



Høringsnotat

Kontor/afdeling
Center for tele

Dato
25-03-2021

J nr. 2019 - 87059

/beo, orsv

Høringsnotat vedr. høring over udkast til vejledning om udlejning af arealer på markedsvilkår til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet

Udkast til vejledning om udlejning af arealer på markedsvilkår til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet blev sendt i ekstern høring den 23. november 2020 med frist for afgivelse af høringssvar den 14. december 2020.

Der er modtaget i alt 16 høringssvar i høringsperioden.

Følgende 8 høringsparter har fremsendt bemærkninger til udkastet til vejledning:

- Banedanmark
- Horsens Kommune
- Kolding Kommune
- Kommunekontaktudvalget på Sjælland (KKU Sjælland)
- Kommunernes Landsforening (KL)
- Region Syddanmark
- Teleindustrien (TI)
- Thisted Kommune

Følgende 7 høringsparter har oplyst, at de ingen bemærkninger har til udkastet til vejledning:

- Advokatsamfundet
- Billund Kommune
- Brønderslev Kommune
- Danske Erhvervsakademier
- DSB
- Forbrugerombudsmanden
- Furesø Kommune

Følgende høringspart har oplyst, at de ikke har mulighed for at forholde sig til udkastet til vejledning og således hverken kan støtte udkastet til vejledning eller det modsatte:

- Forbrugerrådet Tænk

Energistyrelsen

Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

T: +45 3392 6700
E: ens@ens.dk

www.ens.dk

I det følgende vil de væsentligste punkter i de indkomne høringsvar blive gennemgået efterfulgt af Energistyrelsens bemærkninger for hvert emne. Bemærkningerne er markeret med kursiv. For detaljerede oplysninger om svarenes indhold henvises der til de fremsendte høringssvar, som kan ses på Høringsportalen.

Høringssvarene har berørt følgende emner:

Nr. 1: Generelt

Nr. 2: Trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde og gæsteprincip

Nr. 3: Særligt til metode 1

Nr. 4: Særligt til metode 2

Nr. 5: Særligt til metode 3

Nr. 6: Prioritering af metoder

Nr. 7: Øvrige omkostninger

Nr. 8: Skønsmargin

Nr. 9: Enhedspriser

Nr. 10: Udveksling af oplysninger

Nr. 11: Aftalevilkår

Nr. 12: Bilag om øvrige forhold vedr. prisjustering

Ad nr. 1: Generelt

Thisted Kommune bemærker, at der er behov for, at kommunerne har rygstøtte hos fx Energistyrelsen, der kan rådgive kommunerne, således at udfordringen med lejefastsættelse kan løses i fællesskab. Thisted Kommune anfører endvidere, at der er behov for, at ændringer i den reviderede mastelejevejledning kan blive effektueret hurtigt.

Horsens Kommune bemærker, at kommunen naturligvis er positive i forhold til et godt samarbejde med teleindustrien for at få skabt den bedst mulige dækning for borgerne i Horsens. Horsens Kommune bemærker endvidere, at selvom der opstilles flere metoder, så er det ikke alle metoder, der er anvendelige i praksis.

Region Syddanmark bemærker, at præmissen for telelovens § 60 a er, at der indgås aftale på markedsvilkår. Sædvanligvis defineres markedsvilkår som et



resultat af en fri forhandling mellem en køber og en sælger, dvs. et samspil mellem udbud og efterspørgsel. Region Syddanmark bemærker, at vejledningen synes at stække disse forhandlinger til fordel for teleselskaberne.

KKU Sjælland bemærker, at digital infrastruktur i dag er at betragte som kritisk infrastruktur på linje med vejnettet og adgangen til elektricitet, vand og varme. KKU Sjælland arbejder derfor fokuseret på at styrke forsyningen af hurtigt internet og mobiltelefoni til regionens borgere og virksomheder, herunder bl.a. i regi af Digitalt AktionsForum, hvor regionen og kommunerne på Sjælland samarbejder med branchen om at identificere og nedbryde barrierer, der forhindrer den effektive udrulning af digital infrastruktur. KKU Sjælland bemærker, at det i dialogen med branchen er blevet klart, at offentlige institutioner kan understøtte udrulningen, herunder opstilling af mobilmaster og antennepositioner, ved at sikre en gennemskuelig og ensartet sagsbehandling. KKU Sjælland kvitterer for arbejdet med at få opdateret vejledningen, som i sin nuværende form fremstår ambitiøs og gennearbejdet. KKU Sjælland noterer sig dog, at vejledningen er ganske omfangsrig og kompleks.

KL kvitterer for en god proces med udarbejdelse af vejledningen, hvor Energistyrelsen har inddraget erfaringer fra både kommuner, regioner, statslige myndigheder og teleudbydere. KL bemærker, at det nuværende regelsæt er kompliceret og med mange forhold at afveje i fastlæggelsen af prisen for udlejning af arealer, hvilket har kompliceret dialogen mellem parterne i forbindelse med konkrete udlejninger af arealer til udbygning af de elektroniske kommunikationsnet. Det er KL's vurdering, at vejledningen giver kommunerne god hjælp til at fastlægge det rette prisniveau, og den hjælp har manglet hidtil. Vejledningen udgør derfor et godt grundlag for kommunernes dialog med telebranchen om lejeprisen på arealer til telemaster. KL vurderer, at vejledningen er lang og med fordel kunne styrkes via korte oversigter og eksempler på endelig prisfastlæggelse. KL vurderer dog samtidig, at det er nødvendigt med beskrivelserne af de mange regelsæt og alle tre modeller til prisfastlæggelse grundet områdets kompleksitet.

TI kvitterer positivt for Energistyrelsens store arbejde med at inddrage samtlige høringsparter i arbejdsgrupper, som har fundet sted det sidste 1½ år. TI anerkender, at vejledningen har vist sig at være et meget nyttigt redskab i dialogen med offentlige udlejere af arealer, og at den også har medvirket til mange steder at ensrette og forenkle forhandlingsprocessen. TI hilser det velkommen, at Energistyrelsen i § 60 a i lov nr. 1833 af 8. december 2020 om ændring af lov om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester, lov om radiofrekvenser og forskellige andre love, bemyndiges til at føre tilsyn med bl.a. statslige myndigheder i sager om adgang til fysisk infrastruktur og gadeinventar, der kontrolleres af en offentlig myndighed samt ministerens mulighed for at udstede bekendtgørelse, såfremt det viser sig, at effekten af vejledningen ikke lever op til hensigten. TI anser det stadig for uklart, om statsligt ejede virksomheder er forpligtede til at anvende vejledningen, eller om det stadig er muligt at henvise til de generelle principper i Finansministeriets budgetvejledning, som nogle statslige myndigheder stadig henholder sig til. TI bemærker, at princippet om lex specialis bør gøre sig



gældende, således at den specifikke vejledning har forrang for den generelle, og at det i øvrigt bør kunne lægges til grund, at der ikke er modstrid mellem principperne i vejledning om udlejning af arealer og den mere generelle budgetvejledning. TI bemærker, at den store kompleksitet har medført, at intentionen i telefonliget om forenkling og gennemsækelighed ved at benytte én model ikke opnås. TI beklager, at det ikke har været muligt at anvende én model, og anser det generelt som uhensigtsmæssigt, at der foreligger flere modeller. TI ser derfor også frem til, at der i 2021 følges op på opfordringen i betænkningen til lovforslag nr. L 42 fra S, V, RV, KF, DF, SF, EL, NB og LA om, at klima-, energi- og forsyningsministeren skal indkalde telefonligskredsen til en drøftelse af fastsættelsen af en ensartet model for masteleje. TI bemærker vedr. mobilmaster, antenner m.v., som placeres på offentlige eller private vejarealer, at det i vejledningen til vejloven og privatvejsloven bør præciseres, at man på vejarealer skal følge det ulovbestemte gæsteprincip, som er fastsat i retspraksis og administrativ praksis, således at man ikke som udgangspunkt må tage betaling. TI anbefaler, at Energistyrelsen sammen med branchen søger dette afklaret med Vejdirektoratet i forhold til vejloven og privatvejsloven. TI anbefaler, at det fortsat er teleoperatørerne som lejere, der forestår opgaven med legeberegning og fremlægger det for den offentlige myndighed som udlejer.

Banedanmark bemærker, at Banedanmark er underlagt jernbaneloven og de retningslinjer, der er forbundet med den lov i forhold til sikkerhedsregler og adgangsrettigheder til Banedanmarks arealer, hvilket betyder, at Banedanmark har særskilte regler for adgang til master og arealer omkring master, som den enkelte teleoperatør skal overholde.

Energistrelsens bemærkninger:

I forhold til bemærkningen om i fællesskab at løse udfordringen med at fastsætte lejepriser bemærker Energistyrelsen, at det som det klare udgangspunkt er den enkelte offentlige myndigheds ansvar at sikre, at aftaler om udlejning af arealer til brug for elektroniske kommunikationsnet indgås på markedsvilkår. Det følger af telelovens § 60 a. Energistyrelsen bemærker dog samtidig, at styrelsen naturligvis stiller sig til rådighed i forhold til at rådgive og vejlede offentlige myndigheder i deres lejefastsættelse og i øvrigt i forhold til de udfordringer, offentlige myndigheder oplever i forbindelse med udrulningen af digital infrastruktur. Det er også baggrunden for, at Energistyrelsen i samarbejde med kommuner, regioner, statslige myndigheder og teleoperatørerne har udarbejdet nærværende vejledning og også har lanceret en værktøjskasse med gode råd og vejledning til brug for bl.a. kommunernes sagsbehandling i forbindelse med udrulning af digital infrastruktur.

Vedrørende bemærkningen om effektueringen af ændringer vil det være op til den enkelte offentlige myndighed at beslutte, om myndigheden vil anvende vejledningen i deres lejeprisfastsættelse. Energistyrelsen opfordrer offentlige myndigheder til at anvende vejledningen, men skal samtidig gøre opmærksom på, at det er den enkelte offentlige myndigheds ansvar, at aftaler om udlejning af



arealer til brug for elektroniske kommunikationsnet indgås på markedsvilkår. Ved eksisterende aftaler kan leje m.v. kun genforhandles, hvor dette er kontraktretligt muligt fx i overensstemmelse med eventuelle uopsigelighedsbestemmelser og lignende.

For så vidt angår bemærkningen om samarbejde mellem kommune og telebranchen finder Energistyrelsen det positivt, at kommuner bestræber sig på at have et godt samarbejde med teleoperatørerne, da dette fremmer mulighederne for at få skabt bedre dækning.

I forhold til bemærkningen om metodernes anvendelighed i praksis bemærker Energistyrelsen, at det ikke nødvendigvis er alle metoder i vejledningen, der er lige velegnede eller hensigtsmæssige at anvende på alle typer af arealer i alle dele af landet. Vejledningen er tænkt som et hjælperedskab til brug for offentlige myndigheders lejeprisfastsættelse. Den enkelte kommune eller statslige myndighed må i de konkrete tilfælde overveje, hvilken metode der er bedst egnet.

Energistyrelsen bemærker i forhold til bemærkningen om, at vejledningen hindrer den fri forhandling mellem offentlige myndigheder og teleoperatørerne, at der med vejledningen fortsat er rum for forhandling. Den pris, der fremkommer ved brug af metoderne, vil kunne justeres på baggrund af de særlige forhold, der gør sig gældende for det pågældende areal og på baggrund af de omkostninger, der måtte ligge ud over den rene leje. Der henvises i den forbindelse til bilag 1 og 2 til vejledningen. Der er ikke noget til hinder for, at offentlige myndigheder og teleoperatører indgår i almindelige forhandlinger og fastsætter en lejepris på den baggrund, der afspejler markedsvilkår. I sådanne tilfælde vil den offentlige myndighed efterfølgende kunne benytte metoderne i vejledningen til kontrol af, om den forhandlede pris er på markedsniveau.

I forhold til bemærkningen om offentlige myndigheders arbejde for at fremme og understøtte udrulningen af digital infrastruktur finder Energistyrelsen det positivt, at mange offentlige myndigheder medvirker aktivt til at understøtte og fremme udrulningen. Offentlige myndigheder spiller en stor rolle, når det gælder mobil- og bredbåndsdækning.

For så vidt angår vejledningens omfang og kompleksitet bemærker Energistyrelsen, at spørgsmålet om fastsættelse af lejepriser på markedsvilkår er kompliceret. Der er en række regler og forhold, herunder navnlig statsstøttere reglerne og konkurrencereglerne, som offentlige myndigheder skal være opmærksomme på, når de lejer arealer ud til brug for digital infrastruktur. Navnlig manglende overholdelse af statsstøttere reglerne kan få store økonomiske konsekvenser for netværksoperatørerne, i det omfang en netværksoperatør har modtaget ulovlig statsstøtte. Grundet kompleksiteten i forbindelse med fastsættelse af lejepriser, så har Energistyrelsen fundet det nødvendigt i vejledningen at give en



række dybdegående beskrivelser af de forhold, som er afgørende, når offentlige myndigheder skal fastsætte lejepriser i forbindelse med udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur. Grundet kompleksiteten og vejledningens omfang har Energistyrelsen i en kort oversigt beskrevet metoderne, herunder med angivelse af fordele og ulemper samt anvendeligheden på arealtyper.

I forhold til bemærkningen om indførelse af korte oversigter og eksempler på endelig prisfastsættelse vil der ikke i vejledningen blive angivet konkrete priseksempler eller andre taleksempler. Årsagen hertil er, at vejledningen derved kan komme til at virke normerende for, hvad offentlige myndigheder lægger til grund for deres prisfastsættelse.

I forhold til bemærkningen om statsligt ejede virksomheders pligt til at anvende vejledningen bemærker Energistyrelsen, at ingen – heller ikke offentlige myndigheder – er forpligtet til at anvende vejledningen i deres lejeprisfastsættelse. Der er imidlertid ikke noget til hinder for, at andre end offentlige myndigheder, herunder offentligt ejede selskaber, anvender vejledningen, men der eksisterer ikke en pligt hertil.

For så vidt angår bemærkningen om forholdet til Finansministeriets budgetvejledning bemærker Energistyrelsen, at der ikke er modstrid mellem nærværende vejledning og budgetvejledningen. Med lov nr. 1833 af 8. december 2020 om ændring af teleloven, frekvensloven, masteloven og forskellige andre love, der trådte i kraft den 21. december 2020, blev statslige myndigheder omfattet af telelovens § 60 a, hvorefter offentlige myndigheder kan indgå aftaler på markedsvilkår om udlejning af arealer til brug for udbygning af radiokommunikationsnettet. Hensigten med loven var at gøre det klart, at alle offentlige myndigheder, herunder statslige myndigheder, skal tage en lejepris på markedsvilkår ved udlejning af arealer for at agere i overensstemmelse med statsstøttere reglerne og konkurrenceretten. Såfremt statslige myndigheder henholder sig til budgetvejledningen, så vil de fortsat skulle agere inden for rammerne af statsstøttere reglerne og konkurrenceretten. Nærværende vejledning udgør en hjælp for offentlige myndigheder, når de skal fastsætte lejepriser på markedsvilkår.

I forhold til bemærkningen om intentionen i teleforliget om forenkling og gennemsigtighed, bemærker Energistyrelsen, at offentlige myndigheders lejefastsættelse i dag ikke er ensartet og gennemsigtig. Derfor henstilles der bl.a. i teleforliget til, at offentlige institutioner og myndigheder har fokus på betydningen af en rimelig masteleje i forhold til målet om god mobildækning. Som led heri var der enighed om, at der skulle gennemføres en omfattende undersøgelse af grundlaget for offentlige myndigheders fastsættelse af lejepriser, herunder om der i en samlet vejledning for offentlige myndigheder kan anbefales en bestemt metode, der fremmer rimelige lejepriser. På baggrund af initiativet i teleforliget igangsatte Energistyrelsen arbejdet med at revidere styrelsens vejledning om udlejning af



arealer på markedsvilkår til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet. Arbejdet med vejledningen er sket i tæt samarbejde med kommuner, regioner, statslige myndigheder og telebranchen. I forbindelse med arbejdet har Energistyrelsen kunne konstatere, at det ikke har været muligt at finde en bestemt metode, som vil kunne finde anvendelse på alle typer af arealer i alle dele af landet, og som vil kunne benyttes af alle offentlige myndigheder. Den 23. februar 2021 vedtog Folketinget et af skatteministeren fremsat lovforslag om ændring af ejendomsvurderingsloven, der indebærer, at der for erhvervsejendomme, 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 lovforslaget, at der ikke længere vil blive fastsat en ejendomsværdi for erhvervsejendomme, offentlige ejendomme m.v., ligesom bl.a. parker og pladser slet ikke vurderes. Lovforslaget indebærer, at offentlige myndigheder fremadrettet ikke vil kunne anvende den offentlige vurdering som grundlag for fastsættelse af lejepriser, der afspejler markedsvilkår, for udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur. Dette har naturligvis betydning for vejledningens fremtid, særligt for metode 1 om den offentlige vurdering. Energistyrelsen vurderer dog, at metoden med den offentlige vurdering ikke kan udgå uden anden metode til erstatning. Vejledningen vil derfor fortsat indeholde en metode, der indbefatter brug af den offentlige vurdering, indtil en alternativ løsning er fundet. Dette vil betyde, at offentlige myndigheder, der benytter den offentlige vurdering i deres lejeprisfastsættelse, vil skulle tage udgangspunkt i den seneste tilgængelige offentlige vurdering efter reglerne før lovændringen, som fortsat er udtryk for en handelsprisnorm, og justere denne på baggrund af prisudviklingen siden vurderingstidspunktet samt i øvrigt under iagttagelse af de i vejledningen beskrevne forhold og omstændigheder. Energistyrelsen har indledt en dialog med relevante interessenter med henblik på at finde en alternativ løsning.

Vedrørende bemærkningen om, at det i vejledningen til vejlovgivningen bør præciseres, at man ved placering af mobilmaster og -antenners m.v. på vejarealer skal følge det ulovbestemte gæsteprincip, bemærker Energistyrelsen, at muligheden herfor vil blive afklaret i samarbejde med Vejdirektoratet. Energistyrelsen forventer i 2021 at iværksætte en undersøgelse af gæsteprincippet's anvendelighed i forhold til opsætning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde på fysisk infrastruktur og gadeinventar, der kontrolleres af offentlige myndigheder, og på gadeinventar, der kontrolleres af andre. Undersøgelsen vil også skulle afdække, om anvendelse af gæsteprincippet er foreneligt med bestemmelsen i telelovens § 60 a.

I forhold til bemærkningen om, hvem der forestår opgaven med legeberegning, bemærker Energistyrelsen, at vejledningen ikke til hinder for en praksis om, at det er teleoperatørerne, der i første omgang beregner lejeprisen. Energistyrelsen bemærker dog i den forbindelse, at det er den offentlige myndigheds ansvar, at den aftale, der indgås, er på markedsvilkår.



For så vidt angår bemærkningen om overholdelse af sikkerhedsregler og adgangsrettigheder til arealer tager masteloven i dag hensyn til sådanne særlige sikkerheds- og adgangsrettigheder, der måtte gælde for visse arealer. Det følger af mastelovens § 2, stk. 7, at i det omfang der i medfør af anden lovgivning er fastsat særlige sikkerhedsforskrifter for den pågældende mast, så skal fælles udnyttelse ske på de vilkår og med de begrænsninger, der følger heraf. Tilsvarende følger af mastelovens § 10, stk. 6, at i det omfang, der i medfør af anden lovgivning er fastsat særlige sikkerhedsforskrifter for de omhandlede master, bygninger og konstruktioner, så skal gennemførelse af opsætning af antennesystemer ske på de vilkår og med de begrænsninger, der følger heraf. Med lov nr. 1833 af 8. december 2020 om ændring af teleloven, frekvensloven, masteloven og flere andre love, der trådte i kraft d. 21. december 2020, blev der i mastelovens § 14 a indsat regler om, at offentlige myndigheder, der kontrollerer fysisk infrastruktur eller gadeinventar, skal imødekomme enhver rimelig anmodning om adgang til fysisk infrastruktur og adgang til gadeinventar fra en udbyder af elektroniske kommunikationsnet eller -tjenester med henblik på opsætning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde. Det følger af mastelovens § 14 a, stk. 7, at i det omfang, der i medfør af anden lovgivning er fastsat særlige sikkerhedsforskrifter for den fysiske infrastruktur og gadeinventar, så skal opsætning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde ske på de vilkår og med de begrænsninger, der følger heraf. Telelovens § 60 a og denne vejledning vedrører alene selve lejemålet, som skal indgås på markedsvilkår, og tilsidesætter ikke sådanne sikkerheds- eller adgangsforhold, der kan være gældende for nogle arealer. Såfremt en offentlig myndighed har omkostninger til efterlevelse af sådanne særlige sikkerheds- og adgangsforhold, vil disse efter omstændighederne og efter en konkret vurdering kunne kræves dækket af netværksoperatøren.

Ad nr. 2: Trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde og gæsteprincip

Kolding Kommune efterspørger, at vejledningen tager stilling til, hvorvidt det som udgangspunkt vil være lovligt eller ulovligt for en kommune at stille kommunal ejendom som fx bygninger, lysmaster, skure m.v. til rådighed for trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde på vilkår om gæsteprincip. Kolding Kommune bemærker i den forbindelse, at Teleindustrien ved tidligere lejligheder har givet udtryk for, at kommuner i stedet for opkrævning af markedsleje kan give mulighed for at opsætte small cells til 5G på vilkår om gæsteprincip, som man kender det fra ledninger og rørføringer i fx vejlovgivningen. Kolding Kommune bemærker endvidere, at vejledningen læses således, at dette ikke er muligt, da der skal opkræves en markedsleje, og at det derfor kun er i de situationer, hvor der reelt ikke er andre lejere til et areal, og at markedslejen derfor kan fastsættes til 0 kr., at kommuner kan undlade opkrævning af leje. Kolding Kommune bemærker endvidere, at det hurtigt kan blive svært at vurdere, hvad markedslejen for at placere small cells på fx toppen af lysmaster, bygningssider m.v. kan og bør være.



Der er muligvis ikke andre lejere til netop en sådan placering, men kommuner kan hurtigt komme til at ligge i konkurrence med private ejerforeninger m.v., som gerne stiller deres bygninger til rådighed for small cells mod et mindre vederlag.

Interesserede mastelejere m.fl. bruger jævnligt det argument i forbindelse med konkrete henvendelser om masteleje m.v., at hvis ikke en kommune retter ind i forhold til deres ønsker, så bliver den pågældende kommune sat bagerst i køen til 5G-nettet, og det opleves som et pressionsmiddel i forhold til, hvilke kommuner der vil give sig mest mod at få bedre og hurtigere kommunikationsnet først. Kolding Kommune bemærker endelig, at det er af stor relevans at få afklaret spørgsmålet om small cells, som kun i ringe grad kan sammenlignes med generel udlejning af kommunale arealer til fx antennemaster, teknikhuse m.v.

KKU Sjælland undrer sig over, at mulighederne for at anvende gæsteprincippet i forhold til udrulningen af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde i Danmark ikke fremgår af vejledningen og bemærker, at udrulningen forventeligt vil trække i langdrag, såfremt de trådløse adgangspunkter udelukkende sættes op efter vejledningens opstillede metoder. KKU Sjælland bemærker, at Digitalt AktionsForum i sommeren 2020 har justeret de fælles retningslinjer for udrulningen af digital infrastruktur i Region Sjælland, hvorefter opsætningen af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde vil ske efter gæsteprincippet.

TI bemærker, at det kan begrænse selve udrulningen af 5G, hvis small cells (trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde) til brug for 5G omfattes af samme principper som master og antenner om lejepriser i vejledningen. TI er af den opfattelse, at small cells alene ud fra deres begrænsede fysiske dimensioner og forventede begrænsede visuelle effekt bør kunne opsættes gratis fx tilsvarende vejlovens gæsteprincip. TI anfører, at såfremt udgangspunktet for statslige myndigheder og kommuner bliver, at der skal betales en årlig leje for opsætning af small cells, så kan det betyde, at udbredelsen af disse begrænses unødigt til skade for udviklingen af nye og innovative tjenester og til skade for Danmarks position som digitalt foregangsland.

Energistyrelsens bemærkninger:

I forhold til bemærkningerne om anvendelse af gæsteprincippet og at udbredelsen af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde vil blive begrænset, hvis det skal ske efter vejledningens regler frem for anvendelse af gæsteprincippet, bemærkes det, at opsætning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde på fysisk infrastruktur og gadeinventar, der kontrolleres af offentlige myndigheder, som det klare udgangspunkt er omfattet af bestemmelsen i telelovens § 60 a om offentlige myndigheders indgåelse af aftaler på markedsvilkår om leje af arealer til brug for elektroniske kommunikationsnet.

Hvorvidt trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde vil kunne opsættes på fysisk infrastruktur og gadeinventar, der kontrolleres af offentlige myndigheder, på vilkår om gæsteprincip, såfremt det er foreneligt med kravet om, at offentlige



myndigheder kan indgå aftaler på markedsvilkår og i øvrigt foreneligt med statsstøttereglerne, er uafklaret. Energistyrelsen forventer i 2021 at iværksætte en undersøgelse heraf. Undersøgelsen vil bl.a. skulle afdække, om anvendelse af gæsteprincippet er foreneligt med bestemmelsen i telelovens § 60 a, jf. i øvrigt bemærkningerne under generelt om undersøgelsen vedr. gæsteprincippet.

I forhold til opsætning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde på offentligt vejareal, så gælder der særlige regler i vejloven, 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, da vejarealer ikke på tilsvarende måde som andre arealer kan være genstand for udlejning.

Energistyrelsen finder det beklageligt, hvis nogle kommuner oplever at blive tvunget til at indgå lejeaftaler på de vilkår, som netværksoperatørerne ønsker. Såfremt offentlige myndigheder indgår aftaler med teleoperatører om etablering af digital infrastruktur, så skal det ske på markedsvilkår. I Danmark er udrulningen som det klare udgangspunkt markedsbaseret. Det indebærer, at det er op til teleoperatørerne på baggrund af efterspørgslen i markedet at udbygge og vedligeholde den digitale infrastruktur. Såfremt offentlige myndigheder udlejer arealer til digital infrastruktur til mere favorable priser end markedsvilkår, så kan der være tale om ulovlig statsstøtte, hvilket kan have økonomiske konsekvenser for den enkelte teleoperatør, der måtte have modtaget ulovlig statsstøtte, i form af tilbagebetaling af støttebeløbet, der udgør forskellen mellem lejeprisen på markedsniveau og den faktisk opkrævede lejepris, for den periode, hvor teleoperatøren har modtaget ulovlig statsstøtte. Derfor har teleoperatørerne også en interesse i, at aftaler indgås på markedsvilkår. Energistyrelsen vil således opfordre til, at offentlige myndigheder og teleoperatørerne indgår i en god og konstruktiv dialog. Det er Energistirelsens opfattelse, at mange kommuner og teleoperatørerne har gode dialoger og erfaringer.

Ad nr. 3: Særligt til metode 1

Thisted Kommune bemærker, at grundværdi ikke udtrykker markedsleje. Med i beregningen bør indgå værdi af at bygge i højden og normtal for, hvor stort et areal teleoperatørerne skal leje. I dag betaler teleoperatørerne kun for det jordareal, der anvendes.

Horsens Kommune bemærker, at metode 1 er umiddelbart anvendelig, da den offentlige ejendomsvurdering er almindelig kendt. Metoden giver dog udfordringer, når forrentningsprocenten skal fastsættes, særligt på langtidslejemål, som udlejning af arealer til elektroniske kommunikationsnet ofte er. Metoden forudsætter en anerkendt fastsat forrentningsprocent. Da markedsrenten over tiden har ændret sig meget, f.eks. fra ca. 20 % i 1980 til 0 % i 2020, hvilket niveau er så rigtigt at bruge for lejekontrakter med en langvarig tidshorisont, hvor renten igen kan stige til



måske 20 %. Det er samtidig en udfordring, hvordan kommunen skal håndtere en negativ markedsrente. Det vil savne mening, hvis kommunen skal betale en lejer, der i så fald skal have penge for at leje arealet. Metode 1 ville kunne anvendes, hvis der centralt blev fastsat en positiv forrentningsprocent.

KL opfordrer til, at det tydeliggøres, hvorvidt der i afsnittet om forrentningsprocenter anbefales særlig praksis på dette område i forhold til andre udlejningsområder, idet det fremgår at det ikke anbefales blot at følge den fastsatte procentsats i boligreguleringsloven eller andre etablerede procentsatser.

TI bemærker, at det grundlæggende er problematisk, at det offentlige (staten), som selv forestår fastsættelse af ejendomsvurderingen og dermed også står for fastsættelsen af ejendomsskatten, anbefaler en afvigelse fra disse forudsætninger, når det offentlige selv agerer udlejer. TI finder det endvidere bekymrende mht. administration og praktik, idet det nye ejendomsvurderingssystem tidligst forventes implementeret i 2024.

Energistyrelsens bemærkninger:

Generelt i forhold til metode 1 bemærker Energistyrelsen, at Folketinget den 23. februar 2021 vedtog et af skatteministeren fremsat lovforslag om ændring af ejendomsvurderingsloven, der indebærer, at der for erhvervsejendomme, 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 lovforslaget, at der ikke længere vil blive fastsat en ejendomsværdi for erhvervsejendomme, offentlige ejendomme m.v., ligesom bl.a. parker og pladser slet ikke vurderes. Lovforslaget indebærer, at offentlige myndigheder fremadrettet ikke vil kunne anvende den offentlige vurdering som grundlag for fastsættelse af lejepriser, der afspejler markedsvilkår, for udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur. Dette har naturligvis betydning for vejledningens fremtid, særligt for metode 1 om den offentlige vurdering. Energistyrelsen vurderer dog, at metoden med den offentlige vurdering ikke kan udgå uden anden metode til erstatning. Vejledningen vil derfor fortsat indeholde en metode, der indbefatter brug af den offentlige vurdering, indtil en alternativ løsning er fundet. Dette vil betyde, at offentlige myndigheder, der benytter den offentlige vurdering i deres lejeprisfastsættelse, vil skulle tage udgangspunkt i den seneste tilgængelige offentlige vurdering efter reglerne før lovændringen, som fortsat er udtryk for en handelsprisnorm, og justere denne på baggrund af prisudviklingen siden vurderingstidspunktet samt i øvrigt under iagttagelse af de i vejledningen beskrevne forhold og omstændigheder. Energistyrelsen har indledt en dialog med relevante interessenter med henblik på at finde en alternativ løsning.



I forhold til bemærkningen om behovet for en værdiansættelse af muligheden for at bygge på lejet areal kvitterer Energistyrelsen for inputtet og bemærker, at Energistyrelsen vil tage forholdet med i overvejelserne, når der skal findes en alternativ løsning. Energistyrelsen vil endvidere justere vejledningen således, at dette forhold afspejles i relation til de metoder i vejledningen, der omhandler den offentlige vurdering og sammenlignelige priser.

Spørgsmålet om fastsættelse af et normtal for, hvor stort et areal teleoperatørerne skal leje skal afklares på et aftaleretligt grundlag mellem teleoperatøren og kommunen. Der er flere forhold, der kan påvirke, hvor store arealer teleoperatørerne har behov for, herunder om der er behov for opsætning af en mast, opsætning af et antennesystem, etablering af teknikhuse eller tekniskskabe, antallet af antenner eller tekniskskabe m.v. Dette vil derfor ikke blive adresseret i vejledningen.

For så vidt angår fastsættelse af en forrentningsprocent og bemærkningen om en særlig praksis for forrentningsprocenter i forhold til andre udlejningsområder bemærker Energistyrelsen, at den forrentningsprocent, som offentlige myndigheder skal benytte, skal være på markedsniveau. Det er forrentningsprocenten på tidspunktet for aftalens indgåelse, der er afgørende. Den aftalte forrentningsprocent vil gælde i hele aftalens løbetid eller indtil en evt. aftalt genforhandling af aftalen. Med "forrentningsprocent" henvises desuden ikke til markedsrenten for indlån m.v., men den forrentning af fast ejendom specifikt, som en typisk ejer oplever på markedsvilkår i området. Fastsættelsen af forrentningsprocenter bør tage udgangspunkt i den forrentning, dvs. det procentvise afkast, som kan opnås ved udlejning på det generelle marked i området. Vejledningen indeholder derfor også en henvisning til at undersøge hvilke afkastprocenter ejere af udlejningsejendomme i området opnår. Energistyrelsen bemærker, at boligreguleringsloven bl.a. har til formål at sikre billige boliger, dvs. boliger til lejepris under markedsniveau, og at selektive økonomiske fordele til private borgere ikke er statsstøtte (i modsætning til selektive økonomiske fordele til virksomheder), hvilket tilsammen må antages at være grundlaget for, at der i regler om den type udlejning kan fastsættes en standardmæssig procentsats. I forhold til spørgsmålet om negativ rente vil den offentlige myndighed kunne fastsætte en forrentningsprocent, der er meget lav eller nul for at undgå tab på udlejning.

Vedrørende bemærkningerne om administration og praksis for benyttelse af metode 1 og afvigelse fra forudsætningerne for ejendomsvurdering bemærker Energistyrelsen, at offentlige myndigheder er forpligtede til at fastsætte en lejepris på markedsniveau. Dette følger af telelovens § 60 a. De seneste offentlige vurderinger er ikke nødvendigvis retvisende for den reelle værdi af et areal. Det kan derfor være nødvendigt at korrigere disse vurderinger på baggrund af prisudviklingen og de øvrige omstændigheder, der gør sig gældende for et areal. Det er klart, at en sådan korrektion vil indebære en yderligere administrativ



dimension, som kan vanskeliggøre anvendelsen af metoden om brug af den offentlige vurdering. Såfremt denne korrektion ikke foretages, og den offentlige myndighed derved fastsætter en lejepris, der er under markedsniveau, så vil der være en risiko for, at den offentlige myndighed yder statsstøtte i strid med statsstøttere reglerne. Konsekvensen af ulovlig statsstøtte kan være, at den, der har modtaget støtte, dvs. teleoperatøren, skal tilbagebetale det fulde støttebeløb, der udgør forskellen mellem lejeprisen på markedsniveau og den faktisk opkrævede lejepris, for den periode, hvor teleoperatøren har modtaget ulovlig statsstøtte.

Ad nr. 4: Særligt til metode 2

Horsens Kommune bemærker, at metode 2 om anvendelse af sammenlignelige arealer kunne være ideel. Det er dog kommunens erfaring, at forudsætningen om sammenlignelige arealer og dermed priser sjældent er opfyldt i praksis.

Region Syddanmark bemærker, at begrebet "begrænset anvendelsesmulighed" anvendes flere gange med tydelig underforståelse af, at sådanne arealer (jord eller vertikalt på bygning/konstruktion) ikke har en ret høj værdi.

TI bemærker til metode 2, at det er vigtigt, at det præciseres, at alene offentligt tilgængelige kilder kan benyttes til en prissammenligning, således at de indhentede priser og udvekslede informationer ikke er i strid med konkurrencereglerne i konkurrencelovens § 6.

Energistyrelsens bemærkninger:

Det bemærkes i forhold til spørgsmålet om, at forudsætningen om sammenlignelige arealer og priser sjældent er opfyldt i praksis, at der kan være kommuner eller områder, hvor antallet af sammenlignelige arealer er begrænset. I disse tilfælde kan den offentlige myndighed evt. skele til sammenlignelige arealer i andre kommuner eller områder, der er sammenlignelige med den pågældende kommune eller det pågældende område.

Begrebet "begrænset anvendelsesmulighed" er ikke udtryk for, at et areal nødvendigvis har en lavere værdi, blot fordi arealet har begrænsede anvendelsesmuligheder til forskel fra andre typer af arealer. Begrebet "begrænset anvendelsesmulighed" hentyder til de alternative anvendelser eller formål, et areal ville kunne bruges til. Eksempelvis vil et jordareal alt andet lige kunne anvendes til mange andre formål end opsætning af en mobilmast, hvorimod det vil være begrænset, hvilke alternative anvendelser eller formål en mobilmast eller siden på en skorsten eller silo, hvorpå der kan opsættes antenner, vil kunne bruges til.

I forhold til, hvilke kilder der kan benyttes til en prissammenligning, bemærker Energistyrelsen, at det allerede er angivet i beskrivelsen af metoden, at



baggrunden for prissammenligningen vil være offentligt tilgængelige oplysninger, ligesom forholdet til konkurrencelovens § 6 også er beskrevet. Energistyrelsen vil dog præcisere, at baggrunden for den gennemsnitlige kvadratmeterpris ved metoden er en offentlig tilgængelig ekstern datakilde som fx Danmarks Statistik (www.dst.dk), Ejendomstorvet (www.ejendomstorvet.dk) eller andre offentligt tilgængelige datakilder og registre m.v.

Ad nr. 5: Særligt til metode 3

Horsens Kommune bemærker, at metode 3 (variant 1) indeholder et konkret skøn i forhold til alle de lokale faktorer og alle markedsforhold. Med en kyndig og neutral vurderingsmand er denne metode brugbar, men meget omkostningstung, idet udgiften til en ejendomsmægler sjældent vil stå mål med lejeindtægterne. Metode 3 (variant 1) er formentlig den mest anvendelige, men er også meget omkostningstung for kommunen. Den vil i mange situationer slet ikke være rentabelt for kommunen. Horsens Kommune bemærker, at metode 3 (variant 2) indeholder samme elementer af konkret skøn som ved brug af metode 3 (variant 1). Det forudsætter dog en kategorisering i typer af arealer, som er sammenlignelige og homogene. Det vil i praksis sjældent være muligt.

Region Syddanmark bemærker, at i forhold til beskrivelser af forbud mod misbrug af dominerende stilling, så kaldes det sædvanligvis liebhaveri, når der er tale om efterspørgsel af en særlig god beliggenhed, en placering, som der kun findes i et begrænset antal, hvilket sædvanligvis medfører en markant højere pris end tilsvarende ejendomme med en knap så gunstig placering. Region Syddanmark bemærker, at vejledningens punkt 3.3.3.1. tager det modsatte udgangspunkt, hvilket synes at være i strid med formålet, som er at finde en leje på markedsvilkår.

KKU Sjælland vurderer at metode 3 principielt kan påvirke den digitale udrulning negativt, hvorfor det foreslås, at metode 3 kun anvendes i tilfælde af tvist.

TI henstiller til, at metode 3 alene anvendes som tvistløsning og således ikke bør anbefales på lige fod med de øvrige modeller.

Energistyrelsens bemærkninger:

I forhold til omkostninger ved metode 3 bemærker Energistyrelsen, at metode 3 i vejledningen indebærer, at der skal afholdes omkostninger til en vurderingsmand. I nogle tilfælde vil omkostningen hertil ikke stå mål med den forventede lejeindtægt. I andre tilfælde vil omkostningen hertil utvivlsomt kunne dækkes af den forventede lejeindtægt. Det er Energistyrelsens vurdering, at metode 3 er den mest omkostningstunge af de beskrevne metoder, men samtidig er det den metode, der vurderes at give det mest retvisende billede af værdien af et areal.



Angående kategorisering af områder vil det variere fra område til område og kommune til kommune, om der er sammenlignelige og homogene arealer. Energistyrelsen anerkender, at metoden – og generelt alle de i vejledningen beskrevne metoder – ikke nødvendigvis er lige anvendelige på alle arealer i alle områder af landet. I de tilfælde, hvor en metode ikke er umiddelbart anvendelig eller ikke er retvisende for markedsvilkårene i området, så står det den offentlige myndighed frit for at anvende en anden af de beskrevne metoder eller slet ikke at anvende vejledningen. Energistyrelsen bemærker endvidere, at offentlige myndigheder kan overveje at indgå i en dialog med en ejendomsmægler med henblik på at undersøge muligheden for at inddele en kommune i sammenlignelige og homogene områder inden for hvilke, der kan fastsættes de samme priser.

I forhold til bemærkningen om dominerende stilling vil der være tilfælde, hvor der kan siges at være en dominerende stilling. Dette er ikke i sig selv i strid med konkurrencereguleringen. Det vil derimod være i strid med konkurrencereguleringen, hvis man misbruger den dominerende stilling til at opnå en urimelig høj lejepris.

For så vidt angår anvendelse af metode 3 udelukkende i tilfælde af tvister skal det bemærkes, at metode 3 efter Energistirelsens vurdering er den metode, der er mest retvisende for, hvad markedsniveauet for et areal er. Energistyrelsen vurderer derfor, at metoden er nødvendig at have med som en egentlig metode på lige fod med de øvrige metoder i vejledningen. Det bemærkes imidlertid, at metoden navnlig også vil være velegnet i tilfælde af uenighed om en lejepris eller til kontrol af, at en pris er på markedsniveau.

Ad nr. 6: Prioritering af metoder

KKU Sjælland bemærker, at metode 1 fremstår som den mest gennemsigtige, effektive og velegnede metode til fastsættelse af markedsleje. I de tilfælde, hvor metode 1 ikke kan anvendes, vurderer KKU Sjælland, at metode 2 bør benyttes. KKU Sjælland bemærker, at vejledningen har som ambition at stimulere den markedsbaserede udrulning af digital infrastruktur ved at sikre ensartethed, gennemsigthed og forudsigelighed i de offentlige myndigheders udlejning af arealer. Da metoderne er ligestillede, er der en risiko for, at vejledningen ikke i det ønskede omfang kan reducere markedskompleksiteten, og det foreslås, at vejledningen i højere grad prioriterer de opstillede metoder.

Energistirelsens bemærkninger:

Det bemærkes, at det ikke er muligt at prioritere metoderne. Baggrunden herfor er, at ikke alle metoder nødvendigvis er lige velegnede på alle typer af arealer eller



anvendelige for alle offentlige myndigheder, idet forholdene kan være vidt forskellige fra areal til areal. Såfremt en offentlig myndighed anvender vejledningen i sin lejeprisfastsættelse, vil det være den offentlige myndigheds ansvar at anvende den metode i vejledningen, som bedst afspejler en pris på markedsvilkår for det pågældende areal.

Ad nr. 7: Øvrige omkostninger

Region Syddanmark bemærker, at når der indgås aftale om placering af en antenneposition på eksisterende bygning/konstruktion, så forpligter udlejer sig direkte eller indirekte til at vedligeholde den pågældende bygning i hele den periode, hvor udlejer er bundet af aftalen. Sådanne vedligeholdelsesudgifter m.v. bør omtales i afsnittet B2.2. om omkostninger ud over lejen.

Energistyrelsens bemærkninger:

Energistyrelsen bemærker, at sådanne omkostninger ligger ud over den rene leje, som fremkommer ved brug af vejledningens metoder. Sådanne omkostninger til løbende drift, vedligeholdelse m.v. af arealet, der nødvendiggøres af lejemålet i forbindelse med placering af mobilmaster eller antenner, er omtalt i bilag 2 til vejledningen.

Ad nr. 8: Skønsmargin

KL anfører, at det kan overvejes, om der bør foretages en præcisering i vejledningen i forhold til formuleringerne om "rabat" i den skønsmæssige margin i afsnit 4 for at undgå unødigt usikkerhed om prisniveauet mellem parterne.

Energistyrelsens bemærkninger:

Hensigten med afsnit 4 er at tydeliggøre, at fastsættelse af en lejepris altid vil være forbundet med et konkret skøn på baggrund af de forhold, der gør sig gældende for et areal eller område, herunder de forhold, der fremgår af bilag 1 til vejledningen. Det bemærkes dog, at dette skøn ikke skal benyttes til at justere prisen på baggrund af forhold, som der allerede er taget højde for i den pris, der fremkommer ved anvendelse af den enkelte beregningsmetode. Der skal således ikke være mulighed for at fratrække eller tillægge et beløb på baggrund af et eller flere forhold, som der allerede er taget højde for i metoderne. Dette vil blive præciseret i vejledningen.



Ad nr. 9: Enhedspriser

TI bemærker, at i forhold til vejledningens afsnit 5 om brugen af enhedspriser, så bør det understreges klart og entydigt i vejledningen, at anvendelsen af enhedspriser generelt er i strid med det grundlæggende princip om, at der skal foretages en konkret vurdering i hver enkelt sag, hvilket også blev drøftet i forløbet med arbejdsgruppen mellem de offentlige myndigheder og mobiloperatørerne. TI bemærker, at anvendelsen af enhedspriser således kun kan være velbegrundet i sammenlignelige sager, og hvor der deri også ligger, at der er foretaget en konkret vurdering af den enkelte sag forud for anvendelsen af en enhedspris. TI finder det således meget problematisk, hvis der kan benyttes en enhedspris, uden at der skal foretages en konkret vurdering i hver enkelt sag. Dette bør afspejles i afsnittet, og som minimum skal der foretages følgende ændring i formulering om, at "bør" i formuleringen "en offentlig myndighed så vidt muligt bør fastsætte priser på baggrund af konkrete vurderinger af konkrete arealer" skal ændres til "skal".

Banedanmark bemærker, at Banedanmark anvender radiokommunikation mellem det enkelte tog og trafikcentralerne, hvorfor Banedanmark har opsat en række master langs jernbanen. De steder, hvor Banedanmark ikke selv har en mast, er Banedanmarks antenner indplaceret hos den enkelte teleoperatør og lodsejer. Banedanmark er underlagt masteloven og Telekommunikationsindustriens regler. Banedanmark angiver i sit høringssvar nogle almindelige standardpriser for almindelige antenne- og areallejeaftaler, som afhænger af Banedanmarks ejerskab til mast og areal. Såfremt der er tale om specialløsninger, f.eks. opsætning af anlæg i Banedanmarks tunneller eller på Banedanmarks bygninger, så aftales lejeprisen særskilt. Banedanmark bemærker, at i forbindelse med projektet "Internet i Tog", udarbejdede Banedanmark en ny standardaftale, som blev tiltrådt af netværksoperatørerne. Banedanmark angiver i sit høringssvar endvidere en prisliste for netværksoperatørernes adgang til master, teknikskabe og transmissionsfiber under projektet "Internet i Tog". Banedanmark bemærker, at i aftalerne om prioritering af de enkelte sites, hvor der skal ske udbygning af dækningen, indgås aftale om etablering af dækning fra minimum en netværksoperatør, idet dog alle operatører tilbydes adgang til de prioriterede pågældende sites på samme prisvilkår.

Energistyrelsens bemærkninger:

I forhold til anvendelsen af enhedspriser eller standardpriser, så kan offentlige myndigheder i medfør af telelovens § 60 a indgå lejeaftaler på markedsvilkår. Deri ligger som det klare udgangspunkt, at der skal foretages en konkret vurdering af markedsniveauet for det enkelte areal. En offentlig myndighed skal så vidt muligt fastsætte lejepriser på baggrund af konkrete vurderinger af arealerne. Det kan dog ikke afvises, at der i nogle kommuner kan være arealer eller områder, der er så sammenlignelige og homogene, at det kan være inden for rammerne af kravet om markedsvilkår at fastsætte enhedspriser eller standardpriser. Det indebærer efter



Energistyrelsens opfattelse, at der for de arealer eller områder, som vurderes at være sammenlignelige og homogene, er foretaget en konkret vurdering heraf. Dette vil blive præciseret i vejledningen.

Ad nr. 10: Udveksling af oplysninger

Region Syddanmark bemærker, at det forekommer overdrevet i punkt 7.4.2 at beskrive sanktioner ved overtrædelse af konkurrencelovens § 6. Forespørgsel til andre tilsvarende udbydere (uden indgåelse af aftale og lignende) synes at være et naturligt led i dannelsen af en markedspris.

KL anfører, at det kan overvejes, om der bør foretages en præcisering i vejledningen i forhold til mulighederne for offentliggørelse af priser – og ikke kun metoder – på arealer på eksempelvis kommunens hjemmeside.

TI ser gerne, at der genindføres et tekstafsnit til præcisering af retstilstanden ved udveksling af konkurrencesensitiv information og prisoplysninger og ved offentlige myndigheders egen offentliggørelse af information og oplysninger.

Energistyrelsens bemærkninger:

Hensigten med at nævne sanktionering ved overtrædelse af konkurrenceloven i vejledningen er ikke at afskrække brugere af vejledningen, men at tydeliggøre, at man særligt skal have øje for konkurrencelovgivningen, når det handler om at fastsætte priser.

Energistyrelsen er enig i, at det er et naturligt led i dannelsen af markedsprisen at forespørge hos andre tilsvarende udbydere. Imidlertid skal offentlige myndigheder, i det omfang de vil rådføre sig med hinanden eller andre, være særligt opmærksomme på konkurrencelovens § 6, der indeholder et forbud mod aftaler, der direkte eller indirekte har til formål eller til følge at begrænse konkurrencen. I markedslejevejledningen er det beskrevet, at det er lovligt, at en offentlig myndighed orienterer sig om markedet og andre myndigheders og virksomheders offentligt tilgængelige priser. Endvidere er det angivet, at det kan være ulovligt, hvis myndigheder og/eller virksomheder indbyrdes udveksler oplysninger om deres priser eller anden konkurrencesensitiv information, eller hvis offentlige myndigheder koordinerer deres praksis fx ved udveksling af eller koordinering af priser og anden konkurrencesensitiv 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. Det er vanskeligt i markedslejevejledningen at angive en mere præcis beskrivelse af retstilstanden i forhold til, hvornår det strider imod konkurrenceloven, når der sker udveksling og offentliggørelse af prisoplysninger og anden konkurrencesensitiv information. Ud fra et



forsigtighedsprincip vil Energistyrelsen derfor fraråde udveksling af priser og konkurrencesensitiv information mellem forskellige udlejere. Hvorvidt der i konkrete tilfælde vil være tale om en overtrædelse af konkurrenceloven vil være en konkret vurdering, der skal foretages af Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, der er den kompetente myndighed på konkurrenceområdet, og evt. Konkurrencerådet.

Ad nr. 11: Aftalevilkår

Thisted Kommune bemærker, at teleoperatørerne gerne vil udskyde betaling af leje, indtil masten er ibrugtaget, hvilket kan betyde, at teleoperatørerne kan disponere over arealer uendeligt uden at betale herfor. Thisted Kommune har derfor behov for at få afklaret, fra hvilket tidspunkt netoperatørerne skal betale leje.

Region Syddanmark bemærker, at i eksisterende aftaler om leje af antennepositioner er der ofte tale om en ret lang uopsigelighedsperiode, hvor udlejer som regel er bundet meget længere end lejer. Sådanne vilkår påvirker som regel prisforhandlingerne, således at udlejer ønsker en højere pris for at være bundet længere. Dette aspekt synes ikke at være omtalt i vejledningen.

Energistrelsens bemærkninger:

I forhold til fra hvilket tidspunkt netoperatørerne skal betale leje, bemærker Energistyrelsen, at dette spørgsmål skal afklares på et aftaleretligt grundlag mellem teleoperatøren og kommunen. Energistyrelsen bemærker dog, at i andre lejeforhold vil der typisk skulle betales leje fra det tidspunkt, hvor en lejer kan disponere over det lejede.

Vejledningen er ikke til hinder for, at vilkår om uopsigelighed kan have en indvirkning på og indgå i lejeprisen. Alle vilkår i en aftale vil have en indvirkning på den samlede lejepris. Derfor er det også i bilag 1 til vejledningen angivet, at der kan være en række forhold, som kan begrunde en justering af den lejepris, som fremkommer ved brug af vejledningens metoder. Den liste over forhold, der er angivet i bilag 1, er ikke udtømmende. På baggrund af bemærkningen herom vil der i bilag 1 til vejledningen blive tilføjet vilkår om uopsigelighed eller opsigelsesvilkår som eksempel.

Ad nr. 12: Bilag om øvrige forhold vedr. prisjustering

TI anser vurderingen af en given herlighedsværdi på en given lokation meget subjektiv, og en sådan vil således ikke stå mål med formålet med vejledningen om at skabe mere ensartethed, gennemsigtighed og forudsigelighed. TI anser punktet om øget belastning af mastens bæreevne m.v. for uhensigtsmæssigt, da det reelt



muliggør fastsættelse af en form for dobbeltleje, hvilket ikke er i tråd med det politiske sigte om gennemskuelige og fremtidssikrede vilkår.

Energistyrelsens bemærkninger:

I forhold til bemærkningen om herlighedsværdi som et forhold, der kan begrunde en justering af lejeprisen, bemærker Energistyrelsen, at selvom sigtet med den reviderede vejledning er at skabe mere ensartethed, gennemsigtighed og forudsigelighed om offentlige myndigheders lejeprisfastsættelse, så er offentlige myndigheder forpligtet til at tage en pris, der afspejler markedsvilkårene i et område. Også på det private ejendomsmarked inddrager man hensyn til en infrastrukturens placering i et område og påvirkning af værdien af et areal i et område, når der skal fastsættes priser. En mobilmast vil både kunne have værdiforringende og værdiforøgende påvirkning af et område.

For så vidt angår øget belastning af mastens bæreevne m.v. i forhold til justering af lejeprisen vil der være forskel på, hvor meget slid og deraf følgende forringet levetid forskellige typer bærende konstruktioner vil være udsat for som følge af placeringen af en antenne i eller på konstruktionen. Bl.a. kan en antennes bidrag til vindbelastning være større for nogle konstruktionstyper end for andre. Hvor den samme type antenne placeres i to forskellige konstruktioner, hvoraf kun den ene påføres væsentligt forøget slid på grund af antennens tilstedeværelse, vil det derfor være naturligt, at den konstruktion, der er mere udsat for slid, alt andet lige koster mere i leje. Energistyrelsen bemærker, at bilag 1 generelt kun skal anvendes i det omfang, den offentlige myndighed vurderer, at et i bilag 1 oplyst forhold ikke allerede indgår i grundlaget for den lejepris, man har fundet frem til ved en af de tre metoder. Dobbeltbetaling for et forhold skal således undgås, hvilket også fremgår eksplicit af bilag 1.