



Punkt 10.

Godkendelse af fælles mastepolitik

2016-016668

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender, at Aalborg Kommune prisfastsætter lejeaftaler for mobiludstyr efter de fælles principper, der er udarbejdet i Business Region North Denmark (BRN).

Beslutning:

Anbefales

Mariann Nørgaard var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Igennem projektarbejdet i Business Region North Denmark (BRN) er der beskrevet tre modeller for prisfastsættelse ved indgåelse af lejeaftaler for mobiludstyr i de nordjyske kommuner og Region Nordjylland. På baggrund af projektets analyser af de tre modeller er der fastlagt følgende fælles principper for prisfastsættelse i de nordjyske kommuner og Region Nordjylland:

- At kommunerne for fremtiden anvender Metode 1 for beregning af arealleje ved masteopstilling
- At kommunerne for fremtiden anvender Metode 2 for beregning af arealleje ved antennemontering på bygningsdele
- At beregningsmetoden træder i kraft 1. juni 2017 for alle nye lejeaftaler.
- At der ved genforhandling af alle eksisterende lejeaftaler for arealleje til masteopstilling og antennemontering genforhandles med anvendelse af de vedtagne beregningsmodeller.
- At forvaltningerne bemyndiges til at tilrette kontraktslige vilkår, således at disse ensertes i regionens 11 kommuner og hos Region Nordjylland

Metode I: Den offentlige vurdering som grundlag

En måde at definere markedeslejen 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. Ud over 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.

Metode II: Professionelt fagligt skøn som grundlag

En anden mulighed for kommunerne til at fastsætte markedeslejen er, at få udarbejdet et professionelt skøn af markedeslejen. En uvildig vurderingsmand udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening eller en anden lignende fagligt funderet professionel kan således vurdere markedeslejen ud fra et konkret skøn.

Den almindelige konkurrencesituation ved udlejning af arealer til telekommunikationsformål ligner ikke andre markeder, hvor forholdet mellem udbud og efterspørgsel regulerer prisen. Det skyldes, at mastepositionen er unik og det vil oftest være irrelevant at diskutere væsentlig anden placering. 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.

Metode III: Sammenlignelige priser som grundlag

En tredje nærliggende metode til fastsættelse af markedeslejen, er sammenligning af priser for udlejning af tilsvarende arealer. Fastsættelse af markedeslejen vil altid i et vist omfang være præget af skøn. Derfor må der i relation til fastsættelsen af markedeslejen overlades kommunen en rimelig skønsmargin.

I det omfang kommunen lægger en sammenligning af lejepriser til grund for sin fastsættelse af markedeslejen, vil lejeprisen blive påvirket af den konkrete anvendelse. Det gælder, selvom kommunen 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 kommunegrænser.

Sammenligning med prisen for udlejning til mobilantennetårne og master alene.

Baggrund

Igennem samarbejdet i Business Region North Denmark (BRN) arbejdes der i et projekt med at sikre de 11 nordjyske kommuner en bedre dækning af såvel mobil som bredbånd i regionen. Projektet har arbejdet med at afdække og undersøge mulige barrierer for udbredelsen af såvel mobil- som bredbåndsdækningen og danne grundlag for løsninger af disse. Projektet orienterer sig bredt mod at effektivisere og ensarte sagsbehandlingsvilkår, ensarte administrationspraksisser, sikre en gennemskuelig kanalstruktur til ansøgning og kommunikation, sikre viden om konkret mobildækning for at kunne prioritere indsatser samt at sikre gennemskueligt og ensartet grundlag for aftale om leje af arealer til master og antenneplaceringer.



Processen for teleudbyderen er som regel den, at de gennem budgetlægning sætter en proces i gang for at placere fx en mast. Dette sker ud fra viden om manglende dækning, vurdering af kundepotentialet og en vurdering af, hvor der er den bedste balance mellem investeringen og kundeværdien. Dernæst sættes en ekstern Sitehunter på opgaven med at finde den rette lokalitet til masten, forhandle en lejeaftale og ansøge om fx landzonetilladelse og byggetilladelse.

Gennem dialoger med udbydere og repræsentanter for de 11 kommuner og Region Nordjylland, er grundlaget for lejeaftaler på kommunale og regionens jorde og bygninger, fremhævet som en barriere. Udbyderne nævner at opleve stor variation og stor uigennemskuelighed mellem de enkelte kommuners prissætning. Telebranchen anbefaler derfor, at konditionerne ensartes og gøres gennemskuelige. Repræsentanterne fra kommunerne understøttede dette billede af manglende gennemskuelighed. På forespørgsel har kommunerne svaret, at der anvendes markedspriser ved leje af mastereale og antenneplads. Det var dog meget begrænset hvilke kommuner der dermed kunne anviser konkrete prisfastsættelser og understregede, at lejeaftalerne var individuelle. For kommunernes repræsentanter forekom prissætningen dermed uigennemskuelig til understøttelse af branchens udmeldinger. Energistyrelsen har på deres hjemmeside beskrevet og udviklet 3 modeller for prisfastsættelse. Der er i alle tilfælde tale om prisberegning af en årlig leje. Den fulde tekst i Energistyrelsens vejledning til de 3 ovennævnte modeller findes i vedlagte bilag 1.

Anbefaling fra BRN-bestyrelsen

BRN bestyrelsen har på sit møde d. 5. februar 2016 vedtaget at anbefale denne indstilling til politisk behandling hos parterne. BRN bestyrelsen anbefaler derfor de nordjyske kommuner at anvende Energistyrelsens Metode 1 for arealer til masteleje og anvendelse af Energistyrelsens Metode 2 for arealer til montering af antenner på bygningsdele. Disse metoder er også anvendt i Byregion Fyn og Region Sjælland, der har igangsat og gennemført tilsvarende initiativer. Både leverandører og Energistyrelsen har været positive over for anvendelsen af ensartede modeller i hele landet.

Anbefalingen baseres på en vurdering af, at metode 1 er både den mest gennemskuelige prisfastsættelse for såvel teleudbyder som udlejer og det er samtidigt den administrativt letteste model at anvende. Modellen egner sig dog ikke på samme gennemskuelige måde for bygningsdele, idet bygningsdelenes reelle markedsværdi har større indbyrdes variation og monteringen af antenner kan have betydning for såvel bygningskonstruktion som arkitektonisk indflydelse, hvilket model 2 kan tage højde for.

Således er anbefalingen en anvendelse af samme model som Byregion Fyn og Region Sjælland og vil således være understøttende for teleindustriens ønsker om ensartede vilkår på et nationalt plan.

Kommunerne bør anvende metoderne som beregning af den maksimale lejepris. Energistyrelsen fastslår, at dersom kommunen vurderer, at der i et område med dårlig dækning, kun kan opnås bedre dækning gennem en meget lav leje – helt ned til 0 kr., så vil dette ligge inden for bestemmelserne i Teleloven, og kommunerne kan dermed reducere lejen i forhold til de beregninger som den anvendte metode ellers definerer.

Foruden selve lejeaftalen bør kommunerne ligeledes sikre, at stillede vilkår og øvrige kontraktlige forhold er ensartet. Herunder opsigelsesfrister, krav til reetablering, gyldighedsperiode mv.

BRN bestyrelsen anbefaler, at der ved genforhandling af alle eksisterende lejeaftaler for arealleje til masteopstilling og antennenmontering genforhandles med anvendelse af samme beregningsmodel som ovenfor beskrevet.

Værdien af at ændre på lejeaftalegrundlaget skal ses som en ud af flere tiltag for at mindske udbydernes barrierer for at skabe bedre mobil- og bredbåndsforbindelser i Nordjylland. Kommunerne må ikke skabe denne infrastruktur og dermed fx levere god forbindelse til hele eller dele af kommunen. Det er således i fri konkurrence, at de private udbydere skal sikre denne infrastruktur. Den digitale infrastruktur anses for at være fundamentalt for udviklingen i kommunen. Alle dele af samfundet kalder på denne – fx:

- Turisterhvervene peger på, at turisterne forventer adgang til Wi-Fi.
- Erhvervslivet er meget afhængig af, at kunne have internetadgang i høj hastighed for at kunne agere i et marked med stadig stigende globalisering.
- Erhvervslivet er afhængig af, at kunne have mobildækning til såvel tale som data for den del af personalet som er på vejene. Det gælder både vognmænd, sælgere, elektrikere osv.



- Ejendomsmæglere oplever, at købere til private boliger frafalder en bosætning som følge af, at der ikke kan leveres tilfredsstillende adgang til internettet i den konkrete bolig.

Kommunerne og Regionen kan således bidrage indirekte til at understøtte bedre mobil- og bredbåndsdækning i Nordjylland ved at reducere udbydernes barrierer og dermed understøtte deres prioritering af, at udvikle infrastrukturen i Nordjylland. Dermed sikrer Kommunerne og Regionen, at betingelserne for vækst, erhvervsudvikling og bosætning i Nordjylland kan fastholdes og forbedres. Det er i denne kontekst, at disse tiltag skal ses.

Økonomi

Anvendelsen af ovennævnte beregningsmodeller vil med sikkerhed medføre en betydelig nedgang i kommunens lejeindtægter fra lejeaftaler om mobiludstyr.

Det er imidlertid vanskeligt at præsentere et samlet overblik over de økonomiske konsekvenser, idet flere forvaltningsgrene i kommunen har indgået lejekontrakter. Lejekontrakterne forhandles og indgås således decentralt i Aalborg Kommune og der er derfor ikke et samlet overblik over lejeindtægterne i hele Aalborg Kommune. Det vurderes at Aalborg Kommunes samlede årlige tab ikke vil overstige 1.000.000 kr. Dette baseres på gennemgang af Aalborg Kommunes kontrakter med TDC, hvilket svarer til omkring 40% af alle kontrakter. Ved anvendelse af de ovennævnte beregningsmodeller vil Aalborg Kommunes årlige indtjening på kontrakterne med TDC falde fra 437.000 til ca. 66.000, hvilket betyder et tab på ca. 370.000kr.



Bilag:

Vejledning om markedsleje - version 2015