's statsstøttere regler og konkurrencelovens § 11 a kan det være ulovligt, hvis en offentlig myndighed fastsætter en lejepris under markedsniveau. Efter konkurrencereglerne er det ikke tilladt at udnytte en dominerende position<sup>8</sup> med henblik på at opnå en urimelig lejepris, ligesom der er forbud mod konkurrencebegrænsende aftaler.

Telelovens § 60 a, statsstøttere reglerne, konkurrencereglerne m.v. uddybes i afsnit 7.

## **3. Tre metoder til fastsættelse af lejepris på markedsniveau**

I dette afsnit beskrives tre metoder til, hvordan offentlige myndigheder kan fastsætte en lejepris på markedsniveau ved udlejning af arealer til brug for mobilmaster og -antennepositioner. De beskrevne metoder er ikke indbyrdes prioriterede. Offentlige myndigheder kan benytte den metode, de finder mest anvendelig i relation til de konkrete forhold, der gør sig gældende for et areal eller område.

For hver metode er beskrevet metodens generelle fordele og ulemper og metodens anvendelighed på forskellige typer af arealer.

I afsnit 4 samt i bilag 1 og 2 omtales forhold, som kan begrunde justeringer i og tillæg til den pris, som den enkelte metode resulterer i.

I afsnit 5 omtales enhedspriser dvs. samme lejepris for alle arealer i et område eller en kommune.

I afsnit 6 omtales lejeregulering som vilkår i en aftale. En aftalt lejepris skal løbende holdes på markedsniveau ift. prisudviklingen.

I afsnit 7 uddybes de relevante regler samt en række opmærksomhedspunkter vedr. begrebet ”markedsvilkår”.

I bilag 3 findes baggrundsviden om mobilmaster og -antenner, særlige forhold ved markedet for arealer til mobilmaster og -antenner, areal typer m.v.

I bilag 4 omtales kontraktforhold.

I bilag 5 gives et eksempel på anvendelse af metode III, variant 2.



**Oversigt – metoder til fastsættelse af leje pris på markedsniveau i tabelform**

Metode	Generelle fordele	Generelle ulemper	Anvendelsesscenarier
<p><b>I – Offentlig vurdering</b></p> <p>Lejeprisen beregnes på baggrund af arealets offentlige vurdering pr. m<sup>2</sup> og en forrentningsprocent.</p>	<p>Administrativt enkel at benytte, når et areal er genstand for en offentlig vurdering, jf. ejendomsvurderingsloven.</p>	<p>Risiko for, at en offentlig vurdering ikke er retvisende. Vurderingen skal dog sammenholdes med den generelle prisudvikling.</p> <p>Forrentningsprocenten skal være på markedsniveau – vurdering er derfor nødvendig.</p>	<p>Alle typer arealer, der er genstand for en offentlig ejendomsvurdering. Særligt anvendelig på ubebyggede jordarealer. Kan anvendes på bygninger og andre konstruktioner.</p>
<p><b>II – Gennemsnitspriser i området for sammenlignelige arealer</b></p> <p>Lejeprisen beregnes på baggrund af gennemsnitsprisen pr. m<sup>2</sup> for en række sammenlignelige lejemål ud fra offentligt tilgængelige oplysninger.</p>	<p>Enkel at anvende, hvis der er et tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag.</p>	<p>Risiko for lille sammenligningsgrundlag i tyndt befolkede områder.</p> <p>Risiko for tvivl om, hvad der er ”sammenligneligt”.</p>	<p>Alle typer arealer. Særligt anvendelig på arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder som fx facader på bygninger, tagkonstruktioner, skorstene m.v. Anvendelig på jordarealer, hvis der sammenlignes med andre jordarealer.</p>
<p><b>III – Professionelt fagligt skøn (Variant 1)</b></p> <p>En professionel vurderingsmand vurderer markedslejen konkret for det aktuelle areal.</p>	<p>Konkret og tidssvarende professionel vurdering.</p> <p>Velegnet til at efterprøve, om lejepriser er på markedsniveau, eller om en valgt beregningsmetode er retvisende for markedsniveauet.</p> <p>Velegnet, hvor der er uenighed om lejeprisen (tvisteløsning).</p>	<p>Kræver ekstern vurdering og kan derfor være omkostningstung.</p> <p>Tidskrævende, da man skal inddrage en professionel vurderingsmand ved hvert lejemål.</p>	<p>Kan bruges for alle typer arealer.</p> <p>Velegnet til efterprøvelse af lejepriser eller til tvisteløsning.</p>
<p><b>III – Professionelt fagligt skøn (Variant 2)</b></p> <p>En professionel vurderingsmand vurderer, hvad kvadratmeterprisen bør være på den/de type(r) af sammenlignelige områder, udlejer råder over, i en årrække.</p>	<p>Professionel vurdering.</p> <p>Velegnet til at efterprøve, om lejepriser er på markedsniveau, eller om en valgt beregningsmetode er retvisende for markedsniveauet.</p> <p>Velegnet, hvor der er uenighed om lejeprisen (tvisteløsning).</p>	<p>Omkostningstung og tidskrævende - dog samlet set mindre omkostningstung og tidskrævende end variant 1.</p> <p>Foretages med jævne mellemrum.</p> <p>Indebærer en form for enhedspriser, jf. nærmere herom afsnit 5.</p>	<p>Kan bruges for alle typer arealer.</p> <p>Velegnet til efterprøvelse af lejepriser eller til tvisteløsning.</p>

### 3.1. Metode I: Den offentlige vurdering som grundlag for fastsættelse af lejepriser

Med denne metode fastsættes lejeprisen for et areal på grundlag af Vurderingsstyrelsens offentlige ejendomsvurdering. Metoden er anvendelig på arealer, som er genstand for en offentlig vurdering i medfør af ejendomsvurderingsloven.

Lejeprisen fastsættes ved at omregne den offentlige ejendomsvurdering til en årlig lejepris på grundlag af en forrentningsprocent. Den årlige leje for det antal kvadratmeter, som en teleoperatør skal benytte, fastsættes herefter på baggrund af kvadratmeterprisen for det samlede areal.

#### *Forrentningsprocent*

Forrentningsprocenten er den procentsats af den offentlige ejendomsværdi, som en offentlig myndighed tager sig betalt i årlig leje for udlejning af et areal (afkast). Offentlige myndigheder skal anvende en forrentningsprocent på markedsniveau. Ved tvivl om, hvilken procentsats der skal anvendes som forrentningsprocent, kan den offentlige myndighed indhente markedsstatistikker, oplysninger om afkastet på sammenlignelige udlejningsejendomme eller lignende for den relevante ejendomstype via eksterne datakilder som fx Ejendomstorvet ([www.ejendomstorvet.dk](http://www.ejendomstorvet.dk)) eller andre offentlige eller private datakilder og registre m.v. Det bemærkes i den forbindelse, at en vis rimelig forrentning (ren fortjeneste) *ud over* den omkostningsdækkende del af lejen er almindelig praksis på private markeder for udlejning (se fx boligreguleringslovens § 9). Det bemærkes, at markedsniveauet for forrentningen vil variere fra område til område og over tid, hvorfor det ikke kan tilrådes uden nogen konkret vurdering blot at følge fx procentsatsen fastsat i boligreguleringsloven eller andre standardprocentsatser. Det er almindelig praksis ifm. salg af investeringsejendomme fra udlejer til udlejer at angive en afkastprocent på fx salgsportaler, hvilket der evt. kan tages udgangspunkt i.

#### *Retvisende offentlig ejendomsvurdering*

Beregning af lejeprisen på baggrund af den offentlige vurdering er baseret på den præmis, at vurderingen er retvisende. I 2013 blev de offentlige ejendomsvurderinger suspenderet, bl.a. da Rigsrevisionen vurderede, at mange offentlige vurderinger på daværende tidspunkt var enten væsentligt for høje eller lave. Siden da har tidligere vurderinger været anvendt som grundlag for de offentlige vurderinger. I samme periode har der i nogle områder i landet været kraftige prisudviklinger på ejendomsmarkedet, som den seneste offentlige vurdering derfor ikke nødvendigvis har taget højde for. I områder, hvor den faktiske prisudvikling har ført til højere (eller lavere) ejendomspriser end den seneste offentlige vurdering, eller hvor den seneste offentlige vurdering ikke var retvisende, kan en fastsættelse af lejeprisen med udgangspunkt i den offentlige vurdering derfor føre til en lejepris under (eller over) markedsniveau.

Derfor skal offentlige myndigheder, når de anvender den offentlige vurdering som grundlag for fastsættelse af lejeprisen, iht. telelovens § 60 a altid foretage en vurdering af, om den seneste offentlige vurdering af et areal er retvisende. Eventuelle ændringer i prisudviklingen for et areal kan undersøges via fx statistikker eller databaser over prisudviklingen på ejendomme/arealer eller brug af fx ejendomsmægler. Danmarks Statistik har en række forskellige prisindekser for ejendomspriser,<sup>9</sup> der evt. kan anvendes til formålet. For at vurdere om den offentlige vurdering overordnet er retvisende, og dermed udelukke at vurderingen var misvisende på vurderingstidspunktet i 2013, kan den offentlige myndighed fx skønmæssigt sammenligne den offentlige vurdering af arealet med offentligt tilgængelige salgspriser pr. kvadratmeter for sammenlignelige ejendomme hos ejendomsmæglere m.v. for at konstatere, om der er sådanne væsentlige forskelle, der kan give anledning til at betvivle, at den offentlige vurdering er et grundlag, der kan føre til en leje på markedsniveau.

Er den offentlige vurdering ikke retvisende, skal den offentlige myndighed fastsætte lejen på baggrund af den seneste offentlige vurdering

- med tillæg af den gennemsnitlige stigning i procent, som arealer i området er steget siden den seneste<sup>10</sup> offentlige vurdering, eller
- fratrukket det gennemsnitlige fald i procent, som arealer i området er faldet siden den seneste offentlige vurdering, og
- justere for eventuelle unøjagtigheder i den seneste offentlige vurdering på vurderingstidspunktet.

*Grundværdi og ejendomsværdi – hvilket tal skal man anvende<sup>11</sup>*

Grundværdien er udtryk for værdien af en grund uden bygninger. Grundens beliggenhed har stor betydning for dens værdi. Når grundværdien skal fastsættes, tages der bl.a. udgangspunkt i prisniveauet i området. Endvidere har det betydning, hvad grunden kan og må bruges til, og hvor meget der er bygget og må bygges på grunden. Hertil tages udgangspunkt i plangrundlaget (lokal- og kommuneplanlægningen). Der kigges bl.a. på, hvad en grund rent faktisk anvendes til, og hvad den bedst mulige anvendelse efter plangrundlaget er. Der kigges endvidere på 1) den faktiske udnyttelse, dvs. hvor stort et etageareal der faktisk er bygget på grunden, 2) den faktiske bebyggelse i procent, dvs. hvor stort et areal i procent der er bygget i forhold til grundens størrelse, 3) den maksimalt mulige udnyttelse, dvs. hvor stort et etageareal der må bygges på grunden, og 4) den maksimale bebyggelse i procent, dvs. hvor stort et areal i procent der må bygges i forhold til grundens størrelse.

Ejendomsværdien er udtryk for den samlede værdi af grund og bygninger. Udgangspunktet for værdiansættelsen af ejendomsværdien er en sammenligning af prisniveauet for solgte ejendomme i området (såkaldte referenceejendomme). Der tages normalt også højde for en lang række oplysninger fx ejendommens opførelsesår og byggematerialer, grundens størrelse, afstande til natur og infrastruktur m.v.

Derfor kan offentlige myndigheder anvende følgende (under hensyntagen til de planmæssige og tilladelsesmæssige forhold, der er beskrevet under afsnit 3.3 og i øvrigt de ovenfor beskrevne forhold):

- For lejemål på eksisterende strukturer: Ejendomsværdien.
- For lejemål af jordarealer, hvorpå der etableres en mast: Grundværdien.

---

### **Beregningsmåde for metode I**

Årlig lejepris = **Antal m<sup>2</sup> ganget med kvadratmeterprisen ifølge den offentlige vurdering ganget med forrentningsprocent delt med 100.**

Udtrykt som formel:

$$\text{lejet antal m}^2 \times \frac{\text{offentlig vurdering af hele arealet/ejendommen}}{\text{hele arealets antal m}^2} \times \frac{\text{forrentningsprocent}}{100}$$

*Til grund for kvadratmetertallet lægges både areal til selve masten/antennen<sup>12</sup> og areal til tekniskabe, adgangsvej m.m.*

*Hvor den offentlige vurdering synes at være forældet, skal kvadratmeterprisen først ganges med en faktor for prisudviklingen siden seneste vurderingsdato. Faktoren vil være 1 plus eller minus prisudviklingen i procent delt med 100.*

*For evt. justeringer af lejeprisen og tillæg/gebyrer ud over lejeprisen se afsnit 4 samt bilag 1 og 2.*

---

### **3.1.1. Metode I – Anvendelsesscenarier, fordele og ulemper**

#### *Anvendelsesscenarier*

Metoden kan finde anvendelse på alle arealer, der er genstand for en offentlig ejendomsvurdering, jf. ejendomsvurderingsloven. Størstedelen af alle ejendomme og jordarealer i Danmark er genstand for en offentlig vurdering.

Der kan også være tilfælde, hvor et areal undtagelsesvist ikke er selvstændigt vurderet. Metoden vil kunne anvendes til at fastsætte arealets værdi pr. m<sup>2</sup> som en gennemsnitsværdi af den offentlige vurdering pr. m<sup>2</sup> af de nærmeste omkringliggende arealer.

Metoden er særligt anvendelig på ubebyggede jordarealer til opsætning af mobilmaster. Der kan dog være tilfælde, hvor anvendelse af metoden vil medføre en urimelig lav værdiansættelse, som ikke afspejler en pris på markedsniveau. Det kan fx være meget store jordarealer, hvor der er et restriktivt lokalplan- og/eller fredningsgrundlag. Metoden kan også anvendes på bygninger og andre konstruktioner, hvorpå der kan opsættes antenner, i det omfang der foreligger en offentlig ejendomsvurdering for den pågældende bygning eller konstruktion, og at der på baggrund af den offentlige vurdering kan beregnes en retvisende lejepris for det konkrete areal, en antenne optager.

#### *Generelle fordele*

Metoden er administrativt nem at anvende, når der for et areal foreligger en offentlig vurdering i medfør af ejendomsvurderingsloven.

#### *Generelle ulemper*

Der er risiko for, at en offentlig vurdering ikke er retvisende. Den offentlige myndighed vil skulle foretage en vurdering af prisudviklingen i området siden seneste offentlige ejendomsvurdering.

Hvor den offentlige myndighed vurderer, at det med den seneste offentlige vurdering kan være vanskeligt at opnå en lejepris på markedsniveau efter metode I, så kan den offentlige vurdering justeres på baggrund af prisudviklingen siden seneste vurdering, jf. nærmere beskrivelse heraf ovenfor, eller den offentlige myndighed kan anvende en anden metode.

Den offentlige myndighed skal foretage en vurdering af, om metoden samlet set fører til en leje på markedsniveau.

### **3.1.2. Overgangsordning**

Den 23. februar 2021 vedtog Folketinget et af skatteministeren fremsat lovforslag om ændring af ejendomsvurderingsloven, der indebærer, at der for erhvervsjendomme, offentlige ejendomme m.v. fastsættes nye værdiansættelsesmetoder, som har som konsekvens, at værdiansættelsen af grundværdien for disse ejendomme ikke længere vil være udtryk for en handelsprisnorm. Ligeledes indebærer loven, at der ikke længere vil blive fastsat en ejendomsværdi for erhvervsjendomme, offentlige ejendomme m.v. Loven indebærer, at offentlige myndigheder fremadrettet ikke vil kunne anvende den offentlige vurdering som grundlag for fastsættelse af lejepriser, der afspejler markedsvilkår, jf. telelovens § 60 a, for udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur. På den baggrund vil den nuværende udgave af vejledningen alene kunne anvendes i en overgangsperiode, indtil der er fundet en alternativ løsning. Indtil da henvises til, at den eksisterende offentlige vurdering – som fortsat er udtryk for en handelsprisnorm – fortsat kan anvendes med de i vejledningen beskrevne forbehold, og at offentlige myndigheder alternativt kan benytte metode II og III, som ikke er berørt af loven.

### 3.2. Metode II: Gennemsnitspriser i området for sammenlignelige arealer som grundlag for fastsættelse af lejepriser

Med denne metode fastsættes lejeprisen for et areal på grundlag af en sammenligning med andre tilsvarende arealer. Metoden går ud på at sammenligne med arealer, der har et tilsvarende omfang af anvendelsesmuligheder som det areal, der skal udlejes. Metoden er velegnet på arealer til brug for opsætning af antennesystemer og tilhørende udstyr.

I denne metode fastsættes lejeprisen på baggrund af den gennemsnitlige kvadratmeterpris for eksempelvis 5-10 sammenlignelige lejemål med tilsvarende anvendelsesmuligheder i kommunen eller omkringliggende områder. Lejeprisen beregnes på baggrund af gennemsnitsprisen pr. m<sup>2</sup> for en række sammenlignelige lejemål ud fra offentligt tilgængelige oplysninger. Ved brug af denne metode på arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder (fx facader på bygninger og tagkonstruktioner) kan det være relevant at afgrænse markedet til arealer, der anvendes til det samme eller til sammenlignelige formål. Udbudte lejemål, der kan sammenlignes med lejemål på eksisterende konstruktioner til opsætning af antenner, kan fx være offentlige eller private lejemål af lagerhaller, kælderlokaler, produktionslokaler, kølerum, plads på bygningsfacader, plads på mobilmaster, plads på tagkonstruktioner m.m. Metoden kan også bruges for jordarealer, hvis der sammenlignes med andre jordarealer, jf. dog afsnit 3.3.

Den årlige lejepris beregnes herefter som kvadratmeterprisen for lejemål med tilsvarende begrænsede anvendelsesmuligheder gange arealets størrelse.

Baggrunden for den gennemsnitlige kvadratmeterpris er ved denne metode en offentlig tilgængelig ekstern datakilde som fx Danmarks Statistik ([www.dst.dk](http://www.dst.dk)), Ejendomstorvet ([www.ejendomstorvet.dk](http://www.ejendomstorvet.dk)) eller andre offentligt tilgængelige datakilder og registre m.v.

Ved brug af denne metode skal den offentlige myndighed være særligt opmærksom på forbuddet mod konkurrencebegrænsende aftaler i konkurrencelovens § 6. Se nærmere om forholdet til konkurrenceloven i afsnit 7.4.2.

---

#### **Beregningsmåde for metode II**

Årlig lejepris = Antal m<sup>2</sup> ganget med den gennemsnitlige kvadratmeterpris i sammenligningsgrundlaget.

Gennemsnitlig kvadratmeterpris beregnes således baseret på data om lejemål nr. 1-n i sammenligningsgrundlaget:

lejemål 1	X kr. pr. m <sup>2</sup>
lejemål 2	Y kr. pr. m <sup>2</sup>
lejemål n	Z kr. pr. m <sup>2</sup>

Gennemsnitlig kvadratmeterpris  $(X+Y+Z)/n$  kr. pr. m<sup>2</sup> = ... kr. pr. m<sup>2</sup>

Til grund for kvadratmetertallet lægges både areal til selve masten/antennen<sup>13</sup> og areal til teknikkabe, adgangsvej m.m.

For evt. justeringer af lejeprisen og tillæg/gebyrer ud over lejeprisen se afsnit 4 samt bilag 1 og 2.

---

### 3.2.1. Metode II – Anvendelsesscenarier, fordele og ulemper

#### *Anvendelsesscenarier*

Metoden kan anvendes på alle typer arealer alt efter, hvad der sammenlignes med. Metoden er særligt anvendelig på arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder som fx facader på bygninger, tagkonstruktioner, skorstene, siloer, vandtårne m.v., hvorpå der kan opsættes antenner. Metoden er også anvendelig på eksisterende master ejet af offentlige myndigheder. Opsætning af antenner på master ejet af teleoperatører er reguleret ved en brancheaftale, som kan findes på Teleindustriens hjemmeside.<sup>14</sup> Metoden kan også bruges for ubebyggede jordarealer, hvis der sammenlignes med andre ubebyggede jordarealer.

#### *Generelle fordele*

Metoden er enkel at anvende, såfremt der er et tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag, dvs. tilstrækkeligt med arealer med tilsvarende anvendelsesmuligheder.

#### *Generelle ulemper*

I tyndt befolkede områder kan det være en udfordring at finde et tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag, da der typisk ikke findes mange lejemål, der er sammenlignelige.

### 3.3. Værdien af plangrundlag og tilladelser – fælles for metode I og II

For både metode I og II gælder, at grundlaget for lejeafmålingen ikke nødvendigvis tager højde for det forhold, at der med det lejede areal følger et plan- og tilladelsesmæssigt grundlag, der muliggør fx etablering af en mast eller en antenne med bærerør på arealet. Dette gælder navnlig, hvor der tilvejebringes ny lokalplan, en landzonetilladelse og/eller en byggetilladelse, der udvider arealets anvendelsesmuligheder netop for at muliggøre placeringen af den konkrete antenne eller mast. I disse tilfælde har der for så vidt angår den offentlige vurdering (metode I) ikke nødvendigvis på vurderingstidspunktet været mulighed for at tage højde for, at arealet har de pågældende anvendelsesmuligheder. For så vidt angår sammenlignelige priser (metode II) gælder det, at der vil være forskel på, hvilke anvendelsesmuligheder de enkelte arealer, som der sammenlignes med, har.

Når et areal får flere anvendelsesmuligheder via plangrundlag og tilladelser, vil dets værdi alt andet lige forøges. Graden af dette afhænger af, præcis hvilke nye muligheder der skabes for arealet. Dette kan i metode I have betydning for den offentlige myndigheds vurdering af, om den offentlige vurdering fører til en leje på markedsniveau. I metode II kan det have indflydelse på, hvilke arealer der skal sammenlignes med.

Problemstillingen er ikke relevant, hvor der ikke kræves tilladelser, og det pågældende areal hele tiden har været muligt at anvende til det pågældende formål. Det gælder fx, hvor en antenne placeret på en bygning er undtaget fra krav om tilladelser, og lokalplanen hele tiden har tilladt at placere antenner på bygninger i området.

### 3.4. Metode III: Professionelt fagligt skøn som grundlag for fastsættelse af lejepriser – også velegnet til pristjek/tvisteløsning

Med denne metode fastsættes lejeprisen på baggrund af et fagligt skøn foretaget af en professionel vurderingsmand. Vurderingsmanden foretager sin vurdering ud fra markedsf forholdene for både offentlig og privat udlejning i området. Det faglige skøn kan foretages med henblik på to typer vurderinger alt efter behov:

- 1) en konkret vurdering af et konkret areal, eller

2) en generel vurdering af typer af arealer, der indhentes med passende mellemrum fx hvert femte år.<sup>15</sup>

### **3.4.1. Metode III variant 1 – Den konkrete vurdering**

Ved den konkrete vurdering af et bestemt areal vurderer en professionel vurderingsmand, hvad lejeprisen for et specifikt areal bør være ud fra et konkret skøn over de forhold, der gør sig gældende for det konkrete areal.

---

#### **Beregningsmåde for metode III, variant 1**

**Ingen beregninger. Vurderingsmanden udarbejder en konkret årlig lejepris for arealet.**

*For evt. justeringer af lejeprisen og tillæg/gebyrer ud over lejeprisen se afsnit 4 samt bilag 1 og 2.*

---

#### **3.4.1.1. Metode III, variant 1 – Anvendelsesscenarier, fordele og ulemper**

##### *Anvendelsesscenarier*

Variant 1 er velegnet til alle typer arealer, herunder både jordarealer til opsætning af mobilmaster og facader på bygninger, tagkonstruktioner, skorstene, siloer, vandtårne og lignende konstruktioner til opsætning af antenner, hvor der typisk er tale om arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder.

Variant 1 er velegnet i de tilfælde, hvor anvendelse af metode I eller metode II indebærer en betydelig risiko for at fastsætte en for høj eller for lav lejepris for et areal.

Variant 1 er velegnet til tjek af, om den pris, som en offentlig myndighed tager eller overvejer at tage for udlejning af et areal til mobilmaster eller antenner, er på markedsniveau, eller om den metode, som myndigheden anvender til fastsættelse af lejeprisen, er retvisende for markedsniveauet.

Variant 1 er endvidere velegnet til tvisteløsning i de tilfælde, hvor der er uenighed om lejeprisen for et konkret areal.

##### *Generelle fordele*

Variant 1 forholder sig konkret og tidssvarende til det enkelte areal og tager udgangspunkt i en professionel, faglig vurdering. Der er derfor lille risiko for at fastsætte en lejepris under eller over markedsniveau ved brug af denne metode.

##### *Generelle ulemper*

Metoden kræver køb af en professionel ydelse, hvilket kan være omkostningstungt og tidskrævende, og i nogle tilfælde står omkostningerne til en professionel vurderingsmand ikke mål med de forventede lejeindtægter (fx hvis udlejer har en begrundet forventning om, at vurderingen viser en meget lav arealværdi).

### **3.4.2. Metode III variant 2 – Generel vurdering af arealtyper**

Ved den generelle vurdering af typer af arealer foretager en professionel vurderingsmand med passende mellemrum en vurdering af kvadratmeterpriserne for et eller flere relevante typer af arealer i et område, jf. afsnit 5 om enhedspriser og bilag 5, der viser et eksempel. En sådan vurdering bør foretages med

passende mellemrum, fx hvert tredje eller femte år, for at tage højde for den prisudvikling, der har været i et område.

Den generelle vurdering kan foretages for alle areal typer, men såfremt metoden skal anvendes på eksisterende konstruktioner fx master, tagkonstruktioner, facader, siloer, skorstene m.v., bør vurderingsmanden tage udgangspunkt i en relevant type arealer fx de areal typer, som er omfattet af metode II pga. denne areal types begrænsede anvendelsesmuligheder. For at sikre, at en sådan generel vurdering er på markedsniveau frem til næste vurderingsperiode, kan vurderingen ved det enkelte lejemåls indgåelse reguleres ud fra udviklingen i nettoprisindekset, siden den generelle vurdering blev foretaget, jf. afsnit 6.

---

### **Beregningsmåde for metode III, variant 2**

Årlig lejepris = **Antal m<sup>2</sup> ganget med vurderingsmandens skøn for kvadratmeterpris i området.**

*Til grund for kvadratmetertallet lægges både areal til selve masten/antennen<sup>16</sup> og areal til teknikskabe, adgangsvej m.m.*

*For evt. justeringer af lejeprisen og tillæg/gebyrer ud over lejeprisen se afsnit 4 samt bilag 1 og 2.*

---

#### **3.4.2.1. Metode III, variant 2 – Anvendelsesscenarier, fordele og ulemper**

##### *Anvendelsesscenarier*

Variant 2 er velegnet til alle typer arealer, herunder både jordarealer til opsætning af mobilmaster og facader på bygninger, tagkonstruktioner, skorstene, siloer, vandtårne og lignende konstruktioner til opsætning af antenner, hvor der typisk er tale om arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder.

Variant 2 er velegnet i de tilfælde, hvor anvendelse af metode I eller metode II indebærer en betydelig risiko for at fastsætte en for høj eller for lav lejepris for et areal.

Variant 2 kan være et godt alternativ til metode II i forhold til arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder til opsætning af antenner fx i tilfælde af, at der i et område ikke er et tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag til brug for metode II.

##### *Generelle fordele*

Anvendelse af variant 2 kan indebære lavere omkostninger end ved variant 1, idet vurderingen ikke skal indhentes for hvert enkelt lejemål. I nogle kommuner er prisforskellen på arealer i kommunen evt. ubetydelig, og derfor kan det være muligt at fastsætte en enhedspris for arealer og/eller bygninger i hele kommunen. Dette indgår i vurderingsmandens vurdering af arealerne og bygningerne.

##### *Generelle ulemper*

Metoden kræver køb af en professionel ydelse, men dog ikke hver gang et lejemål indgås.

Fremgangsmåden er ikke lige så konkret som vurderingen under variant 1, og som offentlig myndighed skal man være opmærksom på forholdene beskrevet i afsnit 5 om enhedspriser. Se også afsnit 3.4.3.2.

Anvendes denne fremgangsmåde, bør det endvidere sikres, at der indhentes fornyede vurderinger med passende mellemrum fx hvert 3. eller 5. år (afhængig af prisudviklingen i et område), hvilket indebærer tilbagevendende omkostninger til metoden.



### **3.4.3. Generelle opmærksomhedspunkter for metode III (brug af vurderingsmand)**

#### **3.4.3.1. Opmærksomhed på evt. dominerende stilling ift. teleoperatører**

Udlejere af arealer til mobilmaster og antenner vil i nogle tilfælde have en dominerende stilling på det lille lokale marked for egnede placeringer for maste- eller antennepositioner. Den situation kan opstå, fordi master og antenner skal placeres inden for et afgrænset geografisk område (jf. afsnit 7.4.1. og bilag 3, afsnit B. 3.2.). Vurderingsmanden skal ved sin vurdering være opmærksom på, at prisen fastsættes i overensstemmelse med konkurrencelovens forbud mod udnyttelse af (fx en udlejers) dominerende stilling på markedet. Lejeprisen bør således baseres på det almindelige marked for sådanne arealer og ikke på det geografisk noget snævrere marked, der opstår pga. de radiotekniske behov hos en teleoperatør. Det almindelige marked udgøres af både offentlige og private arealer.

#### **3.4.3.2. Vurderingsgrundlag og prisjustering**

Ved brug af metode III er det væsentligt for fastsættelsen af lejeprisen, at vurderingsmandens vurderingsgrundlag er kendt. Vurderingsmanden bør derfor altid skriftligt tilkendegive, hvilke parametre der ligger til grund for hans vurdering af et konkret areal eller typer af arealer. Vurderingsmanden bør foretage sin vurdering ud fra markedsforholdene for både offentlig og privat udlejning i området.

Vurderingsgrundlaget har også betydning ved en evt. justering af lejeprisen. Der bør således ikke foretages prisjustering af vurderingsmandens skønnede pris baseret på forhold, der allerede ligger til grund for vurderingen. Se afsnit 4 samt bilag 1 og 2 om prisjustering og tillæg.

### **4. Skønsmargin – tillæg og fradrag efter anvendelse af en metode**

Fastsættelse af lejeprisen vil altid i et vist omfang være præget af et skøn på baggrund af de forhold, der gør sig gældende for det konkrete areal eller område. Derfor overlades offentlige myndigheder en rimelig skønsmargin, når de skal fastsætte en lejepris på markedsniveau. Eksempelvis kan der foretages en justering af den pris, der fremkommer ved brug af en af metoderne i afsnit 3 ("bruttoprisen") ud fra forholdene beskrevet i bilag 1. Det bør naturligvis undgås at dobbeltkompensere, ved at der fx fratrækkes eller tillægges et beløb for en bestemt parameter ved arealet, hvor denne parameter allerede er indregnet i "bruttoprisen". Ved brug af metode III har en professionel vurderingsmand fx allerede ladet en lang række kendte parametre indgå i grundlaget for sin vurdering (se afsnit 3.4.3.2.).

Der er ikke noget til hinder for, at den offentlige myndighed får præsenteret en legeberegning af den potentielle lejer og (fx ud fra denne vejlednings metoder) vurderer, om legeberegningen afspejler markedsniveauet. Det er den offentlige myndigheds ansvar at sikre sig, at lejeprisen er udtryk for markedsniveauet, inden lejeaftale indgås.

### **5. Enhedspriser**

Der findes ikke ét lejepris-niveau for arealer til master og antenner, der gælder i hele Danmark eller nødvendigvis i en hel kommune. Det klare udgangspunkt er, at offentlige myndigheder for hvert enkelt areal skal fastsætte en lejepris på markedsniveau. Hvis en offentlig myndighed ikke vurderer det enkelte areal konkret, er der risiko for, at en generel pris i et konkret tilfælde er for lav eller for høj, hvilket kan være problematisk ift. statsstøttereglerne og konkurrencereglerne, jf. nærmere afsnit 7.

En kommune, der fx har både tæt befolkede byområder med generelt højere ejendomspriser og tyndt befolkede områder med generelt lavere ejendomspriser, vil formentlig ikke kunne anvende en enhedspris, der dækker hele kommunen, da enhedsprisen formentlig vil medføre en for høj lejepris i de tyndt befolkede områder og en for lav lejepris i de tæt befolkede byområder.

Omvendt kan det ikke afvises, at enhedspriser for sammenlignelige og homogene arealer eller områder – fx én enhedspris for en kommunes tyndt befolkede områder og én enhedspris for kommunens tæt befolkede byområder – kan være i overensstemmelse med kravet om lejepris på markedsniveau og med statsstøttere reglerne. Det vil dog være forudsat, at der i disse tilfælde er foretaget en konkret vurdering af, om arealerne eller områderne er sammenlignelige og homogene.

Energistyrelsen vurderer samlet set, at enhedspriser *kan* være inden for rammerne af telelovens § 60 a og statsstøttere reglerne, men opfordrer til kritisk omtanke ved brug af enhedspriser. En offentlig myndighed skal så vidt muligt fastsætte priser på baggrund af konkrete vurderinger af konkrete arealer.

Metode III (variant 2) indebærer en form for enhedspriser – se hertil afsnit 3.4.2. Metode I, metode II samt metode III (variant 1) er tænkt som konkrete vurderinger af det enkelte areal.

## 6. Lejeregulering

Der kan i en lejeaftale indgå vilkår om en årlig lejeregulering på baggrund af fx den procentvise ændring i nettoprisindekset. Det er almindelig praksis, at nettoprisindekset anvendes af private og offentlige virksomheder til regulering af fx (husleje)kontrakter. Detaljer om nettoprisindekset og anvendelse heraf i praksis fremgår af Danmarks Statistiks hjemmeside.<sup>17</sup> En lejeregulering sikrer, at lejeprisen løbende holdes på markedsniveau. Hvis den reelle prisudvikling i et område er steget eller faldet kraftigere end nettoprisindekset, kan der tages højde for dette fx ved en evt. genforhandling af en lejeaftale.

## 7. Juridiske forhold og opmærksomhedspunkter

### 7.1. Uddybning ang. telelovens § 60 a og begrebet ”markedsvilkår”

Det følger af telelovens § 60 a, at

*”en offentlig myndighed kan indgå aftaler på markedsvilkår med udbydere af elektroniske kommunikationsnet om udlejning af arealer, bygninger, høje konstruktioner, master m.v. med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet.”*

Begrebet ”markedsvilkår” er ikke klart defineret, og bemærkningerne til bestemmelsen angiver ikke, hvilke økonomiske, regnskabsmæssige eller juridiske principper der skal lægges til grund for vurderingen af, hvad der er markedsvilkår. Vurderingen skal foretages konkret og afhænger af de forhold, der gør sig gældende for det pågældende areal. Lejevilkårene, herunder lejeprisen, er dog underlagt de almindelige krav om saglighed, ikke-diskrimination og konkurrencefordrejning m.v.

Det følger af statsstøttere reglerne, at offentlige myndigheders udlejning af arealer skal følge markedskononomiske principper. Det indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage udlejning på samme måde, som en privat udlejer med de samme forudsætninger ville gøre det inden for lovens rammer. Der henvises i øvrigt til afsnit 7.3. og 7.4. for nærmere beskrivelse af konkurrenceretten og statsstøttere reglerne.

For så vidt angår mobilmaster, antenner m.v., som placeres på offentlige vejarealer, så gælder der særlige regler i vejloven, navnlig § 80, der vurderes udtømmende at regulere retsforholdet mellem en vejmyndighed og en teleoperatør for så vidt angår dennes råden over vejarealet. Telelovens § 60 a finder således ikke anvendelse på vejarealer i vejlovens forstand. Der henvises til Vejdirektoratet for vejledning om vejlovens regler.

## 7.2 Nedre grænse for lejepris på markedsvilkår og nulleje

Selvom begrebet ”markedsvilkår” ikke er klart defineret i teleloven, fremgår der af bemærkningerne til bestemmelsen en nedre grænse:

*”Offentlige myndigheder kan undtagelsesvist og efter en konkret vurdering fastsætte en meget lav eller ingen leje i tilfælde, hvor den offentlige myndighed vurderer, at en meget lav eller ingen leje i det konkrete tilfælde reelt afspejler markedsvilkårene for udlejning af det pågældende areal, bygning, høje konstruktion, mast m.v. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor antallet af potentielle lejere af det pågældende areal, bygning, høje konstruktion, mast m.v. er meget lavt. ”*

Da teleloven ikke nærmere angiver, hvilke principper der skal ligge til grund for vurderingen af, hvad der er markedsvilkår, men at dette afgøres konkret, så kan offentlige myndigheder undtagelsesvist og på baggrund af en konkret vurdering fastsætte en lav eller ingen leje. Det er afgørende, at den lave leje eller ingen leje vurderes reelt at være markedsniveauet for det konkrete areal, da der i modsat fald vil være tale om statsstøtte, jf. afsnit 7.3. Det må antages, at et areals lejeværdi sjældent er netop 0 kr., men der kan findes arealer i yderområder med en forholdsvis lav lejeværdi. I de sjældne tilfælde, hvor en leje vil være så lav, at opkrævningen af lejen vil udgøre en større omkostning end den faktiske lejeindtægt, så vil den offentlige myndighed skulle opkræve den lave lejepris med tillæg af et beløb til dækning af administrationsomkostningerne. Se nærmere om administrationsomkostninger i bilag 2 til vejledningen.

## 7.3 Leje under markedsniveauet kan være ulovlig statsstøtte

En lejepris under markedsniveau kan udgøre statsstøtte. Statsstøtte er som udgangspunkt i strid med EU's regler for det indre marked, medmindre støtten kan tilrettelægges inden for rammerne af gruppefritagelsesforordningen, de minimis-forordningen eller i form af en støtteordning, der er anmeldt til og godkendt særskilt af Europa-Kommissionen, inden den gennemføres. Statsstøtte kræver endvidere en konkret hjemmel i dansk ret. Der eksisterer ikke aktuelt i dansk ret en hjemmel til, at offentlige myndigheder kan give statsstøtte til teleoperatører i form af en lav leje eller ingen leje på arealer, hvor en sådan lav lejepris eller ingen leje ikke svarer til markedsniveauet. Derfor kan fx priser baseret på en forældet offentlig vurdering eller faste enhedspriser, der i et konkret tilfælde rammer for lavt, føre til, at der gives ulovlig statsstøtte.

Det følger endvidere af konkurrencelovens § 11 a, stk. 1, at Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen kan udstede påbud om, at støtte, der er ydet ved hjælp af offentlige midler til fordel for bestemte former for erhvervsvirksomhed, skal bringes til ophør eller tilbagebetales. Sådanne påbud kan udstedes når støtten (i) direkte eller indirekte har til formål eller til følge at forvride konkurrencen og (ii) ikke er lovlig i henhold til offentlig regulering.

Såfremt der er tale om udlejning på markedsvilkår, vil lejeforholdet omvendt falde uden for statsstøtte-reglerne. Dette følger af det markedøkonomiske operatørprincip, hvorefter offentlige myndigheder kan foretage økonomiske transaktioner på markedet på lige fod med private markedsaktører.

Begrebet markedsniveau dækker ikke over en eksakt pris. Fastsættelse af lejepriser på markedsniveau skal foretages på baggrund af en konkret vurdering, hvor der skal tages udgangspunkt i objektive forhold ved det konkrete areal eller område. Væsentlige objektive forskelle, der typisk har betydning for prisniveauet, kan være forskelle mellem arealer i tæt befolkede byområder og tyndt befolkede landområder eller forskelle på arealernes alternative anvendelsesmuligheder.

Der vil derfor ikke nødvendigvis være tale om statsstøtte alene af den grund, at der i samme område eksisterer et lignende areal i området med en marginalt højere lejepris. Omvendt vil en markant lavere

pris i forhold til de øvrige priser i området, der ikke kan forklares på baggrund af objektive egenskaber ved arealet, være en indikator for, at prisen kan være under markedsniveau.

*Ulovlig statsstøtte kan have alvorlige økonomiske konsekvenser for støttens modtager*

Hvis det viser sig, at lejeprisen for et areal ligger eller har ligget under markedsniveau, vil den pågældende teleoperatør være modtager af ulovlig statsstøtte, medmindre støtten er ydet inden for rammerne af gruppefritagelsesforordningen, de minimis-forordningen eller en støtteordning, der er anmeldt til og godkendt af Europa-Kommissionen.

Der henvises i denne forbindelse til afsnittet om konkurrencelovens § 11 a ovenfor.

Konsekvensen af, at der er blevet ydet ulovlig statsstøtte vil som udgangspunkt være, at teleoperatøren, som har modtaget støtten, vil være forpligtet til at tilbagebetale det fulde støttebeløb (der udgør forskellen mellem lejeprisen på markedsniveau og den faktisk opkrævede lejepris), inkl. ulovlighedsrenter for den periode, hvor teleoperatøren har modtaget ulovlig statsstøtte. Såfremt Europa-Kommissionen går ind i sagen og vurderer, at støtten – på trods af, at den er ydet ulovligt – må anses for forenelig med det indre marked, vil teleoperatøren alene blive pålagt at betale ulovlighedsrenter for den periode, hvori støtten blev ydet uden at være anmeldt til og godkendt af Europa-Kommissionen.

Efter statsstøttere reglerne skal dokumentationen for, at udlejning af et areal er foregået på markedsvilkår, foreligge *ex ante*, dvs. senest på det tidspunkt, hvor der indgås en lejeaftale. Derfor er det vigtigt, at den offentlige myndighed kan dokumentere, hvordan lejeprisen er fastsat, herunder evt. beregninger, vurderinger m.v. samt, ved anvendelse af metode III, vurderingsmandens vurderingsgrundlag m.v.

## **7.4. Konkurrenceretten**

### **7.4.1. Forbud mod misbrug af dominerende stilling**

Af radiotekniske årsager skal en ny antenneposition placeres i et nærmere afgrænset geografisk område, jf. nærmere herom i bilag 3 til vejledningen. Derfor kan der i områder være én udlejer, som ejer alle de arealer, der er reelle valgmuligheder for en teleoperatør at placere en mobilmast eller antenner på. Denne udlejer kan da have en dominerende stilling, hvilket ikke i sig selv er problematisk, medmindre den dominerende stilling *misbruges* mhp. at opnå en urimelig pris. Misbrug af en dominerende stilling vil være ulovlig iht. konkurrencelovens § 11 og EU-traktatens artikel 102. Grov eller forsætlig overtrædelse af konkurrencelovens § 11 straffes med bøde.

### **7.4.2. Udveksling af prisoplysninger og andre konkurrencesensitive oplysninger kan være ulovlig**

Offentlige myndigheder, der udlejer arealer, kan finde det relevant at rådføre sig med hinanden eller andre, når myndigheden skal fastsætte en lejepris på markedsvilkår. Hvis offentlige myndigheder rådfører sig med hinanden eller andre, skal de være yderst opmærksomme på konkurrencelovens § 6, der indeholder et forbud mod aftaler, der direkte eller indirekte har til formål eller til følge at begrænse konkurrencen. Aftaler kan bl.a. bestå i fastsættelse af priser eller andre vilkår eller i direkte eller indirekte koordinering af adfærd på markedet. Det er lovligt, at en offentlig myndighed orienterer sig om markedet og andre myndigheders og virksomheders offentligt tilgængelige priser, når myndigheden skal fastsætte sine egne priser, fx via offentlige og private hjemmesider, databaser og registre m.v.

Det kan derimod være ulovligt, hvis myndigheder og/eller virksomheder indbyrdes udveksler oplysninger om deres priser eller anden konkurrencesensitiv information,<sup>18</sup> herunder navnlig på tidspunkter, hvor en myndighed og/eller virksomhed skal fastsætte egne priser. Det kan være ulovligt, hvis offentlige myndigheder koordinerer deres praksis fx ved udveksling af eller koordinering af priser og anden kon-

kurrencesensitiv information. En sådan kontakt mellem myndigheder og andre kan være i strid med konkurrenceloven, da det kan gøre det muligt for aktørerne at koordinere deres adfærd på markedet. Grov eller forsætlig overtrædelse af konkurrencelovens § 6 straffes med bøde eller fængselsstraf for fysiske personer.

I forhold til offentlige myndigheders egen offentliggørelse af information og oplysninger, så er der ikke umiddelbart i konkurrenceloven noget til hinder for at offentliggøre generelle oplysninger om, hvilke metoder der ligger til grund for den offentlige myndigheds lejeafmåling.

## 7.5. Erhvervslejeloven

Det følger af erhvervslejelovens § 2, at loven ikke gælder, i det omfang lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning. Erhvervslejeloven gælder således ikke for udlejning af arealer omfattet af telelovens § 60 a. I øvrigt gælder erhvervslejeloven alene udlejning af lokaler og dermed ikke udlejning af jord-, tag- og facadearealer m.m.

## 8. Ved spørgsmål

Spørgsmål til nærværende vejledning kan sendes til Energistyrelsen på [tele@ens.dk](mailto:tele@ens.dk). Spørgsmål, der udelukkende vedrører konkurrenceret, kan afklares ved henvendelse til Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen. Spørgsmål vedr. vejlovens regler og råden over vejareal kan afklares ved henvendelse til Vejdirektoratet.

### Bilag 1. Øvrige forhold prisen kan justeres på baggrund af

Som det fremgår af vejledningens afsnit 4, kan den lejepris, der fremkommer ved brug af en af metoderne i vejledningens afsnit 3, i et vist omfang justeres. Det skyldes, at metoderne tager udgangspunkt i overordnede objektive betragtninger om arealet baseret på fx data fra forskellige registre m.v. eller på en professionel faglig vurdering. Der kan være forhold ved det konkrete areal, som metoderne ikke tager højde for, og som derfor ikke er afspejlet i den pris, der fastsættes på baggrund af metoderne. Disse forhold kan begrunde en justering af den lejepris, som den valgte overordnede metode har resulteret i.

Det bør undgås at justere prisen på baggrund af forhold, som allerede må formodes at være afspejlet i den pris, som den anvendte metode som udgangspunkt resulterer i.

Eksempler på forhold, der kan begrunde en justering af lejeprisen, er:

- Vilkår om ansvarsfordelingen mellem parterne i relation til det pågældende areal og det opsatte udstyr.
- Vilkår om forpligtelser, som parterne skal opfylde i relation til det pågældende areal.
- Den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der måtte være for et areal, hvis der placeres en mast eller en antenne på arealet.
- Vilkår om uopsigelighed, opsigelse eller bindingsperiode.
- Om den pågældende udlejer har alternative muligheder for at leje arealet ud fx til en anden type erhverv.
- Begrænsninger i anvendelsesmulighederne af arealet som følge af lejemålet.
- Lejemålets påvirkning af den samlede grunds værdi, herunder fx herlighedsværdier og værdier, som den pågældende offentlige myndighed har til opgave at værne om.
- *For lejemål i en mast o.lign.* : Den øgede belastning af mastens bæreevne og heraf følgende slitage, der er forbundet med etablering af antennesystemets forskellige komponenter m.v. Disse forhold minder om princippet om forbrugte kapacitetsenheder, som teleoperatørerne lægger til grund ved indplacering i hinandens master. Vejledning til princippet om forbrugte kapacitetsenheder kan findes på Teleindustriens hjemmeside ([www.teleindu.dk](http://www.teleindu.dk)).

## **Bilag 2. Omkostninger ud over lejen**

I forbindelse med en offentlig myndigheds udlejning af arealer til mobilmaster og antenner kan der være en række forhold (fx drift og vedligehold, forbrugsafregning m.v.) og omkostninger (fx til administration af lejeaftalen), der ligger ud over de forhold, der ligger til grund for selve den lejepris, der fremkommer ved brug af en af metoderne i vejledningens afsnit 3 og de øvrige forhold, der fremgår af vejledningens afsnit 4 og bilag 1. Sådanne forhold og omkostninger kan den offentlige myndighed kræve dækket af teleoperatøren i tillæg til lejeprisen. I dette bilag beskrives en række af disse forhold og omkostninger.

### **B2. 1. Administrationsomkostninger**

En offentlig myndighed kan have en række omkostninger i forbindelse med aftaleindgåelsen og den løbende administration af lejeaftaler vedrørende arealer til brug for mobilmaster og antenner, herunder til opkrævning og håndtering af leje. I nogle tilfælde kan der også opstå et ressourceforbrug til administrativt arbejde som fx koordinering mellem forskellige brugere af ejendommen, når der skal udføres vedligehold af en antenne på en bygning, som også benyttes af tredjeparter, og lignende situationer, hvor tilstedeværelsen af mobilmasten eller antennen kræver øget administrativt arbejde i forbindelse med anvendelse af myndighedens arealer omkring mobilmasten eller antennen. Andre eksempler på administrationsomkostninger kan være ifm. høringsprocesser, koordinering af arbejder på lokationen, faktureringer, lejereguleringer, evt. kontraktændringer, håndtering af ophør af kontrakt, retableringskrav, fraflytningssyn m.v. I tillæg til lejeprisen kan den offentlige myndighed af en teleoperatør kræve betaling til dækning af myndighedens faktiske omkostninger i forbindelse med den løbende administration af lejeaftaler. Administrationsomkostningernes størrelse afhænger af den offentlige myndigheds ressourceforbrug. For at mindske omkostninger til administration kan det overvejes fx at anvende årlig i stedet for kvartalsvis fakturering m.m.

#### *Hjemmelsgrundlag*

Telelovens § 60 a hjemler ikke udelukkende *udlejning* af arealer, men *aftaler på markedsvilkår* om sådan udlejning. Administrationsomkostninger i forbindelse med en lejeaftale vil også kunne dækkes af lejer på det private udlejningsmarked. Telelovens § 60 a hjemler betaling for sådanne administrationsomkostninger. I henhold til proportionalitetsprincippet og god forvaltningsskik vil udlejer dog gennem en konkret vurdering af arbejdsopgaver m.v. skulle sikre, at administrationsomkostningen modsvarer et faktisk ressourceforbrug.

### **B2. 2. Omkostninger til drift, vedligehold m.m. udført af udlejer**

En offentlig myndighed kan have en række omkostninger til løbende drift, vedligeholdelse m.v. af arealet, der nødvendiggøres af lejemålet i forbindelse med placering af mobilmaster eller antenner. Der kan være tale om vedligehold af afskærmende beplantning eller øgede/nye opgaver til vedligehold af en adgangsvej. I tillæg til lejeprisen kan den offentlige myndighed af en teleoperatør kræve betaling til dækning af myndighedens omkostninger hertil.

### **B2. 3. Afregning af el gennem udlejer**

I nogle tilfælde vil det være muligt for teleoperatører at etablere egen elforsyning, herunder en hovedmåler, til en mobilmast eller antenne. I disse tilfælde afholder teleoperatøren selv omkostningerne hertil og afregner selv elforbruget direkte med elselskabet. I de tilfælde, hvor det ikke er muligt for teleoperatører at etablere egen elforsyning, kan det være nødvendigt, at udlejer installerer en separat hoved- eller

bi-elmåler. I tillæg til lejeprisen kan den offentlige myndighed af en teleoperatør kræve betaling for installation af en separat hoved- eller bi-måler (engangsopkrævning). Herefter kan teleoperatøren afregne elforbrug direkte med elselskabet eller med udlejer.

#### **B2. 4. Omkostninger til øvrige tillægsydelser**

Der kan ikke gives en udtømmende liste over forhold og ydelser, som medfører omkostninger for den offentlige myndighed som følge af lejemålet. Eksempelvis kan der være begrænset adgang til et areal, der nødvendiggør fx eskorte og overvågning af teknikere ifm. vedligeholdelse eller sikkerhedsgodkendelse af teleoperatører eller underleverandører i forbindelse med adgang til arealet. Et andet eksempel kunne være eventuelle tilfælde, hvor den offentlige myndighed udfører arbejde for myndighedens midler for at muliggøre udnyttelse af lejemålet (fx ved at etablere en ny adgangsvej på arealet eller foretage renoveringsarbejder på en eksisterende adgangsvej på arealet). I disse tilfælde vil den offentlige myndighed af en teleoperatør kunne kræve omkostningen hertil dækket som en engangsomkostning i tillæg til lejeprisen.

### **Bilag 3. Baggrund**

#### **B3. 1. Mobilmaster og antenner**

Mobilmaster og antenner sættes op rundt omkring i Danmark således, at brugerne kan tale i mobiltelefon og benytte sig af digitale tjenester via mobilt bredbånd. Mobile tjenester er uundværlige hjælpemidler i dagligdagen - både for virksomheder, offentlige myndigheder og i private hjem. I dag er ca. tre ud af fire mobilmaster og antenner placeret på privatejede arealer, mens resten er placeret på kommunalt, regionalt eller statsligt ejede arealer.

#### **B3. 2. Master skal placeres inden for et afgrænset område for at skabe dækning**

Antenner på mobilmaster og antenner på tagkonstruktioner, skorstene, vandtårne m.v. indgår hver i et af tre konkurrerende mobilnet (idet master m.v. dog ofte benyttes af flere selskaber samtidigt), hvor antennernes placeringer ”spiller sammen” indbyrdes. Derfor skal nye mobilmaster og antenner indpasses i den aktuelle teleoperatørs mobilnet, for at der ikke opstår dækningshuller og lav dækningskvalitet. Dette kan sammenlignes med cellestrukturen i en bikube, hvor hver celle skal passe nøje sammen med de øvrige for at kunne give en samlet effektiv dækningsflade. Placeringen af mobilmaster og antenner er således i praksis oftest snævert geografisk afgrænset af de radiotekniske forhold og den indbyrdes placering af den øvrige maste- og antenneinfrastruktur. Populært sagt skal en antenne placeres det sted, hvor der er behov for en ny position i det samlede mobilnet – og ikke i den anden ende af kommunen eller regionen.

##### **B3. 2.1. Markedsmagt (dominerende stilling) som følge af begrænset antal egnede placeringer**

Når teleoperatører etablerer et nyt site, er der som følge af forholdene beskrevet under afsnit B3. 2. et lokalt marked inden for en forholdsvis lille radius for egnede arealer til placering af mobilmasten eller antennen. Det hænder i den sammenhæng, at én lodsejer ejer alle relevante arealer i et område, eller at den pågældende lodsejer er den eneste, der er villig til at udleje et areal.

I sådanne situationer kan teleoperatøren ikke umiddelbart påvirke lejeprisen ved at flytte placeringen af mobilantennen til en alternativ og billigere lokalitet, og den pågældende udlejer har derfor markedsmagt, hvis denne fx ejer et større sammenhængende areal, der dækker de egnede placeringer for at skabe dækning i området. Det er ulovligt i henhold til konkurrenceloven at misbruge sådan markedsmagt for at opkræve urimelige lejepriser, jf. vejledningens afsnit 7.4.1.

En rapport udarbejdet af Incentive for Energistyrelsen<sup>19</sup> finder, at der ved enhver etablering af et nyt site (mobilmast eller antenne) er tale om et unikt lokalt marked for egnede arealer til placering af det pågældende site. I den forbindelse er det relevant for konkurrencen på dette lokale marked, hvor mange forskellige lodsejere (potentielle udlejere) der ejer de relevante arealer. Rapporten peger videre på, at der empirisk ses konkrete eksempler på udlejere, der ud fra en sammenligning med øvrige kvadratmeterpriser i samme område kan tænkes at udnytte deres markedsmagt. Ønsker offentlige udlejere at fastsætte markedslejen ved en direkte prissammenligning med øvrige udlejere af arealer, bør man derfor have for øje, at nogle priser i sammenligningsgrundlaget evt. kan være udtryk for, at den pågældende udlejer udnytter sin markedsmagt. Se dog de vigtige opmærksomhedspunkter i vejledningens afsnit 7.4.2. om udveksling af prisoplysninger ift. konkurrencelovens § 6.

### **B3. 3. Typer af arealer**

Der findes forskellige typer af arealer, som mobilmaster og antenner kan placeres på, og som har betydning for den lejepris, der fastsættes for leje af arealet.

Placering af mobilmaster sker typisk på jordarealer. Hvor stort et jordstykke, der er behov for, afhænger i høj grad af typen af mast, størrelsen på masten og geotekniske forhold af hensyn til fx korrekt design af mastens fundament. I disse tilfælde vil der på jordstykket typisk også skulle være plads til opførelse af tilhørende teknikhus eller teknikskab samt etablering af adgangsvej. Endvidere kan eksempelvis sikkerhedsafstande til bygninger spille ind i forhold til størrelsen på det krævede jordstykke.

Mobilmaster bygges typisk, hvor der ikke i forvejen er en høj konstruktion, der er egnet til opsætning af antenner. Antenner kan placeres på mange forskellige typer konstruktioner, som er byggeteknisk og radioteknisk egnede til at bære sådanne antenner. Det kan fx være mobilmaster, facader på bygninger, tagkonstruktioner, skorstene, siloer, vandtårne m.v. For at antenner kan opsættes på sådanne høje konstruktioner, vil der typisk skulle monteres et bærerør, hvorpå antennen kan monteres. Hvor stort et areal, der er behov for i disse tilfælde, afhænger i høj grad af størrelsen på antennen og det tilhørende tekniske udstyr, samt hvor meget plads der skal anvendes til brug for tilhørende teknikskab og etablering af adgangsvej.

### **B3. 4. Hensynet til god mobil- og bredbåndsdækning**

En offentlig myndighed kan have en selvstændig interesse i at sikre en god mobildækning til brug for sine ansatte. Fx kan kommunalt ansatte, der besøger borgere i deres eget hjem, have behov for mobil- og bredbåndsdækning blandt andet med henblik på indberetning og afrapportering. Derudover kan fx en kommune eller region have en bredere selvstændig interesse i at sikre en generelt god mobil- og bredbåndsdækning for at fastholde og tiltrække borgere og virksomheder. De offentlige myndigheder kan i den forbindelse spille en aktiv rolle, når det gælder mobil- og bredbåndsdækning.

Har en kommune et ønske om at fremme den lokale dækning ved fx at etablere en kommunal mast, kan kommunen overveje at anvende mulighederne i lov om erhvervsfremme (erhvervsfremmeloven). Erhvervsstyrelsen har udarbejdet en vejledning om reglerne i erhvervsfremmeloven, som kan findes på Erhvervsstyrelsens hjemmeside.<sup>20</sup>

Erhvervsfremmeloven giver bl.a. mulighed for, at en kommune kan etablere passiv infrastruktur (fx tomrør eller master), som stilles til rådighed til markedspris for alle udbydere på markedet. I disse tilfælde har teleselskabernes branchesamarbejde – Teleindustrien (TI) – på sin hjemmeside ([www.teleindu.dk](http://www.teleindu.dk)) udarbejdet en anbefaling til dimensioneringen af fx tomrør.



Reglerne i erhvervsfremmeloven ventes i 2022 eller 2023 afløst af nye regler i teleloven vedrørende kommunale indsatser til fremme af dækning. Bl.a. vil kommuners mulighed for at etablere og stille passiv fysisk infrastruktur til rådighed – som i dag er hjemlet i erhvervsfremmeloven – blive hjemlet i telelovens § 60 f. Herudover vil kommuner i medfør af telelovens § 60 d få mulighed for under visse betingelser at give tilskud til etablering af elektroniske kommunikationsnet. Frem til ikrafttræden af telelovens § 60 d og § 60 f vil kommunale indsatser fortsat være hjemlet i erhvervsfremmeloven.

## **Bilag 4. Kontrakter – Standardkontrakt og tvisteløsning**

### **B4. 1. Standardkontrakter**

Der er ingen pligt til at anvende nogen bestemt aftaleformular. Men generelt gøres processen enklere for begge parter, hvis man tager udgangspunkt i en standardaftale frem for at udarbejde en helt ny aftaletekst.

På TI's hjemmeside ([www.teleindu.dk](http://www.teleindu.dk)) kan bl.a. findes standardaftaler om masteleje indbyrdes mellem teleoperatører og mellem teleoperatører og tredjeparter, som der kan tages udgangspunkt i.

### **B4. 2. Uopsigelighed og genforhandling**

De fleste aftaler om leje af arealer til mobilmaster og antenner indeholder vilkår om en uopsigelighedsperiode.

Når uopsigelighedsperioden udløber, opstår der en situation, hvor aftalen kan genforhandles. Når mobilmasten eller antennen endeligt er placeret på arealet, har teleoperatøren kun meget begrænsede muligheder for at flytte masten eller antennen. Det kan dels være forbundet med store økonomiske omkostninger at flytte masten eller antennen, og dels kan en flytning give en dårligere dækning i lokalområdet, fordi den nøje planlagte mobildækning også skal ændres i de tilgrænsende områder pga. radiobølgenes indbyrdes samspil.

I de tilfælde, hvor en lejepris for et areal er fastsat på baggrund af den (forældede) offentlige vurdering, jf. vejledningens afsnit 3.1., kan der være grund til i lejeaftalen at fastsætte vilkår om genforhandling inden udløbet af en evt. uopsigelighedsperiode. Det bør i øvrigt aftales klart, hvilke forhold der kan udløse en genforhandling inden aftalens udløb.

### **B4. 3. Kontraktvilkår**

En aftale kan indeholde mange forskellige vilkår. Nogle vilkår er særegne for den enkelte aftale på baggrund af de forhold, som gør sig gældende. Andre vilkår følger af lovgivningen. TI's standardkontrakt og visse bestemmelser i masteloven indeholder vilkår om bl.a.:

- Adgang til infrastruktur (el, fiber m.v.)
- Adgangsforhold til grunden.
- Varigheden af lejemålet.
- Mulig option for udvidelse af det lejede areal.
- Muligt krav om beplantning af arealet.
- Omkostninger til drift og vedligeholdelse.
- Reetablering af arealet efter endt lejemål.

### **B4. 4. Tvisteløsning**

En god aftale vil også indeholde en bestemmelse om tvisteløsning, som er billig og effektiv.

Eksempelvis har masteloven indbygget en tvisteløsningsmekanisme, hvor tvister løses ved brug af voldgift i de sager, hvor der alene er tvist om betalingen for adgang til master (§ 5) eller for adgang til opsætning af antenner på andre høje konstruktioner (§ 12). Tvisteløsning ved brug af voldgift findes også i TI's generelle vilkår for leje af antennepositioner.

Det kan også aftales, at enhver tvist i anledning af en aftale skal indbringes for byretten i første instans og afgøres efter dansk ret. Afhængig af sagernes økonomiske genstand vil sådanne sager kunne afgøres efter småsagsprocessen.

### **Bilag 5. Metode III, variant 2 - Eksempel**

En kommune med to byer af forskellig størrelse samt åbne landområder imellem disse byer får hyppigt forespørgsler fra teleoperatører om udlejning af arealer til mobilmaster og antenner. Kommunen finder det derfor hensigtsmæssigt at få udarbejdet følgende generelle kvadratmeterpriser af en vurderingsmand, så kommunen kan tage udgangspunkt i disse, hver gang et areal skal udlejes til en mobilmast eller antenne:

- Kvadratmeterpris for jordarealer til mobilmaster i by A
- Kvadratmeterpris for jordarealer til mobilmaster i by B
- Kvadratmeterpris for jordarealer til mobilmaster i det åbne land
- Kvadratmeterpris for tag- og facadearealer til antenner i by A
- Kvadratmeterpris for tag- og facadearealer til antenner i by B
- Kvadratmeterpris for tag- og facadearealer til antenner i det åbne land

Kommunen i eksemplet vurderer, at prisudviklingen på ejendomsmarkedet lokalt er moderat i alle områderne og justerer derfor alene kvadratmeterpriserne efter nettoprisindekset i fem år. Efter fem år får kommunen revurderet kvadratmeterpriserne.

Eksemplet forudsætter, at by A og B begge er homogene byer, hvor der ikke er større prisforskelle på ejendomsmarkedet internt i byerne eller landområderne. Se også vejledningens afsnit 5 om enhedspriser.

Der henvises i øvrigt til vejledningens afsnit 3.4.2. og afsnit 7.4.2. om konkurrenceretten.

*Energistyrelsen, den 22. marts 2021*

KRISTOFFER BÖTTZAUW

/ Maria Schmidt Jensen

- 1 Lov om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester, jf. lovbekendtgørelse nr. 128 af 7. februar 2018, som ændret ved lov nr. 1833 af 8. december 2020.
- 2 Statsstøtteregeleer gælder dog ikke i relation til rent private udlejerers fastsættelse af lejepriser.
- 3 Aftale om Bredbånd og mobil i digital topklasse – Fremtidens telepolitik for hele Danmark af 17. maj 2018.
- 4 I telefonilget henstilles offentlige myndigheder til at have fokus på betydningen af en rimelige masteleje i forhold til målet om god mobildækning.
- 5 Med lov nr. 1833 af 8. december 2020 om ændring af lov om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester, lov om radiofrekvenser og forskellige andre love, der trådte i kraft d. 21. december 2020, er der i lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål og udnyttelse af infrastruktur til opsætning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde m.v. (masteloven) indført regler om udrulning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde. Trådløse adgangspunkter er defineret i mastelovens § 1, stk. 4, nr. 2.
- 6 Lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v.
- 7 Offentlige myndigheder er underlagt konkurrencereglerne i det omfang, de udøver erhvervsvirksomhed, jf. konkurrencelovens § 2. Dette må antages at være tilfældet ifm. udlejning af arealer, der også udøves af private markedsaktører.
- 8 Se hertil afsnit 7.4.1. om konkurrenceretten og bilag 3 om placeringen af en mast og markedet for arealer til mobilmaster og -antennet.
- 9 Statistikbanken. Vælg ”Priser og Forbrug” og herefter ”Ejendomme” for at se de forskellige indekser.
- 10 Myndigheden bør i den forbindelse undersøge, hvornår den offentlige vurdering reelt senest er revideret, idet offentlige vurderinger ofte formelt videreføres for efterfølgende år, selv om de ikke har været revideret i en årrække.
- 11 Beskrivelsen af grundværdi og ejendomsværdi stammer fra [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk) (Vurderingsstyrelsen).
- 12 Ved lejemål til antenneposition på en eksisterende skorstensside, facade, offentligt ejet mast eller lignende kan antallet af vertikale kvadratmeter lægges til grund. (Ved antenner med bærerør, hvor et bærerør bygges og ejes af teleoperatøren, bør der tages udgangspunkt i det areal, som bærerøret optager, evt. inkl. arealer, som den samlede konstruktion spærrer for adgangen til.)
- 13 Ved lejemål til antenner på en eksisterende skorsten, facade, offentligt ejet mast eller lignende kan antallet af vertikale kvadratmeter lægges til grund. (Ved antenner med bærerør, hvor et bærerør bygges og ejes af teleoperatøren, bør der tages udgangspunkt i det areal, som bærerøret optager, evt. inkl. arealer, som den samlede konstruktion spærrer for adgangen til.)
- 14 <http://www.teleindu.dk/branchesamarbejde/master-og-antennet/telebranchen-brancheaftaler-og-udkast-til-kontrakter-o-l/>
- 15 Tidsperioden bør afhænge af hastigheden i prisudviklingen i område dvs. sandsynligheden for, at en vurdering er blevet markant misvisende efter den valgte periode.
- 16 Ved lejemål til antenner på en eksisterende skorsten, facade, offentligt ejet mast eller lignende kan antallet af vertikale kvadratmeter lægges til grund. (Ved antenner med bærerør, hvor et bærerør bygges og ejes af teleoperatøren, bør der tages udgangspunkt i det areal, som bærerøret optager, evt. inkl. arealer, som den samlede konstruktion spærrer for adgangen til.)
- 17 <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/priser-og-forbrug/forbrugerpriser/nettoprisindeks>
- 18 Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens ”Vejledning om konkurrenceloven - Vejledning om forbuddene mod konkurrencebegrænsende aftaler og misbrug af dominerende stilling” (2019).
- 19 Incentive (2020), *Marked for udlejning af arealer til brug for opsætning af master og antenner til telekommunikation*. [https://ens.dk/sites/ens.dk/files/Tele/incentive\\_rapport\\_09marts2020\\_redacted\\_3.pdf](https://ens.dk/sites/ens.dk/files/Tele/incentive_rapport_09marts2020_redacted_3.pdf).
- 20 [https://regionalt.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/vejledning\\_om\\_udrulning\\_af\\_bredbaand\\_i\\_medfoer\\_af\\_lov\\_om\\_erhvervsfremme\\_og\\_regionalt\\_udvikling.pdf](https://regionalt.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/vejledning_om_udrulning_af_bredbaand_i_medfoer_af_lov_om_erhvervsfremme_og_regionalt_udvikling.pdf)



## 5. Opfølgning på medlemsforslag vedrørende lejepriser for mobilantenner (2018-0323413)

Venstre og Det Konservative Folkeparti fremsatte den 21. juni 2018 medlemsforslag i Borgerrepræsentationen om ændring af lejeniveauet for mobilantenner ved at overgå til beregning efter metode 1 i Energistyrelsens vejledning, hvor lejen fastsættes ud fra den offentlige ejendomsvurdering. Forslaget blev henvist til Økonomiudvalget.

Økonomiforvaltningen indstillede den 25. september 2018 over for Økonomiudvalget, at der ikke er hjemmel i den eksisterende lovgivning til at vedtage medlemsforslaget.

Økonomiudvalget besluttede på mødet at tilbagesende indstillingen til Økonomiforvaltningen med anmodning om at foreligge sagen, omkring anvendelse af model 1, for det kommunale tilsyn i Ankestyrelsen, samt indhente en udtalelse fra Energistyrelsen om, hvorvidt lovgivningen på området forventes ændret.

Økonomiforvaltningen har modtaget svar fra Energistyrelsen og Ankestyrelsen, hvilket danner grundlag for nærværende indstilling. Økonomiforvaltningens indstilling er fortsat, at der ikke er hjemmel i den eksisterende lovgivning til at vedtage medlemsforslaget.

## Indstilling

Indstilling om,

1. at redegørelsen om anvendelse af model 1 i Energistyrelsens vejledning tages til efterretning,
2. at det tages til efterretning, at Økonomiforvaltningen har forhørt sig hos Energistyrelsen, samt har forelagt spørgsmålet om leje for Ankestyrelsen, jf. Økonomiudvalgets beslutning den 25. september 2018, jf. bilag 1,
3. at det godkendes, at der hermed er gjort op med til medlemsforslaget fra Venstre og Det Konservative Folkeparti af den 21. juni 2018, jf. bilag 2.

(Økonomiudvalget)

## Problemstilling

Venstre og Det Konservative Folkeparti fremsatte den 21. juni 2018 medlemsforslag til Borgerrepræsentationen (BR) om, at Økonomiforvaltningen (ØKF) pålægges at overgå til metode 1 i Erhvervsstyrelsens vejledning (området hører i dag under Energistyrelsen), ved fastsættelse af lejeniveau for mobilantennepositioner på kommunens ejendomme.

Medlemsforslaget vedlagt som bilag 2.

Forslaget blev henvist til endelig stillingtagen hos Økonomiudvalget (ØU).

ØKF indstillede den 25. september 2018 over for ØU, at det tages til efterretning, at der ikke er hjemmel i lovgivningen til at vedtage medlemsforslaget. ØU tilbagesendte indstillingen til ØKF, med følgende anmodning:

*"Et samlet Økonomiudvalg tilbagesender indstillingen til Økonomiforvaltningen med henblik på, at forvaltningen retter henvendelse til Energistyrelsen for at forhøre sig om eventuel kommende ændret lovgivning på området. Økonomiforvaltningen skal desuden forelægge spørgsmålet om muligheden for at opkræve mindre i leje for det kommunale tilsyn i Ankestyrelsen.*

*Når indstillingen igen forelægges for Økonomiudvalget bedes Energistyrelsens vejledning på området være bilagt indstillingen".*

Indstillingen fra ØUs møde den 25. september 2018 er vedlagt som bilag 1. Energistyrelsens vejledning er vedlagt som bilag 3.

ØKF har modtaget svar fra Ankestyrelsen (bilag 7) og Energistyrelsen (bilag 8 og 9), hvilket danner grundlag for denne opfølgende indstilling.

## Løsning

Muligheden for at fastsætte lejen efter model 1 i Energistyrelsens vejledning er blevet undersøgt i notat fra Horten Advokatfirma, jf. bilag 4. Konklusionen var, at Københavns Kommune udlejer mobilantenne-positioner med hjemmel i lov om elektroniske kommunikationsnet og tjenesters § 60a, hvorefter udlejningen skal ske på markedsvilkår. Københavns Kommune har dermed ikke hjemmel i lov til at fastsætte en leje, der ligger under markedslejen, hvilket model 1 vil medføre.

Model 1 i Energistyrelsens vejledning fastsætter lejen ud fra den offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering er lavere end markedslejen i Københavns Kommune, hvor befolkningstæthed, efterspørgslen og priserne er Danmarks højeste. Energistyrelsen anfører i alt tre metoder til lejefastsættelse, samt at valget mellem de tre anførte metoder er fri inden for, hvad kommunerne *"finder mest anvendelig i relation til deres lokale forhold."*

I en konkret sag vedr. udlejning af et jordareal til opsætning af en mobilantennemast på en kommunal ejendom, ville benyttelse af model 1 resultere i en årlig leje på ca. kr. 3.000,00. Colliers International vurderede markedsleje for positionen til kr. 45.000,00. Markedslejevurderingen fra Colliers International er vedlagt som bilag 5.

Københavns Kommune foretog i 2016 en markedslejeundersøgelse, hvor Københavns Kommune indsamlede oplysninger på 49 sammenlignelige mobilantennepositioner i København hos private udlejere. Undersøgelsen viste, at Københavns Kommunes lejeniveau lå i den lave ende af markedslejen, og dermed efterlever den hensigtserklæring, der er indgået mellem Københavns Kommune og telebranchen. Hensigtserklæringen er vedlagt som bilag 6.

Lejeniveauet i Københavns Kommune kan næppe sammenlignes med kommunerne i Region Nordjylland eller Region Sjælland, som nævnes i medlemsforslaget. I visse kommuner vil lejen efter

model 1 dog være sammenfaldende med markedslejen, hvilket i så fald betyder, at model 1 lovligt kan benyttes.

ØKF har forelagt sagen for det kommunale tilsyn i Ankestyrelsen, som har afgivet forhåndsudtalelse i sagen, hvilket udgør Ankestyrelsen endelig stillingtagen, jf. bilag 7.

Ankestyrelsen vurderer, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne, hvis Københavns Kommune, ved at anvende model 1 i Erhvervsstyrelsens vejledning, udlejer mobilantennepositioner til en pris, som er lavere end markedslejen.

ØKF har tillige forelagt sagen for Energistyrelsen samt bedt om en opfølgende udtalelse vedr. eventuelt lovforberedende arbejde med henblik på at få ændret lovgivningen på området. Energistyrelsen vurderer ikke at kunne tage stilling til den konkrete sag,

Det fremgår af regeringsaftalen fra 17. maj 2018 om "Bredbånd og mobil i digital topklasse – Fremtidens telepolitik for hele Danmark", at parterne er enige om, at der skal gennemføres en omfattende undersøgelse af grundlaget for fastsættelse af markedsleje for kommuner, regioner og statslige udlejere. Der er en rimelig forventning om, det ikke at ville resultere i ny lovgivning på området. Erhvervsstyrelsen har oplyst, at de har igangsat undersøgelsen af grundlaget for fastsættelse af markedsleje for kommuner, regioner og statslige udlejere. Undersøgelsen forventes at resultere i en opdateret vejledning om markedsleje i slutningen af 2019. På nuværende tidspunkt forventer Energistyrelsen ikke, at projektet vil føre til en ændring af det gældende lovgrundlag. Notat samt opfølgende udtalelse fra Energistyrelsen er vedlagt som bilag 8 og 9.

## Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Peter Stensgaard Mørch

/Søren Tegen Pedersen

## Oversigt over politisk behandling

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at redegørelsen om anvendelse af model 1 i Energistyrelsens vejledning tages til efterretning,
2. at det tages til efterretning, at Økonomiforvaltningen har forhørt sig hos Energistyrelsen, samt har forelagt spørgsmålet om leje for Ankestyrelsen, jf. Økonomiudvalgets beslutning den 25. september 2018, jf. bilag 1,
3. at det godkendes, at der hermed er gjort op med til medlemsforslaget fra Venstre og Det Konservative Folkeparti af den 21. juni 2018, jf. bilag 2.

### Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 8. januar 2019

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Et enigt Økonomiudvalg afgav følgende protokolbemærkning:

”Udvalget ønsker fortsat, at København skal gå forrest i forhold til digitalisering, og henstiller til, at partierne på Christiansborg får skabt den fornødne klarhed over lovgivningen.”

## Beslutning

### Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 17. januar 2019

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

En samlet Borgerrepræsentation videreførte følgende protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

”Borgerrepræsentationen ønsker fortsat, at København skal gå forrest i forhold til digitalisering, og henstiller til, at partierne på Christiansborg får skabt den fornødne klarhed over lovgivningen.”

## Bilag

[Bilag 1 - Indstilling til ØU inkl. ØUs beslutning den 25. september 2018](#)

[Bilag 2 - Medlemsforslag om ændret prissætning af rammerne for digital infrastruktur](#)

[Bilag 3 - Erhvervsstyrelsens vejledning om markedsleje ved udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur](#)

[Bilag 4 - Notat fra HORTEN - vurdering af lejeniveau for mobilantenner](#)

[Bilag 5 - Lejevurdering fra Colliers International - Samosvej 50](#)

[Bilag 6 - Hensigtserklæring af den 7. juni 2016](#)

[Bilag 7 - Forhåndsudtalelse fra Ankestyrelsen](#)

[Bilag 8 - Notat om udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur - Energistyrelsen](#)

[Bilag 9 - Opfølgende udtalelse af den 27. november 2018 fra Energistyrelsen](#)

## NOTAT

### VURDERING AF LEJENIVEAU FOR MOBILANTENNER

#### 1. INDLEDNING

Københavns Kommune, Københavns Ejendomme & Indkøb (Kommunen) har bedt om en juridisk vurdering af nogle spørgsmål vedrørende lejefastsættelsen i forbindelse med Kommunens udlejning af arealer og bygninger til brug for opsætning af telekommunikationsudstyr (master mv.). Anledningen er, at Teleindustrien og TDC har anfægtet den af Kommunen fastsatte leje.

Det er aftalt, at vurderingen skal omfatte følgende:

- Må kommunen fastsætte en leje, der ligger under markedslejen.
- Er der hjemmel til, at Kommunen eventuelt kan regulere lejen i nedadgående retning inden for de skønsmæssige rammer for ansættelse af "markedslejen", jf. blandt andet Erhvervsstyrelsens vejledning om markedsleje mv.

Vurderingen skal indbefatte inddragelse af kommunalfuldmagtsreglerne, statsstøttereglerne og erhvervsfremmelovens regler om passiv infrastruktur.

Til brug for vurderingen har vi modtaget en redegørelse fra Kommunen, sendt pr. e-mail den 12. april 2017. Med redegørelsen fulgte paradigme for mobilantennekontrakt, Erhvervsstyrelsens vejledning om markedsleje ved udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur samt en af Colliers udarbejdet vurdering af markedslejen vedrørende Samosavej 50.

I afsnit 2 har vi sammenfattet vores vurdering af de rejste spørgsmål. Derefter følger i afsnit 3 en redegørelse for baggrunden, i afsnit 4 retsgrundlaget og i afsnit 5 en nærmere redegørelse for vores vurdering.



## **2. SAMMENFATNING**

Det vurderes overvejende sandsynligt, at § 60a i lov om elektroniske kommunikationsnet og tjenester udtømmende regulerer kommunens mulighed for udleje af arealer til mobilantennener mv., og at der således ikke – ved siden af denne regel – er supplerende hjemmel i kommunalfuldmagten til at udleje arealer til mobilantennener og fastsætte lejen herfor.

Når kommunen udlejer arealer til brug for mobilantennener mv., sker dette således med hjemmel i § 60a, og udleje skal i overensstemmelse med bestemmelsens ordlyd ske på "markedsvilkår". Bestemmelsen rummer efter sin ordlyd ikke hjemmel til, at kommunen kan fastsætte en leje, der ligger under markedslejen.

Det vurderes, at kommunens forpligtelse til at udleje til markedsleje rummer et spænd, inden for hvilket kommunen efter et konkret skøn kan fastsætte lejen. Relevante forskelle på forskellige ejendomme og/eller områder i kommunen kan eventuelt begrunde, at lejen differentieres, herunder efter omstændighederne nedsættes. Under hensyn til det nedenfor anførte vedrørende model 1 i Erhvervsstyrelsens vejledning, vurderer vi dog, at en lejefastsættelsesmodel, der alene er baseret på den offentlige ejendomsvurdering og det anvendte grund- eller bygningsareal, næppe vil opfylde kriteriet om markedsleje. Vi har herved også lagt vægt på, at oplysningerne tyder på, at der i København er et egentligt marked for arealer til placering af mobilantennener.

Idet udlejningen vurderes at være udtømmende reguleret i ovennævnte lovgivning, der ikke hjemler mulighed for at fastsætte en leje, der er under markedslejen, vil der som udgangspunkt ikke opstå en statsstøtteretlig problemstilling.

## **3. BAGGRUND**

Kommunen er – ligesom andre ejere af master og bygninger mv. – forpligtet til at imødekomme anmodninger om adgang til opsætning af antennesystemer på den pågældende bygning mv., jf. § 10 i lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål mv. (Masteloven).

Kommunen har på det grundlag i en årrække indgået aftaler om udleje af mobilantennepositioner på kommunens ejendomme og arealer. Typisk er der tale om master opsat på taget af bygninger men i enkelte tilfælde også høje master placeret på jorden.

Aftalerne om opsætning indgås på grundlag af Kommunens standard "Lejeaftale om brug af bygningsareal m.m. til opsætning af antenner og kommunikationsudstyr", og der opkræves en årlig leje på kr. 40.409,93 (niveau 2017). Lejen reguleres en gang årligt. Kommunen har ikke umiddelbart oplysninger om, hvordan lejens størrelse oprindeligt er blevet fastlagt.

I 2016 anfægtede Teleindustrien Kommunens standardvilkår på antenneområdet, herunder særligt lejeniveauet, som Teleindustrien mente og fortsat mener, er for højt. Med udgangspunkt i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om markedsleje ved udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur", som oplister 3 metoder til fastsættelse af markedslejen for

antennepositioner, mener Teleindustrien, at lejen bør fastsættes efter Erhvervsstyrelsens model 1 – hvilket vil resultere i en markant lavere leje.

Benyttes model 1 på de eksisterende antennepositioner på Kommunens ejendomme, giver det en årlige leje fra kr. 3.067,06 – 28.624,54 pr. position. For hovedparten af positionerne ville den årlige leje blive kr. 8.000 – 10.000.

Foranlediget af Teleindustriens henvendelse foretog Kommunen en nærmere undersøgelse af lejeniveauet for mobilantennepositioner i København. Kommunen indsamlede oplysninger om 49 mobilantennepositioner i København udlejet af private udlejere. Den årlige gennemsnitsleje for disse positioner var i 2016 kr. 49.787,69. I forbindelse med udlejningen af en konkret position på Samosvej 50, indhentede Kommunen endvidere en markedslejevurdering fra Colliers International, som vurderede markedslejen for positionen til kr. 45.000. Kommunen valgte på det grundlag ikke at imødekomme Teleindustriens anmodning om lejenedsættelse.

I 2017 har TDC anfægtet Kommunens lejeniveau med samme argumentation som tidligere anført af Teleindustrien.

Fra politisk side er det tilkendegivet, at man gerne vil give så gode vilkår som muligt for etablering af digital infrastruktur i København.

#### **4. DE RETLIGE RAMMER**

##### **4.1 Lov om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester**

Det følger af lovens § 60 a, at

*"Kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet kan indgå aftaler på markedsvilkår med udbydere af elektroniske kommunikationsnet om udlejning af arealer, bygninger, høje konstruktioner, master m.v. med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet"*

Særligt for så vidt angår fastsættelse af markedslejen anføres i motiverne til loven:

"Kommuner og regioner kan [...] efter en konkret vurdering fastsætte en lav eller ingen leje i områder, fx hvor kundegrundlaget er så spinkelt, at dette i det konkrete tilfælde afspejler markedsvilkårene i området."

##### **4.1.1 Vejledning om markedsleje**

Erhvervsstyrelsen har i 2014 udarbejdet "Vejledning om markedsleje ved udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur". Vejledningen findes i dag på Energistyrelsens hjemmeside.

I vejledningen redegøres indledningsvis for de særlige udfordringer, der er forbundet med at fastsætte "markedslejen" for netop arealer til mobilantenner. Markedslejen er normalt

Det har lejer sjældent i praksis, når det gælder arealer til brug for mobilantenner og mast. Populært sagt skal en mobilantenne placeres dér, hvor behovet er – ikke i den anden ende af kommunen.

Med dette afsæt beskriver vejledningen tre forslag til metoder til at fastsætte markedsløjen for udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur.

Metoderne er ikke indbyrdes prioriteret, og det står, jf. vejledningens afsnit 3, "*kommunerne frit for at benytte den metode, de finder mest anvendelig i relation til deres lokale forhold.*"

De tre foreslåede metoder er:

1. Den offentlige vurdering som grundlag

(SKATs offentlige ejendomsvurdering omregnes til en årlig lejepris på grundlag af en sædvanlig kapitaliseringsfaktor. Der kan tillægges en rimelig forrentning og udgifter til administration mv.).

2. Professionelt, fagligt skøn som grundlag

(Vurderingsmanden skal i givet fald tage højde for, at markedet for udlejning af arealer til mobilantenner er specielt, jf. ovenfor, og fastsætte en vurderingspris svarende til, hvad der ville være gældende på et marked med velfungerende konkurrence. Vurderingsmanden bør altid skriftligt tilkendegive, hvilke parametre, der ligger til grund for hans vurdering af markedsløjen)

3. Sammenlignelige priser som grundlag

(Der kan, grundet ovenstående forhold, være udfordringer med at finde reelt sammenlignelige priser. Men i det omfang konkrete omstændigheder giver grundlag herfor, vil lejeprisen hos private udlejere og andre kommuner og regioner kunne give en vis indikation af prisniveauet for markedsløjen. Ved benyttelse af denne metode skal kommunen være særligt opmærksom på konkurrencelovens § 6.3 om forbud mod en samordnet praksis).

## 4.2 Kommunalfuldmagten

Kommunalfuldmagten er en række ulovbestemte retsgrundsætninger, der danner de juridiske rammer for kommunernes opgaver, hvor disse rammer ikke er reguleret i den skrevne lovgivning. I det omfang, en kommunal opgave eller aktivitet er udtømmende reguleret i skreven lov, viger kommunalfuldmagsreglerne for den skrevne lov.

Hjemmel i kommunalfuldmagten til, at kommunen må udføre en aktivitet eller afholde en omkostning mv., forudsætter endvidere blandt andet følgende:

#### 4.2.1 *Forbud mod erhvervsaktivitet*

Kommuner må som udgangspunkt ikke drive handel, håndværk, industri eller finansiell virksomhed (udøve erhvervsvirksomhed). Der undtages fra forbuddet, hvis der f.eks. er tale om accessorisk virksomhed eller udnyttelse af overkapacitet, der ikke kan afskaffes.

#### 4.2.2 *Lovlig kommunal opgave*

Der skal være en lovlig kommunal interesse i aktiviteten eller støtten. Dette er opfyldt, hvis aktiviteten er af almennyttig karakter, dvs. imødekommer relevante behov hos kommunens borgere. Støtte til infrastruktur anses i vidt omfang for at være en lovlig kommunal opgave.

#### 4.2.3 *Forbud mod begunstiging af enkeltpersoner og enkelte virksomheder*

Støtten (til lejen) må ikke indebære en begunstiging af enkeltpersoner eller enkelte virksomheder. Et tilskud skal således modsvares af den kommunale interesse i aktiviteten. Hvis ikke alle får glæde af en støtte eller en aktivitet, skal den komme en sagligt afgrænset kreds til gode.

#### 4.2.4 *Økonomisk forsvarlig forvaltning*

Kommunens aktivitet skal overholde kravene til økonomisk forsvarlighed. Den udførte aktivitet eller støtte skal således sammenholdes med kommunens interesse i aktiviteten/støtten. Der er et relativt vidt skøn for kommunerne i denne forbindelse.

### 4.3 **Erhvervsfremmeloven**

Lov om erhvervsfremme og regionsudvikling giver kommunerne mulighed for at fremme mobildækningen i et område af hensyn til erhvervsudviklingen i området. Blandt andet må kommunerne selv etablere passiv infrastruktur i form af fx master eller bygninger, som skal stilles til rådighed for alle udbydere på markedet. Det skal i givet fald ske på ikke diskriminerende vilkår og til markedspris.

Markedsprisen vil afhænge af den konkrete situation men kan tage udgangspunkt i pris-sætningen af tilsvarende infrastruktur anlagt i kommercielt øjemed. Der kan efter en konkret vurdering fastsættes en lav – eller ingen – leje i områder, hvor kundegrundlaget er meget spinkelt.

Der henvises til Erhvervsstyrelsens Vejledning om udrulning af bredbånd i medfør af lov om erhvervsfremme og regional udvikling.

### 4.4 **Statsstøtte**

Statsstøttereglerne omfatter kommunerne, og kan derfor bedre betegnes som et forbud mod offentlig støtte.

For at undgå overtrædelse af reglerne om statsstøtte skal kommunens aktiviteter foregå på markedsvilkår uden et støtteelement. Alternativt kan der være mulighed for at give en vis, begrænset støtte under henvisning til de minimis-reglerne.

## 5. VURDERING

### 5.1 Er udleje af arealer til mobilantenner og fastsættelse af leje udtømmende reguleret i lovgivningen

De uskrevne grundsætninger om kommunalfuldmagten indebærer, at en kommune som udgangspunkt ikke må udøve erhvervsvirksomhed. Der er visse undtagelser hertil, jf. afsnit 4.2.1, men både forbuddet mod erhvervsaktivitet og undtagelserne viger, hvis den skrevne lovgivning udtømmende regulerer forholdet.

Det er således relevant at vurdere, om lov om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester, jf. afsnit 4.1, udtømmende regulerer kommuners mulighed for at udleje arealer og/eller bygninger mv. til mobilantenner. Hvis dette er tilfældet, viger kommunalfuldmagten, og undtagelserne fra forbuddet mod at udøve erhvervsaktivitet finder, ligesom de øvrige kommunalfuldmagtsbetingelser, i så fald ikke anvendelse. Hvis der derimod ikke er tale om en udtømmende regulering, gælder kommunalfuldmagten ved siden af loven.

Det vurderes overvejende sandsynligt, at § 60a i lov om elektroniske kommunikationsnet og tjenester udtømmende regulerer forholdet, og at der således ikke – ved siden af denne regel – kan søges yderligere hjemmel i kommunalfuldmagten til at udleje arealer til mobilantenner og fastsætte lejen herfor.

Denne vurdering støttes navnlig på motiverne til lovforslaget (LFF229A/2013), hvor det blandt andet om den tidligere retstilstand er anført, at kommunernes mulighed for at udleje arealer mv. til mobiludbydere skulle vurderes efter kommunalfuldmagtsreglerne, og at det ikke i tilsynspraksis var afklaret, hvorvidt kommunalfuldmagtsreglerne gav hjemmel til at udleje kommunale arealer, bygninger og lignende til mobiludbydere, samt i givet fald hvilke hensyn der kan eller skal varetages i den forbindelse.

Formålet med bestemmelsen var således at fastsætte (klar) hjemmel til, at kommuner og regioner kan indgå aftaler om udlejning af arealer, bygninger, høje konstruktioner, master m.v. med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet på markedsvilkår.

### 5.2 Markedsleje

Når kommunen udlejer arealer til brug for mobilantenner mv., sker dette således med hjemmel i § 60a, og udleje skal følgelig ske på "markedsvilkår". Bestemmelsen rummer efter sin ordlyd ikke hjemmel til, at kommunen kan fastsætte en leje, der ligger under markedslejen.

Det skal herefter vurderes, om begrebet markedsvilkår rummer et spænd, inden for hvilket kommunen kan fastsætte lejen, herunder eventuelt nedsætte den nuværende leje.

Det fremgår af lovforslaget til § 60 a i lov om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester, at forslaget ikke regulerer, hvilke økonomiske, regnskabsmæssige eller juridiske principper, der skal lægges til grund ved vurderingen af, hvad der er markedsvilkår, idet dette

i høj grad afhænger af den konkrete situation. Kommuner og regioner kan derfor efter en konkret vurdering fastsætte en lav eller ingen leje i områder, fx hvor kundegrundlaget er så spinkelt, at dette i det konkrete tilfælde afspejler markedsvilkårene i området. Lejevilkårene, herunder lejeprisen, vil dog være underlagt de almindelige krav om saglighed, ikke-diskrimination og konkurrencefordrejning m.v.

Kommunen er ikke bundet af Erhvervsstyrelsens vejledning om markedsleje og de tre modeller, der er beskrevet heri, men kommunen kan lade sig inspirere af modellerne og de hensyn vedrørende navnlig betydningen af lokale forhold, der er beskrevet i tilknytning til de tre modeller.

Med hensyn til model 1, som Teleindustrien/TDC ønsker anvendt, bemærkes, at lejefastsættelsen i denne model baserer sig på SKATs offentlige ejendomsvurdering. Uagtet, at de offentlige ejendomsvurderinger almindeligvis tilsigter at afspejle ejendommens markedsværdi, er situationen pt., at de offentlige ejendomsvurderinger har været fastfrosset siden 2013, og et nyt ejendomsvurderingssystem først forventes at være klar i 2019-2020, jf. regeringens udmelding herom i efteråret 2016. Dette vurderes at indebære en betydelig risiko for, at de offentlige ejendomsvurderinger (i hvert fald for mange ejendommers vedkommende) ikke for tiden afspejler ejendommens markedsværdi – og følgelig allerede af den grund heller ikke retvisende vil kunne lægges til grund for beregning af markedslejen.

Dertil kommer, at model 1 knytter størrelsen af den årlige leje til størrelsen af det udlejede areal (antal kvadratmeter), hvilket tilsyneladende – baseret på vurderingen fra Colliers vedrørende Formosavej 50 – ikke i sig selv er afgørende (det er typisk et meget lille areal) i forhold til andre parametre såsom signalværdi, placering i forhold til andre antenner, brugergruppe mv. Bemærkningerne fra Colliers må formentlig forstås sådan, at den markedsværdi, et areal repræsenterer i relation til mobilantenneplacering, er delvis uafhængig af størrelsen af det areal, mobilantennen optager på den pågældende ejendom.

Model 2 er anvendt af kommunen i forbindelse med antenneplaceringen på Formosavej 50, om nævnt ovenfor. Colliers har, som anbefalet i vejledningen, udførligt redegjort for de parametre, der er lagt vægt på ved vurderingen.

Med hensyn til model 3, lejefastsættelse baseret på sammenlignelige priser, har kommunen oplyst at have indhentet oplysninger om 49 mobilantennepositioner i København, udlejet af private udlejere. Hvis kommunen vælger at anvende disse oplysninger direkte som grundlag for lejefastsættelsen, består der en nærliggende risiko for, at kommunen derved kan gøre sig skyldig i en overtrædelse af forbuddet i konkurrencelovens § 6, stk. 3 om en "samordnet praksis". Vi forstår imidlertid, at kommunen ikke har fastsat eller ændret lejeniveauet for mobilantenner på kommunens ejendomme på grundlag af de indhentede oplysninger.

Sammenfattende vurderes det, at kommunens forpligtelse til at udleje til markedsleje rummer et spænd, inden for hvilket kommunen efter et konkret skøn kan fastsætte lejen. Relevante forskelle på forskellige ejendomme og/eller områder i kommunen kan eventuelt begrunde, at lejen differentieres, herunder efter omstændighederne nedsættes. Under hensyn til det ovenfor anførte vedrørende model 1, vurderer vi dog, at en model, der

alene er baseret på den offentlige ejendomsvurdering og det anvendte grund- eller bygningsareal, næppe vil opfylde kriteriet om markedsleje. Vi har herved også lagt vægt på, at oplysningerne tyder på, at der i København er et egentligt marked for arealer til placering af mobilantenner.

### 5.3 Lejefastsættelse på andet grundlag?

I henhold til erhvervsfremmeloven kan kommuner, hvis det er begrundet i en erhvervsudviklingsaktivitet, beslutte at etablere såkaldt passiv infrastruktur i form af blandt andet master og antennepositioner. Udleje heraf skal i givet fald ske på markedsvilkår.

Erhvervslejeloven giver således ikke hjemmel til at udleje antennepositioner mv. på andre vilkår, end beskrevet ovenfor.

### 5.4 Statsstøtte

Der vil kunne være tale om en overtrædelse af reglerne om statsstøtte, hvis kommunen ved udleje af arealer til mobilantenner mv. opkræver en leje, der ligger under markedslejen og derved kan siges at indeholde et element af støtte til pågældende teleudbyder.

Idet udlejningen imidlertid vurderes at være udtømmende reguleret i ovennævnte lovgivning, der ikke hjemler mulighed for at fastsætte en leje, der er under markedslejen, vil der som udgangspunkt ikke opstå en statsstøtteretlig problemstilling.

København, den 15. maj 2017  
Horten

Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll

  
v/Maria Kjer Hedegaard