

1. juli 2014  
/ALLVIL

## **Vejledning om markedsleje for mobilantenner og master**

Denne vejledning beskriver nærmere tre forskellige metoder til, hvordan kommuner og regioner kan fastsætte den rette lejepris i forbindelse med udlejning af arealer til opsætning af mobilantenner og master.

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

De beskrevne metoder gælder i øvrigt ikke kun ved opsætning af mobilantenner og master. Metoderne fokuserer netop på fastsættelsen af lejeprisen ved *udlejning af arealer*. Metoderne vil derfor eksempelvis også kunne benyttes til fastsættelse af lejeprisen ved placering af teknikhuse i forbindelse med nedlægning af kabler i jorden.

### **1. Markedsbaseret lejepris (markedsleje)**

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

### **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:

#### **ERHVERVSSTYRELSEN**

Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00  
Fax 35 46 60 01  
CVR-nr 10 15 08 17  
E-post [erst@erst.dk](mailto:erst@erst.dk)  
[www.erst.dk](http://www.erst.dk)

#### **ERHVERVS- OG VÆKSTMINISTERIET**

*”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.”*

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.

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.

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, står kommunen eller regionen imidlertid tilbage med spørgsmålet om, hvordan markedslejen i så fald kan fastsættes.

### **3. Metode I: Den offentlige vurdering som grundlag**

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

Baseret på denne værdiansættelse kan kommuner/regioner på et objektivt grundlag fastsætte markedslejen.

Udover den offentlige værdiansættelse kan der 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 % – en regulering, der er i overensstemmelse med Teleindustriens standardaftale for antennepositioner.

Udgifter til administration og sagsbehandlingen af ansøgning om placering af mobilantennor og master vil ligeledes kunne indregnes i lejeprisen. Hertil kan lejen reguleres årligt, fx med nettoprisindekset.

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

I de tilfælde hvor et areal undtagelsesvis ikke er selvstændig vurderet, fx i forbindelse med udstykning af arealer, vil kommunen, ligesom Ringsted Kommune i øvrigt, fx kunne fastsætte værdien som en gennemsnitsværdi af den offentlige vurdering af de nærmeste omkringliggende arealer.

#### **4. 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 nedenstående afsnit.

Kommunen eller regionen kan herefter fastsætte lejeprisen baseret på det faglige skøn.

#### **5. 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.

Erhvervslejelovens § 13 definerer netop 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 naturligvis, at lejer har et valg. Det har lejer sjældent i praksis, når det gælder arealer til brug for mobilantenner og master.

##### **5.1. Placeringen af mobilantenner**

Placeringen af mobilantenner og master er 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.

Eftersom lejer ikke umiddelbart kan presse markedsprisen ved at flytte placeringen af mobilantennen til en billigere lokalitet, betyder det, at markedslejen ikke kan defineres som den gennemsnitlige kvadratmeterpris af private udlejeres og andre kommuners og regioners udlejning af arealer. Man kan med andre ord ikke fastsætte markedslejen ved en direkte prissammenligning med de øvrige 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 priseniveauet i fastsættelsen af den rette markedsleje, når og hvis der er tale om tilnærmelsesvis sammenlignelige arealer.

## 5.2. Afgrænsning af markedet – anvendelse af arealet

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

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

Det fremgår af Karnovs<sup>1</sup> 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.

Det kan dog stadig være en vanskelig opgave for en kommune eller region at definere og afgrænse det relevante marked, når markedslejen konkret skal fastsættes på baggrund af en sammenligning af prisen andre steder.

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.

---

<sup>1</sup> [http://da.wikipedia.org/wiki/Karnovs\\_Lovsamling](http://da.wikipedia.org/wiki/Karnovs_Lovsamling)

- Sammenligning med prisen for udlejning til mobilantennener og master alene.

Det må således antages, at lejeprisen hos en privat udlejer er forskellig afhængigt af, om et udlejet areal anvendes til en kontorbygning, en tankstation eller en 40 meter høj antennemast.

I det omfang private udlejere således inddrager anvendelsen som parameter, når de fastsætter lejeprisen, bliver også kommunens/regionens vurdering af markedsprisen påvirket, når kommunen/regionen foretager en sammenligning af lejepriser – uanset om kommunen/regionen sammenligner med et bredt marked for erhvervslejemål generelt (hvoraf arealer til brug for mobilantennener og master vil være en delmængde) eller et mere smalt marked alene for leje af arealer til brug for mobilantennener og master.

## **6. Andre forhold med betydning for lejeprisen**

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 Erhvervsstyrelsens hjemmeside:  
<http://erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-erhvervs-regionaludvikling>.

## **7. Konkrete forhold til fastsættelse af markedslejen**

Med udgangspunkt i ovenstående tre afsnit kan markedslejen fastsættes ud fra en samlet skønsbaseret vurdering af eksempelvis følgende forhold.

- Længden af lejemålet.
- Lejemålets påvirkning af den samlede grunds værdi.
- Begrænsninger i anvendelsesmuligheder af grunden som følge af lejemålet.
- Adgangsforhold til grunden.
- Adgang til infrastruktur (el, fiber mv.)
- Arealets egnethed til brug for telekommunikationsforhold.
- Alternative muligheder for udlejning af jorden.
- Alternative muligheder for placering af antenner (på privat område mv.)
- Vedligeholdelsesforpligtelse af arealet.
- Omkostninger til drift og vedligeholdelse.
- Reetablering af arealet efter endt lejemål.
- Krav om beplantning af arealet.
- Optioner vedrørende udvidelse af det lejede areal.
- Relevant dækning i kommunen/regionen.
- Særlige forhold i kommunen/regionen.

Ovenstående er en ikke-udtømmende opstilling over forhold, der kan være relevante i det enkelte tilfælde.

## **8. Standardkontrakt og tvistløsning**

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 udlejnings-situation 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](http://www.teleindu.dk)) information om en række forskellige branchesamarbejder, herunder om master og antenner. Her kan bl.a. findes standardaftaler om masteleje.

De fleste aftaler om leje af grund til opsætning af en mast eller aftale om brug af et bygningsareal til opsætning af en antenne laves med en uopsigeligheidsperiode. I den forbindelse er det særligt relevant, at aftalen forholder sig til en evt. regulering af lejen i lejeperioden, fx en årlig forøgelse af lejen svarende til nettoprisindekset eller maksimalt 2,5 % – en regulering, der er i overensstemmelse med Teleindustriens standardaftale for antennepositioner.

Når uopsigeligheidsperioden udløber, opstår der en situation, hvor lejen kan genforhandles. Når masten eller antennen endelig står på arealet el-

ler er opsat på 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 skal ændres. I den forbindelse er det relevant, at der tages hensyn til, at kommunen eller regionen ikke drager 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.

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 nogenlunde tilsvarende løsning findes i nogle standardkontrakter.