

Høringsnotat

2. oktober 2025
KFT/LKB
J. nr. 2025-10295

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 (mastelejevejledningen) blev sendt i ekstern høring den 7. august 2025 med frist for afgivelse af høringssvar den 5. september 2025.

Der er modtaget i alt ni høringssvar. Følgende fem høringsparter har fremsendt bemærkninger til materialet:

- Frederikssund Kommune
- Kommunernes Landsforening (KL)
- Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen
- Silkeborg Kommune
- Teleindustrien

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

- DSB
- Experimenterende Danske Radioamatører
- Forbrugerombudsmanden
- Naviair

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

Generelle bemærkninger:

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har en række tekstnære forslag til terminologien i pkt. 7.4 i mastelejevejledningen.

Teleindustrien bemærker, at Teleindustrien finder det uheldigt, at Digitaliseringsstyrelsen har valgt at arbejde videre med en revision af den

tidligere vejledning i stedet for at omstrukturere vejledningen, så den afspejler, at hovedmålgruppen – dvs. offentlige myndigheder – enten vil være omfattet af den kommende bekendtgørelse om arealleje (for master og teknikhuse) eller af forordningen om gigabitinfrastruktur (for antenneplaceringer på bygning og høje konstruktioner mv.). Dermed vil store dele af vejledningen allerede fra 12. november 2025 ikke længere skulle anvendes af den primære målgruppe, og vejledningen beskriver ikke, hvad der mere specifikt vil gælde fra det tidspunkt, dvs. en beskrivelse af indholdet af de relevante regler i forordningen, som vil erstatte Metode II og III. Teleindustrien finder det ikke tilstrækkeligt, at denne ændring udelukkende er nævnt i de relativt korte afsnit om regler, som læseren bør kende (s. 3). Teleindustrien opfordrer til, at vejledningen enten revideres, så der er fokus på de samlede rammer, der vil gælde fra 12. november 2025, selvom vejledningen måtte træde i kraft inden da, eller at vejledningen erstattes af en ny version med det samme, som de nye regler træder i kraft.

Teleindustrien bemærker endvidere, at i afsnit 3 (s. 3), hvor de tre metoder introduceres, lider fremstillingen under, at der ikke skelnes klart mellem leje af jordarealer og leje af plads på bygninger og høje konstruktioner. Det er tydeligt, at teksten er skrevet på et tidspunkt, hvor de samme regler og modeller fandt anvendelse for både arealer og antennepositioner på bygninger og høje konstruktioner. Afsnittet afspejler ikke de nye regler, hvor offentlige myndigheders prisfastsættelse enten er reguleret af bekendtgørelse for mastearealleje eller af gigabitforordningen. For at skabe overblik over reglerne foreslås det, at der laves et skema, som beskriver, hvornår mastelejebekendtgørelsen finder anvendelse, hvornår GIA finder anvendelse, og hvornår der er valgfrihed i forhold til valg af metode.

Teleindustrien bemærker endvidere, at i afsnit 3.2 savnes der en reference til gigabitforordningen og de rammer for prisfastsættelse, som er indeholdt her af hensyn til at afspejle de regler, som vil gælde fra 12. november 2025, samt en beskrivelse af de regler, der vil gælde efter forordningen om fair og rimelige betingelser, herunder pris (gigabitforordningens artikel 3(1) og 3(3)).

Teleindustrien bemærker endvidere, at det ikke fremgår klart af vejledningen, at bl.a. forsyningsvirksomheder – som er omfattet af definitionen i gigabitforordningens artikel 2, stk. 1, nr. 1 (netoperatør), nr. 2 (offentligretlig organ), eller nr. 3 (offentlig organ) – ikke frit kan vælge metode efter vejledningen, men at disse for antennepositioner på bygninger og høje konstruktioner vil være omfattet af gigabitforordningens artikel 3 – herunder de vejledninger, som Kommissionen måtte udarbejde, jf. artikel 3, stk. 13. Det bør som nævnt under de generelle bemærkninger gøres tydeligt, hvilke regler der gælder også efter 12. november 2025, og hvad disse regler indeholder. Det gælder ikke mindst reglerne i gigabitforordningen, som vil være nye for mange sagsbehandlere m.m., der skal håndtere sager om udlejning.

Digitaliseringsstyrelsens bemærkninger:

Digitaliseringsstyrelsen imødekommer alle Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens forslag til ændringer, og Digitaliseringsstyrelsen ændrer mastelejevejledningen på baggrund heraf.

Digitaliseringsstyrelsen anerkender Teleindustrien i, at det ikke optimalt, at udkastet til mastelejevejledningen om kort tid skal revideres igen pga. reglerne i forordningen om gigabitinfrastruktur finder anvendelse fra d. 12. nov. 2025. Imidlertid har Digitaliseringsstyrelsen valgt at strukturere vejledningen med en beskrivelse af den obligatoriske metode I ved udlejning af jordarealer til mobilmaster, og en beskrivelse af de frivillige metoder II og III, da de stadig kan anvendes af offentlige myndigheder indtil d. 12. nov. 2025, hvor forordningen om gigabitinfrastruktur finder anvendelse. Digitaliseringsstyrelsen vil revidere vejledningen igen, når forordningen om gigabitinfrastruktur finder anvendelse, hvorefter de frivillige metoder II og III ikke længere vil fremgå af vejledningen.

Digitaliseringsstyrelsen bemærker, at det er EU-Kommissionen, som har retten til at udstede nærmere vejledning om, hvordan vilkår og betingelserne for adgang, herunder prisen, skal fastsættes, for så vidt angår antenneplaceringer på offentlige myndigheders bygninger eller andre høje konstruktioner til mobilantennener. Når EU-Kommissionen har vedtaget en vejledning, vil Digitaliseringsstyrelsen vurdere, om der er behov for yderligere vejledning ift. forordningen om gigabitinfrastrukturens artikel 3.

For så vidt angår forsyningsvirksomheder, fremgår det af mastelejebekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 2, at bekendtgørelsen gælder for offentlige myndigheder, herunder kommuner, regioner og statslige myndigheder, herunder styrelser og direktorater m.v., i overensstemmelse med definitionen i forvaltningslovens § 1, stk. 1, og offentlighedslovens § 2. Forsyningsvirksomheder, der er offentligt ejet, anses ikke i forhold til ovenstående definition, som værende en offentlig forvaltning.

Øvrige vilkår:

Frederikssund Kommune foreslår, at vejledningen tydeligt forholder sig til vilkår for ledninger i kommunal jord ved etablering af mobilmaster. Klare retningslinjer vil skabe mere ensartet og administrerbart grundlag for både offentlige udlejere og masterejere/lejere. Når en masteejer etablerer en mobilmast på kommunalt jordareal, kræver det typisk, at masteejer fører nye ledninger fra nærmeste forsyningspunkt til masten. Det skaber igen og igen uklarhed i aftaleforhandlingerne:

1. Skal ledningerne være en del af lejeaftalen, eller behandles de særskilt?
2. Skal de ligge efter gæstprincippet, eller bør andre vilkår gælde?
3. Hvordan påvirker ledningerne lejefastsættelsen?

Selvom ledninger uden for lejearealet ikke indgår i lejeaftalen, spiller de en central rolle i forhandlingerne om lejeaftaler for etablering af mobilmaster. Derfor kan det være relevant og nyttigt at inkludere et afsnit i vejledningen, der handler om vilkår for ledninger indenfor og udenfor lejearealet. I Frederikssund Kommune bruger kommunen meget tid på forhandlinger, fordi masteejere fx argumenterer for, at lejen også er compensation for ledninger uden for lejearealet. Og generelt er ledningsejere tilbageholdende med at acceptere, at ledninger uden for lejearealet ligger som gæst. Derfor har Frederikssund Kommune brug for klare og operationelle retningslinjer, som reducerer kompleksiteten i forhandlingerne, understøtter ensartning af praksis på tværs af kommuner, og sparer ressourcer ved at mindske tilbagevendende diskussioner.

Frederikssund Kommune foreslår, at Digitaliseringsstyrelsen overvejer at udtale sig i vejledningen om:

1. Ledninger til mobilmaster som udgangspunkt bør ligge som gæst eller ej.
2. Ledninger til mobilmaster skal behandles efter de samme regler som andre ledninger i den pågældende kommunes jord, eller om der gælder særlige omstændigheder for ledninger til antennemaster, som bevirker, at disse ledninger behandles efter en særskilt praksis.

Begge tilgange vil skabe et fælles udgangspunkt og lette administrationen.

Kommunernes Landsforening (KL) vurderer, at vejledningen er let og enkel at administrere efter fremadrettet. KL opfordrer dog til, at der ikke sættes yderligere krav til kontrakter (fx krav om varighed, arealstørrelse mv.) mellem kommunen som udbyder af arealer og leverandører af de elektroniske sådan at fx lokale planlægningshensyn fortsat kan tilgodeses i den enkelte aftale.

Digitaliseringsstyrelsens bemærkninger:

Ledninger skal som udgangspunkt tinglyses inkl. vilkårene for deres tilstedeværelse, jf. gravelovens § 6, hvis der er tale matrikuleret areal. Ledninger i kommunal ejet jord ved etablering af mobilmaster er ikke omfattet af telelovens § 60 a, hvorfor Digitaliseringsstyrelsen ikke kan vejlede nærmere om sådanne forhold i mastelejevejledningen.

Det er Digitaliseringsstyrelsens vurdering, at det ikke er hensigtsmæssigt at detailregulere, hvilke krav de enkelte aftaler indeholder for de tre beskrevne metoder, eftersom der kan være lokale forhold, som har betydning for aftalens indhold. I forhold til metode I i mastelejevejledningen (den offentlige vurdering af grundværdien for den nærmeste parcelhusgrund som grundlag for fastsættelse af lejepriser) fremgår det af mastelejebekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse nr. 1085 af 4. september 2025, hvilke krav offentlige

myndigheder skal overholde i forbindelse med udlejning af jordarealer til mobilmaster.

Metode I:

Frederikssund Kommune bemærker, at kommunen savner en tydelig afklaring af, om offentlige udlejere kan bruge den nye vejledning til at regulere lejen i eksisterende/gamle aftaler som følge af, at den nye bekendtgørelse er trådt i kraft.

Frederikssund Kommune spørger i den forbindelse, om kommunen som offentlig udlejer kan regulere lejen i de gamle aftaler, så snart den nye vejledning og bekendtgørelse træder i kraft, sådan at både gamle og nye aftaler alle opfylder minimumslejen? Frederikssund Kommune fremhæver, at der står lidt i mastelejevejledningens afsnit 3.1.2 om overgangsordning for metode I, men det er uklart, hvad man mener med "genstand for genforhandling, herunder om forlængelse eller øvrige vilkår". Lejeprisen er vel et "øvrigt vilkår", og en leje, der ikke stemmer overens med (den ny) gældende vejledning giver vel anledning til genforhandling.

Frederikssund Kommune bemærker endvidere, at kommunen i dag har adskillige aftaler om mastearealer med en årlig leje langt under minimumslejen angivet i den nye vejledning. Efter at den nye vejledning træder i kraft, vil lejeprisen – selv minimumslejen – i nye lejeaftaler ligge på et langt højere niveau end de aftaler, der blev indgået før den nye vejledning og bekendtgørelse trådte i kraft. Det skaber en arbitrær ulighed i lejeprisen mellem aftaler, som alene er betinget af, hvornår bekendtgørelse og vejledning træder i kraft.

Kommunernes Landsforening (KL) bemærker, at da Digitaliseringsstyrelsen vurderer, at metoden samlet ikke vil medføre økonomiske konsekvenser, tager KL metoden til efterretning. KL vil dog bemærke, at den fastlagte prissætning, som kommunerne skal administrere efter fremadrettet, ikke nødvendigvis vil afspejle markedsniveauet, altså den prissætning der sker mellem leverandør af kommunikationsnet og øvrige udbydere (fx lodsejere), der ikke er omfattet af reglerne i denne vejledning.

Silkeborg Kommune bemærker, at kommunen finder metode I mest praktisk anvendelig. Silkeborg Kommune oplyser om, at kommunen indtil nu har brugt princippet om sammenlignelig leje som grundlag for markedslejen.

Silkeborg Kommune bemærker endvidere, at kommunen forventer en endnu ukendt økonomisk konsekvens ved den nye vejledning, idet kommunen forventer, at kontraktparterne ønsker samtlige kontrakter genforhandlet.

Teleindustrien bemærker, at der i vejledningen (side 5) henvises til at benytte *"det i matriklen registrerede areal fratrukket vejareal"*. Teleindustrien foreslår, at det nævnes, hvor denne oplysning bør findes. I den angivne formel for beregning af kvadratmeterpris (side 7) bør det tilføjes, at der er tale om parcelhusgrundens samlede antal m² *fratrukket vejarealet*.

Teleindustrien bemærker endvidere, at det er uklart, om der i visse tilfælde kan opkræves lejebetaling for adgangsvejen til et areal. Teleindustrien foreslår, at det præciseres, at der alene skal betales leje for en adgangsvej, såfremt denne etableres alene med det formål at give adgang til mastearialet. Såfremt der etableres en adgangsvej, som tjener flere formål og brugere, bør dette afspejles i den eventuelle lejebetaling, som pålægges lejer (netoperatøren). Det fremgår således af afsnit 3.2. (side 5) under punktet *"Antal lejede kvadratmeter"*, at der *"Til grund for kvadratmetertallet lægges både areal til selve masten og areal til tekniskabe, adgangsvej m.m."* Såfremt adgangsvejen er en offentlig vej, en privat fællesvej eller en allerede etableret privat vej eller sti, synes det ikke hensigtsmæssigt, at denne adgangsveje skal indgå i lejebetalingen.

Teleindustrien bemærker endvidere, at det fremgår af udkastet til mastelejebekendtgørelsens § 7, at *"en offentlig myndighed skal lade den årlige lejepris regulere med den procentvise ændring i nettoprisindekset."* Det ville endvidere være hensigtsmæssigt, såfremt det fremgik af vejledningen, at såfremt en ny lejeprisberegning ville medføre en væsentlig ændring af lejeprisfastsættelsen, så vil der kunne foretages/kræves en ny lejeprisberegning – i stedet for en nettoprisregulering – for derved at afspejle markedsprisen korrekt. Alternativt kan der indføres et loft for den årlige regulering på maksimalt 2,5% pr. år, hvilket dog vil kræve en ændring af udkastet til bekendtgørelse, hvor et sådant loft ikke nævnes.

Teleindustrien bemærker endvidere, at det fremgår af udkastet til bekendtgørelse § 8, at aftalevilkår og fordeling af omkostninger, som ikke er omhandlet af bekendtgørelsen, frit kan aftales mellem parterne. Teleindustrien nævnte i det fælles høringssvar fra Dansk Erhverv, IT-Branchen og Teleindustrien, at det bør præciseres, så det ikke giver anledning til fortolkningstvivl, hvad dette omhandler. Det kan passende gøres i vejledningen, hvis det ikke præciseres i bekendtgørelsen. Som nævnt i det tidligere høringssvar forestiller Dansk Erhverv, IT-Branchen og Teleindustrien 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.

Teleindustrien noterer sig, at der henvises til, at identifikation af parcelhusgrunde skal ske via BBR (side 8-9). Umiddelbart finder TI anvendelsen af Det Digitale Tinglysningssystem (tinglysning.dk) eller Geodatastyrelsens

matrikelkort (matriklen.dk) mest egnet, da disse kan være mere opdaterede end BBR.

Digitaliseringsstyrelsens bemærkninger:

Det fremgår af mastelejebekendtgørelsens § 9, stk. 2 (metode I), at bekendtgørelsen kun finder anvendelse ved aftaler, som indgås eller genforhandles efter bekendtgørelsens ikrafttræden. Der er ikke med mastelejebekendtgørelsen 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. Digitaliseringsstyrelsen vil i mastelejevejledningens afsnit 3.1.2. om overgangsordning for metode I præcisere, at der ikke er en pligt til at indlede genforhandlinger af eksisterende lejeaftaler, der er indgået forinden bekendtgørelsens ikrafttrædelsestidspunkt.

Med "øvrige vilkår" menes der vilkår som administrationsomkostninger, løbetid i aftalen osv. Den "rene" lejepris er ikke et udtryk for øvrige vilkår.

Den beskrevne metode I i mastelejevejledningen 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. Ligeledes vil der forventeligt være visse tilfælde, hvor metoden fører til lavere lejepriser end tilfældet er for privat udlejning af jordarealer til mobilmaster, men også tilfælde, hvor metoden fører til højere lejepriser, end tilfældet er for privat udlejning af jordarealer.

Digitaliseringsstyrelsen gør opmærksom på, at det i mastelejevejledningens § 2, stk. 2, nr. 9 fremgår, at parcelhusgrundens samlede antal kvadratmeter defineres som "det i matriklen registrerede areal fratrasket vejareal". Digitaliseringsstyrelsen vil i en kommende revidering af mastelejebekendtgørelsen og mastelejevejledningen overveje at ændre teksten i formelen til udregning af lejepris til, at vejareal fratrækkes parcelhusgrundens samlede antal kvadratmeter. I vejledningens afsnit 3.1. om beskrivelse af beregningsmetode og formel vil Digitaliseringsstyrelsen i den beskrivende tekst angive, at vejareal skal fratrækkes parcelhusgrundens samlede antal kvadratmeter. Endvidere vil Digitaliseringsstyrelsen i mastelejevejledningens afsnit 3.1. om parcelhusgrundens samlede antal kvadratmeter angive, at vejarealet kan findes på www.matriklen.dk.

Digitaliseringsstyrelsen vil i mastelejevejledningens afsnit 3.1. om antal lejede kvadratmeter angive, at i det omfang at en adgangsvej udelukkende etableres mhp. etablering af adgang til mastearealet, skal udbyderen af elektroniske kommunikationsnet betale leje af adgangsvejen. I det omfang at en udbyder af elektronisk kommunikationsnet får en brugsret til en eksisterende adgangsvej, eller hvis en adgangsvej etableres til flere formål og brugere, kan lejebetalingen herfor deles imellem brugerne.

Det er Digitaliseringsstyrelsen vurdering, at det må være op til aftaleparterne, hvor ofte og i hvilket omfang aftaler kan/skal genforhandles. Metode I regulerer alene forholdene ved aftaleindgåelse eller genforhandling, uanset hvor ofte aftaleparterne måtte aftale, at dette skal ske. Nettoprisindekset er en almindeligt anvendt mekanisme til at belyse prisudviklingen for forskellige varer og tjenester. Digitaliseringsstyrelsen ser ikke et behov for at indføre et loft over, hvor høj en prisregulering kan være, idet nettoprisindekset netop afspejler den aktuelle prisudvikling, hvilket svarer til markedsniveauet.

I mastelejebekendtgørelsens § 8 om øvrige vilkår er der tale om vilkår, som ikke nødvendigvis har betydning for selve lejeprisfastsættelsen 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. På trods af at det ikke er 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, vil Digitaliseringsstyrelsen i vejledningens afsnit 3.1. om øvrige aftalevilkår indsætte eksempler på sådanne vilkår.

Digitaliseringsstyrelsen vil i mastelejevejledningens afsnit 3.1. om identifikation af parcelhusgrunde angive, at Det Digitale Tinglysningssystem (www.tinglysning.dk) eller Geodatastyrelsens matrikelkort (www.matriklen.dk) kan benyttes til at identificere parcelhusgrunde som alternativ til BBR.

Metode II:

Silkeborg Kommune bemærker, at metode II i vejledningen vil være vanskelig at anvende, da der i praksis kun er meget få offentligt tilgængelige oplysninger om sammenlignelige udlejningsarealer.

Teleindustrien bemærker, at beskrivelsen i afsnit 3.2 i vejledningen giver indtryk af, at det er nemt og ukompliceret at identificere en gennemsnitspris for sammenlignelige arealer. Det er ikke Teleindustriens opfattelse, at det forholder sig således. Det er nærmere erfaringen, at sammenlignelige priser er meget varierende og præget af tilfældigheder.

Teleindustrien bemærker endvidere, at det fremgår tilsvarende af afsnit 3.2.1., at *"Metoden er enkel at anvende, såfremt der er et tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag, dvs. tilstrækkeligt med arealer med tilsvarende anvendelsesmuligheder"*. Det er Teleindustriens opfattelse, at metoden er svær at anvende, da det netop er svært at identificere tilstrækkeligt med arealer med tilsvarende anvendelsesmuligheder.

Teleindustrien bemærker endvidere, at forklaringen af beregning af areal til en antenne i fodnote 11 (side 11) er meget uklar og upræcis, og det er næppe hensigtsmæssigt, at udregningsprincipperne er henvist til en fodnote. Teleindustrien påpeger, at det bl.a. kan være vanskeligt at vurdere, hvad der udgør en sammenlignelig anvendelsesmulighed.

Digitaliseringsstyrelsens bemærkninger:

Digitaliseringsstyrelsen bemærker, at der kan være udfordringer forbundet med at anvende den frivillige metode II i mastelejevejledningen til at fastsætte en lejepris på markedsvilkår pga. lokale forhold, idet der kan være udfordringer med at finde et tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag i tyndt befolkede områder. For så vidt angår arealer på bygningstage og -facader m.v. vil telelovens § 60 a samt vejledningen fra den 12. november 2025 blive erstattet af artikel 3, stk. 4, i forordningen om gigabitinfrastruktur (2024/1309) og eventuelle vejledninger hertil udstedt af Europa-Kommissionen iht. art. 3, stk. 13 i samme forordning. Fra den dato vil reglerne i forordningen om gigabitinfrastruktur derved erstatte metode II og III i nærværende vejledning, som kun kan benyttes indtil da. Reglerne for jordarealer omfattet af mastelejebekendtgørelsen herunder metode I i nærværende vejledning berøres ikke af den nye forordning og forbliver i kraft efter den 12. november 2025.

Digitaliseringsstyrelsen anerkender, at forklaringen i fodnoten til beregningsmåden for metode II er upræcis. Digitaliseringsstyrelsen vil i mastelejevejledningens afsnit 3.4.2. om metode III, variant 2 flytte fodnoten op under beregningsmåden for metode III, variant 2. Imidlertid vil metode II og III ved en revidering af vejledningen ikke længere fremgå af vejledningen, når forordningen og gigabitinfrastruktur finder anvendelse fra 12. nov. 2025.

Metode III:

Silkeborg Kommune bemærker, at metode III i vejledning vil pålægge kommunen store rådgiverudgifter, såfremt man hver gang skal anvende en vurderingsmand. Disse rådgiverudgifter må forventes at blive pålagt lejen.

Teleindustrien bemærker, at det fremgår i afsnit 3.4.2. om Metode III, variant 2, at *"En sådan vurdering bør foretages med passende mellemrum, fx hvert tredje eller femte år, for at tage højde for den prisudvikling, der har været i et område."* Det skal bemærkes, at en ny vurdering med så kort et interval, vil medføre en

betydelig omkostning for udlejer og dermed også for lejereren. Det synes endvidere uklart, hvorfor metode I kan være omfattet af en nettoprisregulering, mens det tilsvarende ikke er tilfældet for metode III.

Digitaliseringsstyrelsens bemærkninger:

Digitaliseringsstyrelsen bemærker, at der kan være udfordringer forbundet med at anvende den frivillige metode III i mastelejevejledningen til at fastsætte en lejepris på markedsvilkår pga. lokale forhold, idet køb af professionel ydelse kan være et omkostningstungt og fordyrende element ved fastsættelse af lejepris. For så vidt angår arealer på bygningstage og -facader m.v. vil telelovens § 60 a samt vejledningen fra d. 12. november 2025 blive erstattet af artikel 3, stk. 4, i forordningen om gigabitinfrastruktur (2024/1309) og eventuelle vejledninger hertil udstedt af Europakommissionen iht. art. 3, stk. 13 i samme forordning. Fra den dato vil reglerne i forordningen om gigabitinfrastruktur derved erstatte metode II og III i nærværende vejledning, som kun kan benyttes indtil da. Reglerne for jordarealer omfattet af mastelejebekendtgørelsen herunder metode I i nærværende vejledning berøres ikke af den nye forordning og forbliver i kraft.

Digitaliseringsstyrelsen anerkender, at det kan medføre en omkostning for udlejer at få foretaget en vurdering af kvadratmeterpriserne efter metode III, variant 2, som i sidste ende kan ramme lejereren. Digitaliseringsstyrelsen bemærker imidlertid, at denne metode er udviklet i et samarbejde mellem Digitaliseringsstyrelsen, telebranchen, herunder Teleindustrien, kommuner, regioner og statslige myndigheder.

For så vidt angår nettoprisregulering af metode III, fremgår det af vejledningens afsnit 6., at der i lejeaftaler kan indgå vilkår om en årlig lejeregulering på baggrund af fx den procentvise ændring i nettoprisindekset.