



Til høringsparterne

Kontor/afdeling
Center for tele

Dato
23-11-2020

J nr. 2019 - 87059

/beo

Høring over udkast til vejledning om udlejning af arealer på markedsvilkår til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet

Energistyrelsen sender hermed vedlagte udkast til vejledning om udlejning af arealer på markedsvilkår til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet i høring.

Energistyrelsen skal venligst anmode om at modtage eventuelle høringssvar senest den 14. december 2020.

Høringssvar bedes sendt til tele@ens.dk med kopi til beo@ens.dk og orsv@ens.dk samt angivelse af journalnummer 2019 - 87059.

Baggrund og indhold

Energistyrelsen har revideret styrelsens vejledning om udlejning af arealer på markedsvilkår til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet fra 2015. Vejledningen beskriver nogle metoder til, hvordan offentlige myndigheder kan fastsætte en lejepris på markedsvilkår, når de lejer arealer ud til udbydere af elektroniske kommunikationsnet til brug for digital infrastruktur.

Opgaven udspringer af et af initiativerne i teleforliget fra 2018, hvorefter det henstilles, at offentlige institutioner og myndigheder har fokus på betydningen af en rimelig masteleje i forhold til målet om god mobildækning.

Som led i opgaven har Energistyrelsen i samarbejde med en arbejdsgruppe bestående af kommuner, regioner, statslige myndigheder og telebranchen gennemført en undersøgelse af og haft en dialog om grundlaget for fastsættelse af lejepriser for udlejning af arealer til digital infrastruktur. Resultatet af dette arbejde er afspejlet i udkastet til revideret vejledning om udlejning af arealer på markedsvilkår til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet.

Der har endvidere været nedsat en følgegruppe bestående af Teleindustrien (TI), Dansk Erhverv, Dansk Industri (DI Digital), Landdistrikternes Fællesråd, Kommunernes Landsforening (KL) og Danske Regioner. Følgegruppen har været med til at kvalitetssikre og trykprøve arbejdet i arbejdsgruppen.

Energistyrelsen

Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

Niels Bohrs Vej 8
6700 Esbjerg

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

www.ens.dk



Vejledningen er en hjælp for offentlige myndigheder og beskriver nogle metoder til, hvordan offentlige myndigheder, der udlejer arealer til brug for elektroniske kommunikationsnet, fx jordarealer til mobilmaster eller facader på bygninger eller tagkonstruktioner til mobilantennener, kan fastsætte en lejepris på markedsvilkår. I tråd med teleforliget skal vejledningen bidrage til at fremme mere ensartethed, gennemsigtighed og forudsigelighed om offentlige myndigheders udlejning af arealer.

Vejledningen indeholder tre metoder, som ikke er indbyrdes prioriteret:

- Den offentlige vurdering, hvor den årlige lejepris fastsættes ved at omregne den offentlige ejendomsvurdering på grundlag af en forrentningsprocent på markedsvilkår. Metoden er baseret på, at der er et retvisende ejendomsvurderingssystem. Såfremt den senest tilgængelige offentlige ejendomsvurdering ikke er retvisende, kan der tillægges eller fratrækkes den gennemsnitlige stigning eller fald i procent, som arealer i området er steget eller faldet siden den seneste ejendomsvurdering.
- Gennemsnitspriser i området for sammenlignelige arealer, hvor den årlige lejepris fastsættes på grundlag af sammenlignelige lejemål med tilsvarende begrænsede anvendelsesmuligheder ud fra offentligt tilgængelige oplysninger. Baggrunden herfor kan være offentligt tilgængelige datakilder og registre.
- Professionelt fagligt skøn (2 varianter) – kan også bruges til tvisteløsning eller kontrol af lejepriser
 - 1) Konkret vurdering af et areal, hvor en vurderingsmand fastsætter den årlige lejepris på baggrund af en konkret vurdering af de forhold, der gør sig gældende for det konkrete areal.
 - 2) Generel vurdering af typer af arealer over en periode, hvor en vurderingsmand med passende mellemrum fastsætter en lejepris for typer af arealer. Brug af denne variant forudsætter, at de pågældende typer af arealer er sammenlignelige og homogene.

I vejledningen præciseres det, at en lejepris på markedsvilkår ikke er en eksakt pris, hvorfor lejeprisfastsættelsen altid i et vist omfang vil være præget af et skøn.

Telelovens § 60 a, statsstøtteretlige aspekter og konkurrenceretten er forholdsvis detaljeret beskrevet, da det er nogle regelsæt, der er svære at manøvrere i. Samtidig er det inden for spillerummet af de regelsæt, at en lejepris på markedsvilkår skal findes.

For så vidt angår mobilmaster, antenner m.v., som placeres på offentlige vejarealer i vejlovgivningens forstand, så gælder der særlige regler i vejloven. Dette præciseres i vejledningen.

Videre proces

Udkastet til vejledning er sendt i høring hos de høringsparter, der fremgår af vedlagte høringsliste, og er offentliggjort på Høringsportalen.

Eventuelle spørgsmål til udkastet til vejledning kan rettes til:

- Benjamin Overvad, beo@ens.dk, tlf. 33 92 75 43, eller
- Onno Rasmus Severin Vollers, orsv@ens.dk, tlf. 33 92 79 05.

De modtagne høringssvar vil blive offentliggjort på Høringsportalen. Ved afgivelse af høringssvar giver høringsparten samtykke til offentliggørelse af høringssvaret, herunder afsenders navn og mailadresse samt evt. øvrige kontaktoplysninger, der fremgår af høringssvaret.

Vejledningen forventes offentliggjort medio januar 2021. Det foreslås, at vejledningen finder anvendelse fra offentliggørelsestidspunktet.

Med venlig hilsen

Benjamin Overvad
beo@ens.dk
tlf. 33 92 75 43