



Digitaliseringsministeriet
Email: tele@kds.dk, lkb@kds.dk,
nov@kds.dk og orsv@kds.dk

Journalnr.: 1642-4110

23. december 2024

Høring om bekendtgørelse om metode for fastsættelse af markedsvilkår for udlejning af jordarealer (mastelejebekendtgørelsen) samt høring om tilsynsbekendtgørelsen.

Indledningsvis skal Dansk Erhverv (DE), IT-Branchen (ITB) og Teleindustrien (TI) takke for muligheden for at afgive høringssvar om udkast til bekendtgørelse om metode for fastsættelse af de markedsvilkår, på hvilke offentlige myndigheder kan indgå aftaler med udbydere af elektroniske kommunikationsnet om udlejning af jordarealer med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet og udkast til bekendtgørelse om tilsyn med offentlige myndigheders aftaler om udlejning af arealer m.v.

Høringssvaret er opdelt i generelle bemærkninger og herefter specifikke bemærkninger.

Generelle bemærkninger

DE, ITB og TI finder det meget positivt, at der med de to bekendtgørelser fastlægges en klar og entydig model for lejefastlæggelse for offentlige myndigheders udlejninger af jordarealer til etableringer af antennemaster mv.

Offentligt ejede jordarealer udgør en væsentlig ressource og forudsætning for den fortsatte etablering og udbygning med antennemaster til radiokommunikationsnet. Teleselskaberne oplever ofte stor velvilje fra offentlige myndigheder til at stille jordarealer til rådighed for udlejning til antennemaster. Arealer i forbindelse med tekniske anlæg, idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner mv. er ofte velegnede til opstilling af master, specielt i områder, hvor der ellers kun er lav bebyggelse.

Imidlertid er der i dag ofte en meget uensartet praksis for lejefastsættelsen, som kan betyde, at der er store forskelle i lejepriserne både rent geografisk, men også over tid, hvor det er tydeligt, at der mangler klare og ensartede principper for lejefastsættelsen.

Anvendelsen af en klar og entydig model vil således skabe forudsigelighed i lejefastsættelsen og vil også kunne komme den vilkårlighed til livs, som selskaberne oplever i prisforhandlingerne.

Det generelle indtryk er, at anvendelsen af modellen vil medføre en mere balanceret lejefastsættelse, hvor en del af de meget billige lejeaftaler bliver lidt dyrere, og hvor de meget dyre lejeaftaler omvendt vil finde et mere rimeligt prisleje. Mest afgørende vil modellen betyde, at de placeringer, som selskaberne af principielle grunde har meget svært ved at acceptere på grund af meget høje lejepriser, vil kunne komme i spil igen.

Endvidere forventes komplicerede forhandlingsforløb med offentlige myndigheder om lejeprisfastsættelsen at kunne erstattes af mere effektive og mindre konfliktfyldte drøftelser.

DE, ITB og TI forventer ligeledes en høj grad af automatik over de offentlige lejepriser med et mere begrænset forhandlingsråderrum på plus-minus 20 pct.

DE, ITB og TI er derfor generelt set meget positive over for forslagene til de to bekendtgørelser.

Specifikke bemærkninger

Bekendtgørelse om metode for fastsættelse af de markedsvilkår, på hvilke offentlige myndigheder kan indgå aftaler med udbydere af elektroniske kommunikationsnet om udlejning af jordarealer med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet

Bekendtgørelsen bør også omfatte aftaler mellem en offentlig myndighed og en udbyder, som stiller master til rådighed for udbydere af elektroniske kommunikationsnet, dvs. hvor masteselskabet lejer jordarealer med henblik på etablering af antennemaster til brug for elektroniske kommunikationsnet, men hvor masteselskabet hverken ejer det aktive radioudstyr eller har en frekvenstilladelse. Denne ændring vil afspejle den udvikling på markedet, som både kan ses i Danmark, men også mere generelt på det europæiske telemarked.

En ændring kunne være at anvende termen "udbyder af elektroniske kommunikationstjenester samt udbydere af tilhørende faciliteter", hvor tilhørende faciliteter omfatter master. Dette bør konsekvensrettes i følgende bestemmelser, hvor termen "elektroniske kommunikationsnet" anvendes, dvs. i § 1, stk. 1, § 2, stk. 2, nr. 3 og nr. 11, § 3, stk. 1, § 6, stk. 1, og § 9, stk. 2.

I § 1, stk. 1, § 2, stk. 2, nr. 11, § 3, stk. 1, § 6, stk. 1, og § 9, stk. 2 fremgår det, at bekendtgørelsen omhandler aftaler om udlejning af jordarealer til etablering af master. Det kan give indtryk af, at bestemmelserne i bekendtgørelsen alene gælder for indgåelse af kontrakter for nyetablering af master.

Imidlertid fremgår det af § 9, stk. 2, at "*bekendtgørelse finder anvendelse på aftaler ... , og som er genstand for en genforhandling, herunder om forlængelse eller øvrige vilkår, efter bekendtgørelsens ikrafttræden.*" Det bør overvejes, om det skal præciseres i de nævnte bestemmelser, at bestemmelserne også gælder ved genforhandling af eksisterende kontrakter. Det bør også præciseres, under hvilke forudsætninger lejer eller udlejer kan forlange en eksisterende aftale, som er indgået forud for bekendtgørelsens ikrafttræden, genforhandlet. Det

kunne fx være, hvis lejeniveauet i en eksisterende kontrakt umiddelbart vurderes ikke at være indgået på markedsvilkår og afviger mere end det fastsatte spænd angivet i bekendtgørelsen. Derved kunne lejeaftaler, som afviger med fx 50 eller 100 pct., være genstand for genforhandling.

Endvidere bør "udlejning af jordarealer til etablering af master" også omfatte udlejning af areal til jordbaserede fysiske anlæg – som fx teknikhuse. Dette vil være relevant i forbindelse med eksisterende areallejeaftaler, hvor der indgås aftale om mastedeling, og hvor der ikke inden for det eksisterende areal er plads til yderligere teknikhus(e). Det bør således være muligt at anvende modellen til også at omfatte sådanne udvidelser af den eksisterende lejeaftale. Endelig bør modellen også kunne anvendes i situationer, hvor der er behov for at etablere et teknikhus på et jordareal i forbindelse med, at der placeres radioudstyr på en offentligt ejet høj konstruktion, som fx en skorsten, en høj bygning eller en eksisterende tredjeparts struktur placeret på et kommunalt areal, som fx en fællesantennemast mv.

I bekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 1, fremgår det, at bestemmelserne omfatter jordarealer, der er ejet af en offentlig myndighed, eller som denne kan disponere over. Da termen "en offentlig myndighed" ikke er entydig defineret, men kan have varierende betydning, finder DE, ITB og TI, at det vil være hensigtsmæssigt, hvis dette præciseres yderligere fx i en vejledning. Der kunne henvises til, at offentlige myndigheder er de myndigheder, som er omfattet af forvaltningslovens § 1 eller udbudslovens § 24, nr. 27 (offentligretlige organer). Kommunalt ejede forsyningsselskaber er omfattet af udbudslovens § 24, nr. 27, og er ofte udlejere af plads til antenneudstyr på skorstene mv.

I bekendtgørelsens § 2, stk. 2, og § 3 fremgår det, at metoden til fastsættelse af lejepriser tager udgangspunkt i den nærmeste parcelhusgrund målt i fugleflugtslinje – dvs. at der i beregningsgrundlaget er tale om én grund (den nærmeste) og ikke referencegrundværdien for området. Med valget af kvadratmeter-grundværdien for kun den nærmeste grund fremfor referencegrundværdien for området generelt (baseret på et vægtet gennemsnit af 15 repræsentative grunde, som er vurderet individuelt og grundigere) indføres et element af tilfældighed, da der kan være særlige forhold, som påvirker kvadratmeter-grundværdien for netop denne grund. Det virker ubegrundet, at der ikke anvendes den gennemsnitlige pris for området.

Endvidere kan der ved den foreslåede metode opstå den situation, at den nærmeste parcelhusgrund i fugleflugtslinje ligger i byzonen, mens masten opstilles i landzonen. I dette tilfælde vil referenceparcelhusgrunden ikke være et retvisende beregningsgrundlag, da der er betydelig forskel på grundpriserne i byzone og i landzonen, specielt hvis referencegrunden fx ligger i et attraktivt og naturskønt område, og masteplaceringen i landzonen ligger i et område med fx landbrug. Det foreslås derfor, at den parcelhusgrund, som anvendes til beregningen, og mastearialet skal ligge i samme zone i planlovens forstand.

Tilsvarende bør både den parcelhusgrund, som anvendes til beregningen, og mastearialet ligge i samme kommune, da grundpriserne kan variere meget på tværs af kommunegrænserne, idet grundværdierne i dette tilfælde også afspejler forskelle i det kommunale serviceniveau, forskelle i kommuneskat og andre forhold, som vil kunne påvirke prisfastsættelsen.

I § 2, stk. 2, nr. 8, fremgår det, at grundværdien forstås i overensstemmelse med § 17 i ejendomsvurderingsloven. Imidlertid er der pt. stor usikkerhed om grundvurderingerne, og det er uklart, om de foreløbige vurderinger vil kunne anvendes til prisberegningen. Det vil derfor være hensigtsmæssigt og en stor hjælp, hvis der – fx i en vejledning – er en henvisning til, hvor man finder den korrekte vurdering – fx: www.vurderingsportalen.dk/kort/

I § 8 under øvrige aftalevilkår fremgår det, at en offentlig myndighed kan opkræve et fast årligt beløb til dækning af de faktiske administrationsomkostninger. DE, ITB og TI finder, at det vil være hensigtsmæssigt, hvis der i starten af aftaleperioden kan opkræves et engangsbetalt beløb til dækning af myndighedens faktiske administrationsomkostninger (fx timeforbrug) til aftaleindgåelse, og at der derefter kan opkræves et årligt administrationsgebyr, som afspejler de faktiske udgifter til den løbende aftale, der typisk vil være relateret til automatisk lejeopkrævning, og derfor oftest udgør en væsentlig mindre administrationsomkostning end det angivne minimumsbetalt beløb

I § 8 fremgår det, at aftalevilkår og fordeling af omkostninger, som ikke er omhandlet af bekendtgørelsen, frit kan aftales mellem parterne. Dette bør præciseres nærmere, så det ikke giver anledning til fortolkningstvivel, hvad dette omhandler. DE, ITB og TI forestiller sig, at dette fx kunne være, hvis pasning af området (grønne områder) udføres af udlejer, eller hvis udlejer påtager sig andre opgaver og pligter efter aftale med lejer, som ikke ligger inden for, hvad der normalt er omfattet af en lejeaftale.

DE, ITB og TI er i tvivl om, hvorvidt adgangsvej til det lejede mastearial vil være omfattet af § 8, eller om adgangsvejen er omfattet af § 2, stk. 2, nr. 11 ("Det faktiske antal lejede kvadratmeter til brug for etablering af en mast med tilhørende faciliteter,..."). Det er uklart, om der kan forlanges lejebetaling for en eksisterende privat adgangsvej, hvor teleselskabet får adgang til at bruge vejen som en del af lejeforholdet, men hvor vejarealet ikke indgår som en del af det lejede areal til brug for etableringen. Omvendt, hvis der etableres en ny adgangsvej alene med det formål at give adgang til mastearialet, er det uklart, om dette vil kunne være en del af det lejede areal omfattet af § 2, stk. 2, nr. 11.

Generelt skal DE, ITB og TI opfordre styrelsen til at udarbejde en vejledning, herunder med konkrete regneeksempler på, hvordan lejeprisen udregnes.

Bekendtgørelse om tilsyn med offentlige myndigheders aftaler om udlejning af arealer m.v.

Digitaliseringsstyrelsens kompetence i § 2, stk. 1, nr. 1, til at behandle klager over en aftale mellem en offentlig myndighed og en udbyder af elektroniske kommunikationsnet, bør tilpasses, så den også omfatter aftaler mellem masteselskaber og offentlige myndigheder. Masteselskaber lejer jordarealer med henblik på etablering af antennemaster til brug for elektroniske kommunikationsnet, men masteselskabet hverken ejer det aktive radioudstyr eller har en frekvenstilladelse. Det vil afspejle den udvikling på markedet, som både kan ses i Danmark, men også mere generelt på det europæiske telemarked.

En ændring kunne være "udbyder af elektroniske kommunikationstjenester samt udbydere af tilhørende faciliteter". Dette bør også konsekvensrettes i de

øvrige bestemmelser, hvor termen "elektroniske kommunikationsnet" anvendes, dvs. i § 2, stk. 2, § 3, stk. 1, nr. 1 – 2., § 4 og § 6, stk. 2.

5

Det fremgår af § 2, stk. 2, at Digitaliseringsstyrelsen behandler klager over indgåede aftaler med en offentlig myndighed om udlejning af arealer m.v. med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet. Tilsvarende fremgår det af § 4, stk. 1, at klager skal indgives til Digitaliseringsstyrelsen senest 4 uger efter, at aftalen er indgået, hvis det bestrides, at en aftale er indgået på markedsvilkår.

DE, ITB og TI finder det uhensigtsmæssigt, at der alene kan indgives klage til Digitaliseringsstyrelsen over aftaler efter, de er indgået, og at Digitaliseringsstyrelsen således ikke kan behandle tvister om aftaleindgåelse, inden aftalen er indgået. Som § 2, stk. 2 og § 4, stk. 1 er udformet, vil konsekvensen være, at udbyderen kan indgå lejeaftalen i "ond tro" for at kunne få behandlet en klage, hvis det bestrides, at aftalen er indgået på markedsvilkår.

DE, ITB og TI skal foreslå, at Digitaliseringsstyrelsen også skal kunne behandle klager, hvor det af den ene part bestrides, at aftaleudkastet, såfremt det accepteres og underskrives, er indgået på markedsvilkår. Digitaliseringsstyrelsen skal dermed også kunne behandle fastlåste eller strandede aftaleforhandlinger om lejevilkår.

Alternativt skal lejeaftalen kunne indgås mellem parterne med en tilføjelse til aftalen om, at den ene part ikke kan acceptere lejevilkåret og agter at indklage det til Digitaliseringsstyrelsen inden for den angivne tidsfrist.

Hvis det alene er lejeprisfastsættelsen, som er genstand for tvisten, og hvis begge parter erklærer sig villige til at acceptere Digitaliseringsstyrelsens afgørelse, vil det ikke være mest hensigtsmæssigt, hvis parterne skal vente med aftaleindgåelse til efter en gennemført tilsynssag, da dette dermed vil forsinke etableringen af masten med minimum 4 måneder.

DE, ITB og TI står naturligvis til rådighed for en uddybning af høringssvaret og besvarelse af eventuelle spørgsmål.

Med venlig hilsen

Poul Noer
Fagchef for telepolitik
Dansk Erhverv

Troels Johansen
Chefkonsulent
IT-Branchen

Jakob Willer
Direktør
Teleindustrien