

Høringsnotat

4. september 2025
KFT/LKB
J. nr. 2025-1282

Høringsnotat vedr. høring over udkast til mastelejebekendtgørelsen og udkast til tilsynsbekendtgørelsen

Udkast til bekendtgørelse om metode for fastsættelse af de markedsvilkår, på hvilke offentlige myndigheder kan indgå aftaler med udbydere af elektroniske kommunikationsnet om udlejning af jordarealer med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet (mastelejebekendtgørelsen) og udkast til bekendtgørelse om tilsyn med offentlige myndigheders aftaler om udlejning af arealer m.v. (tilsynsbekendtgørelsen) blev sendt i ekstern høring den. 25. november 2024 med frist for afgivelse af høringssvar den 23. december 2024.

Der er modtaget i alt 14 høringssvar. Følgende 10 høringsparter har fremsendt bemærkninger til materialet:

- Dansk Erhverv
- IT-Branchen
- KL
- Københavns Kommune
- Mariagerfjord Kommune
- Rudersdal Kommune
- Rødovre Kommune
- Skanderborg Kommune
- Tekniq
- Teleindustrien

Følgende fire høringsparter har oplyst, at de ingen bemærkninger har til materialet:

- DSB
- Forbrugerombudsmanden
- Naviair
- Solrød Kommune

I det følgende gennemgås de modtagne høringssvar efterfulgt af Digitaliseringsministeriets bemærkninger.

1. Udkast til bekendtgørelse om metode for fastsættelse af de markedsvilkår, på hvilke offentlige myndigheder kan indgå aftaler med udbydere af elektroniske kommunikationsnet om udlejning af jordarealer med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet

Generelle bemærkninger:

Rudersdal Kommune bemærker, at den foreslåede metode vil medføre, at kommunen fremadrettet og i kraft af eksisterende aftaler med klausul om genforhandling vil lide et tab, hvorfor Rudersdal Kommune samlet set ikke bakker op om forslaget til udkast til bekendtgørelse som middel til fastsættelse af markedslejen.

Rødovre Kommune bemærker, at kommunen vil imødesee det fremsendte regelsæt – vedr. udkast til bekendtgørelse – som bliver en del af gældende ret med en klar og præcis regulering af området med en metode for fastsættelse af offentlige myndigheders lejepriser på markedsvilkår for udlejning af jordarealer til brug for mobilmaster, herunder med sikring af en mere ensartet lejeprisfastsættelse på tværs af Danmark.

Tekniq bemærker, at de bakker op om intentionen bag bekendtgørelsen, som regulerer præmisserne for, når en offentlig myndighed udlejer fx jord til at et teleselskab opstiller mobilmaster. Udlejning foregår i dag på forskellige vilkår og til forskellige priser, og det medfører administrative byrder og uforudsigelighed i markedet, som hæmmer udbygning af bl.a. mobilt bredbånd. Problemer vokser i takt med stigende efterspørgsel efter kapacitet, som kræver udbygning af bl.a. 5G og dermed større celletæthed og flere aftaler med bl.a. offentlige myndigheder. Tekniq mener, at solide bredbåndsforbindelser (mobile såvel som kablede forbindelser) er vigtige rammevilkår for at drive virksomhed – og at offentlige myndigheder skal se udbygningen af bredbånd som en opgave for erhvervsfremme og ikke som en indtægtskilde. Harmoniserede og gennemsikkelige regler bør føre til lavere lejepriser, som fremmer udbygningen, som er til gavn for ikke kun telesektoren, men for erhvervslivet og samfundet som helhed.

Endvidere bemærker Tekniq, at det fremgår af høringsbrevet, at *"Digitaliseringsministeriet vurderer, at udkast til bekendtgørelser ikke vil medføre erhvervsøkonomiske konsekvenser. Erhvervsstyrelsen, Område for Bedre Regulering, har vurderet, at udkast til bekendtgørelser ikke vil medføre administrative konsekvenser for erhvervslivet"*. Tekniq undrer sig over vurderingen.

Tekniq noterer sig, at mastelejebekendtgørelsen primært har til formål at gøre op med metodefriheden for offentlige myndigheder, der udlejer jord til fx mobilmaster – og dermed imødekomme telebranchens ønske om en metode, der er lettere at administrere, og som giver en mere ensartet lejeprisfastsættelse.

Digitaliseringsministeriets bemærkninger:

Det er Digitaliseringsministeriets vurdering, at den beskrevne metode i mastelejebekendtgørelsen generelt vil føre til højere lejepriser nogle steder og lavere lejepriser andre steder i forhold til eksisterende lejeaftaler. Der vil efter Digitaliseringsministeriets vurdering fx være offentlige myndigheder, som i dag tager en meget lav eller ingen leje, der vil få en højere lejeindtægt. Der vil også være offentlige myndigheder, der i dag tager en høj leje, som (forventeligt) vil få en nedgang i lejeindtægter.

Digitaliseringsministeriet er enig i, at mastelejebekendtgørelsen vil have positive administrative konsekvenser for offentlige myndigheder og for erhvervslivet, idet der med bekendtgørelsen vedtages en let administrerbar metode, som skaber en mere ensartet lejeprisfastsættelse. Det er Digitaliseringsministeriets forventning, at en forhandlingssituation mellem parterne bliver nemmere.

Anvendelsesområde:

Dansk Erhverv (DE), IT-Branchen (ITB) og Teleindustrien (TI) bemærker, at "udlejning af jordarealer til etablering af master" også bør omfatte udlejning af areal til jordbaserede fysiske anlæg – som fx teknikhuse. Dette vil være relevant i forbindelse med eksisterende areallejeaftaler, hvor der indgås aftale om mastedeling, og hvor der ikke inden for det eksisterende areal er plads til yderligere teknikhus(e). Det bør således være muligt at anvende modellen til også at omfatte sådanne udvidelser af den eksisterende lejeaftale. Endelig bør modellen også kunne anvendes i situationer, hvor der er behov for at etablere et teknikhus på et jordareal i forbindelse med, at der placeres radioudstyr på en offentligt ejet høj konstruktion, som fx en skorsten, en høj bygning eller en eksisterende tredjeparts struktur placeret på et kommunalt areal, som fx en fællesantennemast mv.

Endvidere bemærker DE, ITB og TI, at det i bekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 1, fremgår, at bestemmelserne omfatter jordarealer, der er ejet af en offentlig myndighed, eller som denne kan disponere over. Da termen "en offentlig myndighed" ikke er entydig defineret, men kan have varierende betydning, finder DE, ITB og TI, at det vil være hensigtsmæssigt, hvis dette præciseres yderligere fx i en vejledning. Der kunne henvises til, at

offentlige myndigheder er de myndigheder, som er omfattet af forvaltningslovens § 1 eller udbudslovens § 24, nr. 27 (offentligretlige organer). Kommunalt ejede forsyningsselskaber er omfattet af udbudslovens § 24, nr. 27, og er ofte udlejere af plads til antenneudstyr på skorstene mv.

Digitaliseringsministeriets bemærkninger:

Digitaliseringsministeriet vil i bekendtgørelsens § 1 angive, at udlejning af jordarealer til etablering af master også vil omfatte dertilhørende faciliteter som fx teknikhuse. I forhold til etablering af tekniskabe på et jordareal i forbindelse med, at der placeres radioudstyr på en offentligt ejet høj konstruktion, som fx en skorsten, en høj bygning m.v., er det Digitaliseringsministeriets vurdering, at disse forhold hører under reglerne i forordningen om gigabitinfrastruktur (GIA), som finder anvendelse fra den 12. nov. 2025. Det er Digitaliseringsministeriets opfattelse, at EU-Kommissionen vil komme med retningslinjer på dette område.

Offentlige myndigheder er retssubjekter efter telelovens § 60 a, som udgør hjemlen for denne bekendtgørelse. Det fremgår af bemærkningerne til telelovens § 60 a, at der med offentlige myndigheder menes de almindelige offentlige myndigheder, herunder både kommuner, regioner og statslige myndigheder, herunder styrelser og direktorater m.v., i overensstemmelse med definitionen i forvaltningslovens § 1, stk. 1, og offentlighedslovens § 2, stk. 1.

Digitaliseringsministeriet gør opmærksom på, at antenneudstyr på kommunalt ejede forsyningsselskabers skorstene m.v. ikke er omfattet af bekendtgørelsen, da bekendtgørelsen udelukkende regulerer udlejning af jordarealer til brug for mobilmaster.

Rettighedssubjekter:

Dansk Erhverv (DE), IT-Branchen (ITB) og Teleindustrien (TI) bemærker, at bekendtgørelsen også bør omfatte aftaler mellem en offentlig myndighed og en udbyder, som stiller master til rådighed for udbydere af elektroniske kommunikationsnet, dvs. hvor masteselskabet lejer jordarealer med henblik på etablering af antennemaster til brug for elektroniske kommunikationsnet, men hvor masteselskabet hverken ejer det aktive radioudstyr eller har en frekvenstilladelse. Denne ændring vil afspejle den udvikling på markedet, som både kan ses i Danmark, men også mere generelt på det europæiske telemarked. En ændring kunne være at anvende termen "udbyder af elektroniske kommunikationstjenester samt udbydere af tilhørende faciliteter", hvor tilhørende faciliteter omfatter master. Dette bør konsekvensrettes i

følgende bestemmelser, hvor termen ”elektroniske kommunikationsnet” anvendes, dvs. i § 1, stk. 1, § 2, stk. 2, nr. 3 og nr. 11, § 3, stk. 1, § 6, stk. 1, og § 9, stk. 2.

Digitaliseringsministeriets bemærkninger:

I forhold til at udvide Digitaliseringsstyrelsens kompetence til at omfatte aftaler på markedsvilkår mellem masteselskaber og offentlige myndigheder bemærker Digitaliseringsministeriet, at den eksisterende bestemmelse i telelovens § 60 a på nuværende tidspunkt er afgrænset til aftaler mellem offentlige myndigheder og udbydere af elektroniske kommunikationsnet. En udvidelse af de rets- og pligtsubjekter, der er omfattet af telelovens § 60 a, vil kræve en lovændring heraf. Det bemærkes dog, at Digitaliseringsstyrelsen er opmærksom på problemstillingen i forbindelse med tilpasningen af dansk ret til forordningen om gigabitinfrastruktur, som finder anvendelse fra den 12. november 2025.

Markedsniveau:

Københavns Kommune bemærker, at mastelejemetoden medfører, at der vil være et naturligt prisspænd indenfor, hvilket lejeprisen kan aftales. Da offentlige myndigheder uagtet bekendtgørelsen fortsat er forpligtet til at udleje arealer på markedsvilkår, er der risiko for, at offentlige myndigheder vil stå i en situation, hvor anvendelsen af den i bekendtgørelsen fastlagte metode fører til en lejepris, der næppe vil opfylde kriteriet om markedsleje. Dette må gælde uanset, at forpligtelsen til at udleje til markedsleje rummer et spænd inden for hvilket, lejen efter et konkret skøn kan fastsættes, og uagtet at metoden rummer mulighed for et vist forhandlingsspænd samt opkrævning af administrationsomkostninger. Risikoen vurderes særligt aktuel i København, hvor de oplysninger, København Ejendomme tidligere har indhentet, tyder på, at private udlejer arealer til udbygning af radiokommunikationsnettet, og dermed at der et konkurrenceudsat marked.

Endvidere bemærker Københavns Kommune, at metoden tager udgangspunkt i den nye offentlige vurdering af grundværdien af den nærmeste parcelhusgrund (eller en minimumsleje). Der må derfor, uagtet at de offentlige ejendomsvurderinger tilsigter at afspejle ejendommenes værdi, fortsat være en vis usikkerhed med metoden.

Københavns Kommune er samlet set bekymret for, at offentlige myndigheder ved anvendelse af metoden i bekendtgørelsen bringes i en situation, hvor der opstår risiko for statsstøtteretlige problemstillinger, idet bekendtgørelsen eller lovgivningen i øvrigt ikke hjemler adgang til

udlejning under markedsprisen, som det f.eks. ses på kolonihaveområdet.

Rudersdal Kommune mener, at markedslejen fortsat bør vurderes som et udtryk for markedsværdien i udbud og efterspørgsel af det konkrete areal.

Endvidere bemærker Rudersdal Kommune, at udbyderne indgår tilsvarende aftaler med private aktører på øvrige arealer i kommunen til en leje, der ligger over, hvad udkastet til bekendtgørelse vil resultere i. Dette i sig selv taler imod, at det er et udtryk for den reelle markedsværdi.

Tekniq bemærker, at det er deres forventning, at en ny metode ikke blot bør medføre mere ensartede priser. Tekniq forventer også, at ændringerne alt i alt bør medføre lavere udgifter for telebranchen – og dermed øger incitamentet til investeringer, udbygning af bredbåndsnettet og bedre rammevilkår for det samlede erhvervsliv. Lavere lejepriser bør være ambitionen.

Digitaliseringsministeriets bemærkninger:

Det fremgår af teleaftalen fra 2021, at en nærmere undersøgelse skal bidrage til at finde en metode til fastsættelse af lejepriser på markedsvilkår for udlejning af arealer til brug for mobilmaster og -antenner. I denne forbindelse er der taget politisk stilling til, at en sådan metode skal reguleres, således at det med bekendtgørelsen bliver obligatorisk for offentlige myndigheder at anvende den i bekendtgørelsen beskrevne metode ved udlejning af jordarealer til brug for mobilmaster. Det er Digitaliseringsministeriets vurdering, at metoden vil være lettere at administrere for offentlige myndigheder, der udlejer jordarealer til brug for mobilmaster og giver en generelt mere ensartet lejeprisfastsættelse. Metoden er en tilnærmelsesvis metode, der har til hensigt i videst muligt omfang at fastsætte lejepriser på markedsniveau. Priser på markedsniveau er ikke en eksakt størrelse, og der vil forventeligt være tilfælde, hvor metoden fører til lavere lejepriser end tilfældet er for eksisterende lejeaftaler, men også tilfælde, hvor metoden fører til højere lejepriser, end tilfældet er for eksisterende lejeaftaler.

En lejepris på markedsniveau dækker ikke over en eksakt pris. Imidlertid er det Digitaliseringsministeriets vurdering, at den beskrevne metode i bekendtgørelsen er den i praksis bedst egnede metode til at udregne en lejepris på markedsniveau. Digitaliseringsministeriet er dog bekendt med, at jordarealer til mobilmaster ikke er fuldstændig sammenlignelige med parcelhusgrunde. I metoden indgår der derfor en række håndtag fx

et forhandlingsspænd, minimumspriser m.v. for at imødegå nogle af de usikkerheder, der er forbundet med brug af metoden.

Når offentlige myndigheder udlejer jordarealer til brug for mobilmaster, skal de ikke længere bruge tid og ressourcer på at vurdere, om lejen er markedskonform, jf. § 60 a, stk. 1, eller vurdere om lejen er ulovlig i forhold til statsstøttere reglerne eller konkurrencereglerne. Grundlaget for metoden er de nye offentlige vurderinger, som tager udgangspunkt i faktiske handelspriser, og Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har ikke haft bemærkninger til metodegrundlaget som beskrevet i bekendtgørelsen.

Hensigten med den i bekendtgørelsen beskrevne metode er at skabe en metode, som er let at administrere, og som giver en ensartet lejeprisfastsættelse så tæt på markedsniveauet som muligt.

Metodegrundlag:

Dansk Erhverv (DE), IT-Branchen (ITB) og Teleindustrien (TI) bemærker, at der i bekendtgørelsens § 2, stk. 2, og § 3 fremgår, at metoden til fastsættelse af lejepriser tager udgangspunkt i den nærmeste parcelhusgrund målt i fugleflugtslinje – dvs. at der i beregningsgrundlaget er tale om én grund (den nærmeste) og ikke referencegrundværdien for området. Med valget af kvadratmetergrundværdien for kun den nærmeste grund frem for referencegrundværdien for området generelt (baseret på et vægtet gennemsnit af 15 repræsentative grunde, som er vurderet individuelt og grundigere) indføres et element af tilfældighed, da der kan være særlige forhold, som påvirker kvadratmetergrundværdien for netop denne grund. Det virker ubegrundet, at der ikke anvendes den gennemsnitlige pris for området.

Endvidere bemærker DE, ITB og TI, at der ved den foreslåede metode kan opstå den situation, at den nærmeste parcelhusgrund i fugleflugtslinje ligger i byzonen, mens masten opstilles i landzonen. I dette tilfælde vil referenceparcelhusgrunden ikke være et retvisende beregningsgrundlag, da der er betydelig forskel på grundpriserne i byzone og i landzonen, specielt hvis referencegrunden fx ligger i et attraktivt og naturskønt område, og masteplaceringen i landzonen ligger i et område med fx landbrug. Det foreslås derfor, at den parcelhusgrund, som anvendes til beregningen, og mastearealet skal ligge i samme zone i planlovens forstand. Tilsvarende bør både den parcelhusgrund, som anvendes til beregningen, og mastearealet ligge i samme kommune, da grundpriserne kan variere meget på tværs af kommunegrænserne, idet grundværdierne i dette tilfælde også afspejler forskelle i det kommunale

serviceniveau, forskelle i kommuneskat og andre forhold, som vil kunne påvirke prisfastsættelsen.

Endvidere bemærker DE, ITB og DE, at det i § 2, stk. 2, nr. 8, fremgår, at grundværdien forstås i overensstemmelse med § 17 i ejendomsvurderingsloven. Imidlertid er der pt. stor usikkerhed om grundvurderingerne, og det er uklart, om de foreløbige vurderinger vil kunne anvendes til prisberegningen. Det vil derfor være hensigtsmæssigt og en stor hjælp, hvis der – fx i en vejledning – er en henvisning til, hvor man finder den korrekte vurdering – fx: www.vurderingsportalen.dk/kort/

Endvidere bemærker DE, ITB og TI, at de er i tvivl om, hvorvidt adgangsvej til det lejede masteareal vil være omfattet af § 8, eller om adgangsvejen er omfattet af § 2, stk. 2, nr. 11 ("Det faktiske antal lejede kvadratmeter til brug for etablering af en mast med tilhørende faciliteter, ..."). Det er uklart, om der kan forlanges lejebetaling for en eksisterende privat adgangsvej, hvor teleselskabet får adgang til at bruge vejen som en del af lejeforholdet, men hvor vejarealet ikke indgår som en del af det lejede areal til brug for etableringen. Omvendt, hvis der etableres en ny adgangsvej alene med det formål at give adgang til mastearealet, er det uklart, om dette vil kunne være en del af det lejede areal omfattet af § 2, stk. 2, nr. 11.

Rudersdal Kommune bemærker, at "den nærmeste parcelhusgrund" ikke nødvendigvis udgør et sammenligneligt areal, og at markedslejen bør afspejle, hvor attraktivt det konkrete areal til udlejning er.

Skanderborg Kommune bemærker, at § 4 angiver et fast beløb. Det betyder, at realværdien af beløbet falder hen over tid. Beløbene bør i stedet angives som (i 2024-tal) eller lignende, så beløbene i nye kontrakter vil være svarende til de allerede indgåede kontrakter, der jf. § 7 skal reguleres med den procentvise ændring i nettoprisindekset.

Skanderborg Kommune gør desuden opmærksom på, at bekendtgørelsen meget gerne må indeholde en beregningsmodel for leje fastsat efter § 3, så tallene i princippet bare skal indsættes. Det vil minimere risikoen for fejl betragteligt og sandsynligvis nedbringe antallet af henvendelser.

Endvidere spørger Skanderborg Kommune, om der er en årsag til, at metoden alene forholder sig til den offentlige vurdering for parcelhusgrunde, da master jo også opsættes i erhvervskvarterer.

Digitaliseringsministeriets bemærkninger:

Udgangspunktet for at finde lejeprisen for et offentligt ejet jordareal til brug for en mobilmast er at lokalisere den nærmeste parcelhusgrund fra det pågældende offentligt ejede jordareal, hvor der foreligger en endelig offentlig vurdering, og benytte dennes grundværdi. Når Vurderingsstyrelsen fastsætter den offentlige vurdering af en parcelhusgrund, tages der udgangspunkt i de 15 nærmeste referenceejendomme, som vægtes i forhold til afstand fra den parcelhusgrund, der skal vurderes og "outliers" sorteres fra. Det vil efter Digitaliseringsministeriets vurdering således være tilstrækkeligt kun at benytte den nærmeste parcelhusgrund i stedet for at udregne den gennemsnitlige pris for området, idet Vurderingsstyrelsen allerede har foretaget denne gennemsnitsberegning i de offentlige vurderinger. Endvidere er denne vurdering også foretaget ud fra hensynet til en enkel og nem administrerbar metode for offentlige myndigheder at anvende.

Digitaliseringsministeriet noterer sig bemærkningen om, at det kan have betydning for lejeprisen, hvis denne fastsættes på baggrund af værdien af en parcelhusgrund, der ligger i en anden zone eller kommune end der, hvor masten opstilles. Digitaliseringsministeriet bemærker, at den af DE, ITB og TI beskrevne problemstilling også gør sig gældende i det modsatte tilfælde end angivet (hvor masten placeres i byzone, men nærmeste parcelhusgrund ligger i landzone). Digitaliseringsministeriet vægter hensynet til en enkel og nem administrerbar metode tungere end ovenstående evt. udsving og fastholder på den baggrund oplægget til metode på dette område.

Digitaliseringsstyrelsen forventer at udarbejde vejledningsmateriale om brug af metoden, som vil blive tilgængelig på Digitaliseringsstyrelsens hjemmeside, herunder i forhold til hvor offentlige myndigheder kan finde den korrekte vurdering af den nærmeste parcelhusgrund. Det fremgår dog af bekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 5, at det er den endelige vurdering af fast ejendom, der følger af ejendomsvurderingsloven med en vurderingstermin pr. 1. januar 2020 eller senere, hvorfor foreløbige vurderinger ikke kan anvendes til at fastsætte en lejepris.

En eksisterende adgangsvej til det lejede masteareal vil være omfattet af bekendtgørelsens § 8, hvor et teleselskab får adgang til at bruge vejen som en del af lejeforholdet. Såfremt der skal etableres en ny vej alene med det formål at skabe en adgangsvej til etablering af en ny mast, vil adgangsvejen være omfattet af bekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 11.

Digitaliseringsministeriet er bekendt med, at jordarealer til mobilmaster ikke er fuldstændig sammenlignelige med parcelhusgrunde. Den

beskrevne metode i bekendtgørelsen er dog efter Digitaliseringsministeriets vurdering en tilnærmelsesvis metode. Grundlaget for metoden er de nye offentlige vurderinger, som tager udgangspunkt i faktiske handelspriser, som afspejler, hvor attraktivt det konkrete areal til udlejning er.

I forhold til bekendtgørelsens § 4, forventer Digitaliseringsstyrelsen at udarbejde vejledningsmateriale om brug af metoden, som vil blive tilgængelig på Digitaliseringsstyrelsens hjemmeside, herunder offentlige myndigheders anvendelse af nettoprisindekset til regulering af den årlige lejepris og administrationsomkostninger.

Digitaliseringsministeriet vil i et bilag til bekendtgørelsen indsætte en formel til udregning af den årlige lejepris.

Endelig bemærker Digitaliseringsministeriet, at en ændring af ejendomsvurderingsloven har medført, at erhvervsgrunde og erhvervsbygninger ikke længere vil blive vurderet ud fra en handelsprisnorm, hvorfor der i den beskrevne metode i bekendtgørelsen tages udgangspunkt i grundværdien for den nærmeste parcelhusgrund.

Administrationsomkostninger:

Dansk Erhverv (DE), IT-Branchen (ITB) og Teleindustrien (TI) bemærker, at det i § 8 under øvrige aftalevilkår fremgår, at en offentlig myndighed kan opkræve et fast årligt beløb til dækning af de faktiske administrationsomkostninger. DE, ITB og TI finder, at det vil være hensigtsmæssigt, hvis der i starten af aftaleperioden kan opkræves et engangsbeløb til dækning af myndighedens faktiske administrationsomkostninger (fx timeforbrug) til aftaleindgåelse, og at der derefter kan opkræves et årligt administrationsgebyr, som afspejler de faktiske udgifter til den løbende aftale, der typisk vil være relateret til automatisk lejeopkrævning, og derfor oftest udgør en væsentlig mindre administrationsomkostning end det angivne minimumsbeløb.

Digitaliseringsministeriets bemærkninger:

Digitaliseringsministeriet bemærker, at der i bekendtgørelsen ikke vil indføres en bestemmelse til, at offentlige myndigheder kan opkræve et engangsbeløb i starten af en aftaleperiode. Initiale omkostninger i starten af en aftaleperiode bør kunne dækkes af muligheden for at opkræve administrationsomkostninger, jf. bekendtgørelsens § 6.

Øvrige vilkår:

Dansk Erhverv (DE), IT-Branchen (ITB) og Teleindustrien (TI) bemærker, at det i § 8 fremgår, at aftalevilkår og fordeling af omkostninger, som

ikke er omhandlet af bekendtgørelsen, frit kan aftales mellem parterne. Dette bør præciseres nærmere, så det ikke giver anledning til fortolkningstvivl, hvad dette omhandler. DE, ITB og TI forestiller sig, at dette fx kunne være, hvis pasning af området (grønne områder) udføres af udlejer, eller hvis udlejer påtager sig andre opgaver og pligter efter aftale med lejer, som ikke ligger inden for, hvad der normalt er omfattet af en lejeaftale.

Digitaliseringsministeriets bemærkninger:

Med den foreslåede bestemmelse i § 8 i bekendtgørelsen om øvrige vilkår er der tale om vilkår, som ikke nødvendigvis har betydning for selve lejepristsættelsen eller for størrelsen af de administrationsomkostninger, som en offentlig myndighed kan opkræve hos en teleudbyder. Bestemmelsen præciserer, at såfremt der er sådanne vilkår, der ikke direkte er relateret til lejeprisen eller administrationsomkostninger, så tager bekendtgørelsen ikke højde for sådanne vilkår. Sådanne vilkår vil parterne frit kunne aftale. Det er ikke hensigten, at bekendtgørelsen skal skabe fuld klarhed over alle dele af en lejeaftale, men kun forholde sig til de elementer, der har betydning for, om en lejepris er på markedsvilkår eller for størrelsen på administrationsomkostningerne.

Ikrafttræden:

Dansk Erhverv, IT-Branchen (ITB) og Teleindustrien (TI) bemærker, at det i § 1, stk. 1, § 2, stk. 2, nr. 11, § 3, stk. 1, § 6, stk. 1, og § 9, stk. 2 fremgår, at bekendtgørelsen omhandler aftaler om udlejning af jordarealer til etablering af master. Det kan give indtryk af, at bestemmelserne i bekendtgørelsen alene gælder for indgåelse af kontrakter for nyetablering af master. Imidlertid fremgår det af § 9, stk. 2, at "bekendtgørelse finder anvendelse på aftaler..., og som er genstand for en genforhandling, herunder om forlængelse eller øvrige vilkår, efter bekendtgørelsens ikrafttræden." Det bør overvejes, om det skal præciseres i de nævnte bestemmelser, at bestemmelserne også gælder ved genforhandling af eksisterende kontrakter. Det bør også præciseres, under hvilke forudsætninger lejer eller udlejer kan forlange en eksisterende aftale, som er indgået forud for bekendtgørelsens ikrafttræden, genforhandlet. Det kunne fx være, hvis lejeniveauet i en eksisterende kontrakt umiddelbart vurderes ikke at være indgået på markedsvilkår og afviger mere end det fastsatte spænd angivet i bekendtgørelsen. Derved kunne lejeaftaler, som afviger med fx 50 eller 100 pct., være genstand for genforhandling.

KL foreslår, at det under § 9 i bekendtgørelsen bliver helt tydeligt, at metoden gælder fremadrettet prissætning fra ikrafttrædelsesdatoen.

Mariagerfjord Kommune finder det uklart, i hvilket omfang ikrafttrædelsesbestemmelsen i § 9, stk. 2 omfatter lejekontrakter, som er indgået inden ikrafttrædelsesdatoen d. 1. marts 2025.

Mariagerfjord Kommune bemærker endvidere, at det ikke fremgår klart om bestemmelsen medfører, at kommunen skal opsig eksisterende, ikke-tidsbegrænsede kontrakter i det omfang dette er muligt i henhold til kontrakten.

Digitaliseringsministeriets bemærkninger:

Det fremgår af bekendtgørelsens § 9, stk. 2, at bekendtgørelsen kun finder anvendelse ved aftaler, som indgås eller genforhandles efter bekendtgørelsens ikrafttræden.

Der er ikke med bekendtgørelsen en pligt til at indlede genforhandlinger af eksisterende lejeaftaler, der er indgået forinden bekendtgørelsens ikrafttrædelsestidspunkt. Når en allerede indgået lejeaftale skal genforhandles i de tilfælde, hvor der er indsat en klausul herom i aftalen, så vil metoden skulle anvendes på genforhandlingstidspunktet.

Vejledning:

Dansk Erhverv, IT-Branchen og Teleindustrien bemærker, at de generelt skal opfordre styrelsen til at udarbejde en vejledning, herunder med konkrete regneeksempler på, hvordan lejeprisen udregnes.

KL foreslår, at dele af teksten fra høringsbrevet eller lign. beskrivelser af beregningsmetoden også fremgår af bekendtgørelsens § 3, med henblik på at forklare metoden yderligere.

Digitaliseringsministeriets bemærkninger:

Digitaliseringsstyrelsen forventer at udarbejde vejledningsmateriale om brug af metoden, som vil blive tilgængelig på Digitaliseringsstyrelsens hjemmeside.

2. Udkast til bekendtgørelse om tilsyn med offentlige myndigheders aftaler om udlejning af arealer m.v.

Dansk Erhverv (DE), IT-Branchen (ITB) og Teleindustrien (TI) bemærker, at Digitaliseringsstyrelsens kompetence i § 2, stk. 1, nr. 1, til at behandle klager over en aftale mellem en offentlig myndighed og en udbyder af elektroniske kommunikationsnet, bør tilpasses, så den også omfatter aftaler mellem masteselskaber og offentlige myndigheder. Masteselskaber lejer jordarealer med henblik på etablering af

antennemaster til brug for elektroniske kommunikationsnet, men masteselskabet hverken ejer det aktive radioudstyr eller har en frekvenstilladelse. Det vil afspejle den udvikling på markedet, som både kan ses i Danmark, men også mere generelt på det europæiske telemarked. En ændring kunne være "udbyder af elektroniske kommunikationstjenester samt udbydere af tilhørende faciliteter". Dette bør også konsekvensrettes i de øvrige bestemmelser, hvor termen "elektroniske kommunikationsnet" anvendes, dvs. i § 2, stk. 2, § 3, stk. 1, nr. 1 – 2., § 4 og § 6, stk. 2.

Endvidere bemærker DE, ITB og TI, at det fremgår af § 2, stk. 2, at Digitaliseringsstyrelsen behandler klager over indgåede aftaler med en offentlig myndighed om udlejning af arealer m.v. med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet. Tilsvarende fremgår det af § 4, stk. 1, at klager skal indgives til Digitaliseringsstyrelsen senest 4 uger efter, at aftalen er indgået, hvis det bestrides, at en aftale er indgået på markedsvilkår. DE, ITB og TI finder det uhensigtsmæssigt, at der alene kan indgives klage til Digitaliseringsstyrelsen over aftaler efter, de er indgået, og at Digitaliseringsstyrelsen således ikke kan behandle tvister om aftaleindgåelse, inden aftalen er indgået. Som § 2, stk. 2 og § 4, stk. 1 er udformet, vil konsekvensen være, at udbyderen kan indgå lejeaftalen i "ond tro" for at kunne få behandlet en klage, hvis det bestrides, at aftalen er indgået på markedsvilkår.

DE, ITB og TI foreslår, at Digitaliseringsstyrelsen også skal kunne behandle klager, hvor det af den ene part bestrides, at aftaleudkastet, såfremt det accepteres og underskrives, er indgået på markedsvilkår. Digitaliseringsstyrelsen skal dermed også kunne behandle fastlåste eller strandede aftaleforhandlinger om lejevilkår. Alternativt skal lejeaftalen kunne indgås mellem parterne med en tilføjelse til aftalen om, at den ene part ikke kan acceptere lejevilkåret og agter at indklage det til Digitaliseringsstyrelsen inden for den angivne tidsfrist. Hvis det alene er lejeprisfastsættelsen, som er genstand for tvisten, og hvis begge parter erklærer sig villige til at acceptere Digitaliseringsstyrelsens afgørelse, vil det ikke være mest hensigtsmæssigt, hvis parterne skal vente med aftaleindgåelse til efter en gennemført tilsynssag, da dette dermed vil forsinke etableringen af masten med minimum fire måneder.

Rødovre Kommune bemærker, at de imødeser en tydeliggørelse af Digitaliseringsstyrelsens beføjelser i forbindelse med de pågældende tilsyn samt den i høringsbrevet nævnte kodificering af de allerede gældende rammer.

Tekniq bemærker, at de bakker op om intentionen bag bekendtgørelsen, som regulerer præmisserne for, når en offentlig myndighed udlejer fx jord til at et teleselskab opstiller mobilmaster.

Digitaliseringsministeriets bemærkninger:

Digitaliseringsstyrelsen bemærker, at det følger af telelovens § 60 a, stk. 1, at offentlige myndigheder kan indgå aftaler på markedsvilkår med udbydere af elektroniske kommunikationsnet om udlejning af arealer m.v. med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet. I medfør af telelovens § 60 a, stk. 6, kan digitaliseringsministeren fastsætte regler om metoder til fastsættelse af sådanne markedsvilkår. Der henvises i den forbindelse til den af Digitaliseringsministeren foreslåede bekendtgørelse om metode for fastsættelse af de markedsvilkår, på hvilke offentlige myndigheder kan indgå aftaler med udbydere af elektroniske kommunikationsnet om udlejning af jordarealer med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet (mastelejebekendtgørelsen) ovenfor.

Det følger endvidere af telelovens § 60 a, stk. 2, at Digitaliseringsstyrelsen fører tilsyn med, at offentlige myndigheders aftaler er indgået på markedsvilkår, og at offentlige myndigheder overholder regler fastsat i medfør af § 60 a, stk. 6. I medfør af telelovens § 60 a, stk. 5, kan Digitaliseringsstyrelsen fastsætte regler om tilsynet, herunder hvordan tilsynet gennemføres, hvilke afgørelser styrelsen kan træffe, om frister for styrelsens behandling af sager som led i tilsynet og om oplysningspligt og pligt til indsendelse af materiale til brug for tilsynet.

Digitaliseringsstyrelsen vurderer, at der har været et behov for at tydeliggøre, hvad det er, Digitaliseringsstyrelsen kan føre tilsyn med, og hvilke beføjelser Digitaliseringsstyrelsen har i forbindelse med sit tilsyn. Det bemærkes, at der med bekendtgørelsen ikke fastsættes nye regler om styrelsens tilsynskompetence, som ikke allerede følger af gældende ret. Bekendtgørelsen kodificerer de gældende rammer for Digitaliseringsstyrelsens tilsyn i medfør af telelovens § 60 a, stk. 2, og bemærkningerne hertil. Med bekendtgørelsen får udbydere af elektroniske kommunikationsnet eller offentlige myndigheder ikke nye rettigheder eller forpligtelser, som ikke allerede følger af gældende ret og styrelsens tilsynskompetence i medfør af telelovens § 60 a, stk. 2.

I forhold til at udvide Digitaliseringsstyrelsens kompetence til at omfatte klager over aftaler mellem masteselskaber og offentlige myndigheder bemærker Digitaliseringsministeriet, at den eksisterende bestemmelse i telelovens § 60 a og styrelsens tilsyn hermed på nuværende tidspunkt

er afgrænset til aftaler mellem offentlige myndigheder og udbydere af elektroniske kommunikationsnet. En udvidelse af de rets- og pligtsubjekter, der er omfattet af telelovens § 60 a, vil kræve en lovændring heraf. Det bemærkes dog, at Digitaliseringsstyrelsen er opmærksom på problemstillingen i forbindelse med tilpasningen af dansk ret til forordningen om gigabitinfrastruktur, som finder anvendelse fra den 12. november 2025.

Som angivet oven for fører Digitaliseringsstyrelsen tilsyn med, at offentlige myndigheders aftaler er indgået på markedsvilkår, og at offentlige myndigheder overholder regler fastsat i medfør af telelovens § 60 a, stk. 6. Der henvises i den forbindelse til mastelejebekendtgørelsen som nævnt ovenfor. De sager, som styrelsen kan behandle, og de afgørelser, som styrelsen kan træffe som led i sit tilsyn, modsvarer de forhold, som er omfattet af styrelsens tilsynskompetence i medfør af telelovens § 60 a, stk. 2, og bemærkningerne hertil.

På den baggrund er retsstillingen efter gældende ret, at i de tilfælde, hvor klagen går på, at en aftale mellem en offentlig myndighed og en udbyder af elektroniske kommunikationsnet ikke er indgået på markedsvilkår, så forudsætter en klagemulighed, at der foreligger en allerede indgået aftale mellem parterne. I de tilfælde, hvor klagen går på, at en offentlig myndighed ikke overholder regler fastsat i medfør af telelovens § 60 a, stk. 6, så vil der både kunne klages over allerede indgåede aftaler, som ikke er indgået i overensstemmelse med sådanne regler, og over aftaler, hvor det under selve forhandlingen og aftaleindgåelsen viser sig, at aftalen ikke vil blive indgået i overensstemmelse med sådanne regler. Digitaliseringsstyrelsen er opmærksom på det u hensigtsmæssige heri, men en udvidelse af styrelsens tilsynskompetence efter telelovens § 60 a vil kræve en lovændring heraf. Det bemærkes dog, at Digitaliseringsstyrelsen er opmærksom på problemstillingen i forbindelse med tilpasningen af dansk ret til forordningen om gigabitinfrastruktur, som finder anvendelse fra den 12. november 2025.