

Vejledning om markedsleje ved udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur

Denne vejledning beskriver mulige metoder til, hvordan kommuner og regioner kan fastsætte lejeprisen i forbindelse med udlejning af arealer til placering af mobilantennener og master.

I dag er ca. tre ud af fire af de allerede opsatte mobilantennener placeret på privatejede arealer, mens resten er placeret primært på kommunalt ejede arealer.

De beskrevne forslag til metoder gælder ikke kun ved udleje af arealer til opsætning af mobilantennener og master. Metoderne fokuserer netop på fastsættelsen af lejeprisen ved *udlejning af arealer*, herunder arealer på bygninger og andre høje konstruktioner.

Metoderne kan eksempelvis også benyttes til fastsættelse af lejeprisen ved placering af teknikhuse i forbindelse med nedlægning af kabler i jorden.

1. Generelt om master og antennepositioner

Mobilantennener og master sættes op rundt omkring i Danmark, således at brugerne kan tale i mobiltelefon eller gå på nettet. Mobiltelefoner og trådløst bredbånd er blevet uundværlige hjælpemidler i dagligdagen.

Master og antenner indgår i et samlet netværk, som ”spiller sammen” indbyrdes. Derfor skal nye master og antennepositioner indpasses i dette netværksmønster. Dette kan sammenlignes med cellestrukturen i en bikube, hvor hver celle skal passe nøje sammen med de øvrige for at kunne give en samlet effektivt dækningsflade. Placeringen af mobilantennener og master er således i praksis oftest snævert geografisk afgrænset af de radiotekniske forhold og den indbyrdes placering af den øvrige antenneinfrastruktur.

Populært sagt skal en mobilantenne placeres dér, hvor behovet er – ikke i den anden ende af kommunen eller regionen.

2. Markedsbaseret lejepris (markedsleje)

Udgangspunktet er, at kommuner og regioner skal fastsætte en markedsbaseret lejepris (markedsleje), når der lejes arealer ud til mobilantennener og master.

Det følger af telelovens § 60a, at

”[k]ommunalbestyrelsen 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.”

Begrebet ”markedsvilkår” er ikke klart defineret, ligesom lovgivningen heller ikke angiver, hvorledes et marked skal afgrænses. Det gør det vanskeligt for en kommune eller region at definere og afgrænse det relevante grundlag for en sammenligning, når markedslejen konkret skal fastsættes.

Erhvervslejelovens § 13 definerer markedslejen som den pris, der er indgået mellem en kyndig lejer og en kyndig udlejer. Selvom erhvervslejeloven alene gælder for udlejning af lokaler – og dermed ikke finder direkte anvendelse på udlejning af arealer til mobilantenner og master – vil de bagvedliggende tanker i lovens regulering af erhvervslejepriser dog stadig kunne danne grundlag for fastsættelsen af markedslejen for mobilantenner og master.

Markedslejen er med andre ord et udtryk for den pris, en udlejer kan tage for sit produkt på et almindeligt konkurrenceudsat marked. Hvis (den kyndige) lejer synes, at prisen er for høj sammenlignet med en tilsvarende vare, kan lejeren vælge en anden udlejer.

Dette teoretiske scenarie forudsætter, at lejer har et valg. Det har lejer sjældent i praksis, når det gælder arealer til brug for mobilantenner og master.

Eftersom lejer ikke umiddelbart kan påvirke markedslejen ved at flytte placeringen af mobilantennen til en alternativ og billigere lokalitet, betyder det, at markedslejen ikke kan defineres som den gennemsnitlige kvadratmeterpris af private udlejerens og andre kommuners og regioners udlejning af arealer.

Man kan med andre ord ikke fastsætte markedslejen ved en direkte prissammenligning med øvrige udlejere af arealer.

2.1. Afgrænsning af markedet – anvendelse af arealet

Det er ikke i lovgivningen klart defineret, hvorledes et marked for udlejning af arealer til mobilantenner og master skal afgrænses.

Erhvervslejelovens regler om markedsvilkår nævner netop anvendelsen af det givne areal som en blandt flere relevante parametre.

Det fremgår af Karnovs¹² kommentarer til bestemmelsen, at ”anvendelse” angiver, at markedslejen defineres som den leje, der gælder for lokaliteter, der anvendes til det samme. Det er således nødvendigt at foretage en vis typificering.

Med andre ord åbner erhvervslejeloven for, at man inddrager anvendelsen af et udlejet areal som en relevant afgrænsning af markedet.

2.2. Nedre grænse for markedslejen

Selvom markedsleje ikke er klart defineret i teleloven, fremgår der af bemærkningerne til bestemmelsen i hvert fald en nedre grænse:

”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.”

1

² http://da.wikipedia.org/wiki/Karnovs_Lovsamling

Formuleringen skal forstås i sammenhæng med regeringens ønske om at sikre bedre bredbånd og mobildækning i hele Danmark og kan således forstås som et udtryk for, at markedslejen ikke bør udgøre en barriere for udbygning og opretholdelse af mobildækningen i en given kommune.

Hvis der således eksempelvis er dårlig dækning i et givet område – og kommunen eller regionen efter en konkret vurdering skønner, at der alene kan opnås dækning ved fastsættelse af lav eller ingen leje i området – vil det således kunne ligge inden for rammerne af bestemmelsen i konkrete tilfælde at fastsætte en lav leje.

Der findes allerede i dag eksempler på kommuner, der i konkrete tilfælde har fastsat en egentlig lejepris på nul kroner, fx Nordfyn Kommune.

Hvis en kommune eller region efter en konkret vurdering skønner, at en leje på nul kroner i det konkrete tilfælde ikke vil være i overensstemmelse med markedslejen, kan kommunen eller regionen fastsætte markedslejen ud fra en af følgende metoder.

3. Metoder

I dette afsnit beskrives tre forslag til metoder til at fastsætte markedslejen for udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur.

Metoderne er ikke indbyrdes prioriteret, og det står kommunerne og regionerne frit for at benytte den metode, de finder mest anvendelig i relation til deres lokale forhold.

3.1. Metode I: Den offentlige vurdering som grundlag

En måde at definere markedslejen kan være at tage udgangspunkt i SKATs offentlige ejendomsvurdering.

Markedslejen fastsættes herefter svarende til SKATs offentlige ejendomsvurdering ved at omregne denne vurderingspris til en årlig lejepris på grundlag af en af de kapitaliseringsfaktorer, der normalt anvendes ved sådanne beregninger.

Udover den offentlige værdiansættelse kan der beregnes en rimelig forrentning af den værdi, som det udlejede areal udgør. Derudover kan udgifter til administration og sagsbehandling indregnes.

Beregningseksempel

Nyetablelingsomkostninger til fx projektering, ombygning og sagsbehandling afholdes af lejer efter nærmere aftale.

De årlige driftsomkostninger beregnes som:

Areal- og pladsleje: Antal m^2 x årlig m^2 -lejepris (udregnet på grundlag af Skats vurderingspris)
+ Drifts og vedligehold: Samlet antal m^2 x skønnede udgifter til drift og vedligehold pr. m^2 (fx 100 kr. pr. m^2)
+ Administration (fx 1.500 kr.)

Ringsted Kommune er et eksempel på en kommune, der har benyttet sig af denne metode til at fastsætte markedslejen for udlejning af arealer til mobilantennetårne og master.

I de tilfælde, hvor et areal undtagelsesvis ikke er selvstændigt vurderet, vil kommunen, fx Ringsted Kommune, kunne fastsætte værdien som en gennemsnitsværdi af den offentlige vurdering af de nærmeste omkringliggende arealer.

Se også afsnit 6.3 om kontraktvilkår.

3.2. Metode II: Professionelt fagligt skøn som grundlag

En anden mulighed for kommunen eller regionen til at fastsætte markedslejen er at få udarbejdet et professionelt skøn af markedslejen.

En uvildig vurderingsmand udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening eller en anden lignende fagligt funderet professionel kan således vurdere markedslejen ud fra et konkret skøn blandt andet med udgangspunkt i forholdene i afsnit 6.

Den almindelige konkurrencesituation ved udlejning af arealer til telekommunikationsformål ligner pga. forholdene beskrevet i afsnit 1 ikke andre markeder, hvor forholdet mellem udbud og efterspørgsel regulerer prisen. Vurderingsmandens skøn bør tage højde for dette forhold og fastsætte en vurderingspris for de pågældende arealer m.v. som baserer sig på den pris, der ville være gældende på et marked med velfungerende konkurrence.

Kommunen eller regionen kan herefter fastsætte lejeprisen baseret på det faglige skøn. Det er i den forbindelse væsentligt for kommunens eller regionens beslutning, at vurderingsmandens vurderingsgrundlag er kendt. Vurderingsmanden bør derfor altid skriftligt tilkendegive, hvilke parametre, der ligger til grund for hans vurdering af markedslejen.

Se også afsnit 6.3 om kontraktvilkår.

3.3. Metode III: Sammenlignelige priser som grundlag

En tredje nærliggende metode til fastsættelse af markedslejen, som også bliver benyttet i dag, er sammenligning af priser for udlejning af tilsvarende arealer.

Fastsættelse af markedslejen vil altid i et vist omfang være præget af skøn. Derfor må der i relation til fastsættelsen af markedslejen overlades kommunerne og regionerne en rimelig skønsmargin.

I det omfang kommunen/regionen lægger en sammenligning af lejepriser til grund for sin fastsættelse af markedslejen, vil lejeprisen blive påvirket af den konkrete anvendelse. Det gælder, selvom kommunen/regionen inddrager flere elementer i sammenligningen:

- Sammenligning med andre erhvervslejemål af forskellig slags i kommunen/regionen.
- Sammenligning med prisen hos private udlejere.
- Sammenligning på tværs af kommune-/regionsgrænser.
- Sammenligning med prisen for udlejning til mobilantennetårne og master alene.

Når en privat udlejer skal fastsætte en lejepris for et areal, må det antages, at udlejeren blandt andet fastsætter prisen efter, hvad arealet skal benyttes til og de forskellige indtægtsmuligheder, den konkrete anvendelse giver.

Lejeprisen hos en privat udlejer må derfor antages at være forskellig afhængigt af, om arealet anvendes til en kontorbygning, en tankstation eller en 40 meter høj antennemast.

Forskelle i kommunale og private udlejerens anvendelse som en parameter for lejeprisen gør det vanskeligt for en kommune eller region at definere og afgrænse det relevante marked, hvis markedslejen konkret skal fastsættes på baggrund af en sammenligning af prisen andre steder. Man kan med andre ord ikke fastsætte markedslejen ved en *direkte* sammenligning med andre udlejere af arealer.

I det omfang konkrete omstændigheder (lokalitet, anvendelse, areal, efterspørgsel, behov for dækning osv.) giver grundlag herfor, vil lejeprisen hos private udlejere og andre kommuner og regioner dog kunne give en vis indikation af prisniveauet i fastsættelsen af den rette markedsleje, hvis der er tale om tilnærmelsesvis sammenlignelige arealer.

Vælger kommunen at benytte metode III, herunder sammenligning med prisen hos private udlejere og/eller sammenligning på tværs af kommune-/regionsgrænser, skal kommunen dog være opmærksom på konkurrencelovens § 6.³

4. Øvrige forhold, som kan have indflydelse på fastsættelsen af markedslejen

Uanset valgte metode kan nedenstående forhold påvirke den samlede markedsleje.

- Administration og sagsbehandling

Udgifter til administration og sagsbehandlingen af ansøgning om placering af mobilantenner og master vil kunne indregnes i lejeprisen.

- Forrentning

Der kan beregnes en rimelig forrentning af den værdi, som det udlejede areal udgør, fx en årlig forøgelse af lejen svarende til nettoprisindekset eller maksimalt 2,5 pct. – en regulering, der er i overensstemmelse med Teleindustriens standardaftale for master og antennepositioner.

Derudover kan en række øvrige forhold have betydning for fastsættelsen af markedslejen, fx:

- Arealets egnethed til brug for telekommunikationsforhold.
- Alternative muligheder for udlejning af jorden.
- Alternative muligheder for placering af antenner (fx på privatejede arealer mv.)
- Begrænsninger i anvendelsesmuligheder af grunden som følge af lejemålet.

³ Ifølge konkurrencelovens § 6 er det forbudt for virksomheder m.v. at indgå aftaler, der direkte eller indirekte har til formål eller til følge at begrænse konkurrencen. Kontakt mellem kommunerne og/eller kontakt mellem kommune og private udlejere med henblik på sammenligning af priser som grundlag for lejefastsættelse for udleje af grunde til master samt antenner på master ejet af de involverede kommuner kan udgøre en overtrædelse af konkurrencelovens § 6, særligt hvis det medfører koordinering af priser.

- Lejemålets påvirkning af den samlede grunds værdi.
- Vedligeholdelsesforpligtelse af arealet.

5. Kommunen som infrastrukturejer

Ved fastsættelse af markedsprisen kan det også være relevant for en kommune/region at inddrage andre forhold.

Kommunen/regionen kan have en selvstændig interesse i at sikre en god mobildækning til brug for fx kommunalt ansatte, der besøger borgere i deres eget hjem og i den forbindelse har behov for mobil- og bredbåndsdækning blandt andet med henblik på rapportering.

Derudover kan kommunen/regionen have en bredere selvstændig interesse i at sikre en generelt god mobildækning for at fastholde og tiltrække borgere og virksomheder, ligesom kommunen/regionen spiller en aktiv samfundsmæssig rolle, når det gælder mobil- og bredbåndsdækning.

Lov om erhvervsfremme og regional udvikling (erhvervsfremmeloven) giver kommunerne en mulighed for at fremme dækningen af hensyn til erhvervsudviklingen i området. Muligheden kan dermed ligge ud over, hvad kommunen kan stille af dækningskrav af hensyn til eget brug. Den kan fx være rettet mod tiltrækning af virksomheder eller at skabe gode vilkår for potentielle iværksættere, og selvom dækningen etableres af hensyn til erhvervslivet, kan udbygningen også komme borgere i området til gode.

Erhvervsfremmeloven giver også mulighed for, at en kommune kan etablere passiv infrastruktur (fx tomrør eller master), som stilles til rådighed for alle udbydere på markedet.

Erhvervsstyrelsen har udarbejdet en vejledning om reglerne i erhvervsfremmeloven, som kan findes på Energistyrelsens hjemmeside.

6. Standardkontrakt og tvistløsning

6.1. Standardkontrakter

Der er ingen pligt til at anvende nogen bestemt aftaleformular. Men generelt gøres processen enklere for begge parter, hvis man vælger en standardaftale frem for at gennemgå alle sider af en speciel udlejningssituation i et helt nyt dokument. Standardaftaler er desuden ikke mere ensrettende, end at alle punkter kan omformuleres, hvis der er behov for det.

Brancheforeningen Teleindustrien har på sin hjemmeside (www.teleindu.dk) information om en række forskellige branchesamarbejder, herunder om master og antenner. Her kan bl.a. findes standardaftaler om masteleje.

6.2. Uopsigelighed og genforhandling

De fleste aftaler i dag om leje af grund til opsætning af en mast eller aftale om brug af et bygningsareal til opsætning af en antenne laves med en uopsigelighedsperiode. Teleindustriens standardaftale for antennepositioner indeholder en sådan bestemmelse.

Når uopsigelsesperioden udløber, opstår der en situation, hvor aftalen kan genforhandles. Når masten eller antennen endelig er placeret på arealet eller taget, har lejereren kun meget begrænsede muligheder for at flytte masten eller antennen. Det kan enten være en meget dyr flytning eller en flytning, der vil give en dårligere dækning i lokalområdet, fordi den nøje planlagte radiodækning også skal ændres i de tilgrænsende områder. Kommunen eller regionen skal i forbindelse med genforhandling ikke drage uretmæssig fordel af, at masten eller antennen ikke kan flyttes uden store omkostninger.

Uanset hvem der er forfatter af aftalen, så er det kommunens og regionens ansvar, at lejevilkårene er i overensstemmelse med markedslejen – både for så vidt angår den oprindelige leje samt den regulerede og genforhandlede leje.

6.3. Kontraktvilkår

TI's standardkontrakt og visse bestemmelser i masteloven indeholder vilkår om bl.a.:

- Adgang til infrastruktur (el, fiber mv.)
- Adgangsforhold til grunden.
- Længden 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.

6.4. Tvistløsning

En god aftale vil også indeholde en tvistløsning, som er billig og effektiv. På lejeretsområdet bruges boligretten. Boligretten anvendes dog ikke i sager om master og antenner.

Masteloven har imidlertid indbygget en voldgiftsret i de sager, hvor der alene er tvist om betalingen i § 5 for master og i § 12 for antenner opsat på andre høje konstruktioner. En tilsvarende løsning findes i visse standardkontrakter

Revideret d. 15 juni 2015.