

Mastelejevejledning

Vejledning om udlejning af arealer på markedsvilkår til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet

Indholdsfortegnelse

Vejledning om udlejning af arealer på markedsvilkår til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet	1
1. Indledning	3
3. Tre metoder til fastsættelse af lejepris på markedsniveau	4
3.1. Metode I: Den offentlige vurdering af grundværdien for den nærmeste parcelhusgrund som grundlag for fastsættelse af lejepriser	6
3.1.1. Metode I – Anvendelsesscenarier	11
3.1.2. Overgangsordning for metode I	11
3.2. Metode II: Gennemsnitspriser i området for sammenlignelige arealer som grundlag for fastsættelse af lejepriser	11
3.2.1. Metode II – Anvendelsesscenarier	12
3.3. Værdien af plangrundlag og tilladelser	12
3.4. Metode III: Professionelt fagligt skøn som grundlag for fastsættelse af lejepriser – også velegnet til pristjek/tvisteløsning	12
3.4.1. Metode III variant 1 – Den konkrete vurdering	13
3.4.1.1. Metode III, variant 1 – Anvendelsesscenarier	13
3.4.2. Metode III, variant 2 – Generel vurdering af arealtyper	13
3.4.2.1. Metode III, variant 2 – Anvendelsesscenarier	14
3.4.3. Generelle opmærksomhedspunkter for metode III (brug af vurderingsmand)	14
3.4.3.1. Opmærksomhed på evt. dominerende stilling ift. teleoperatører	14
3.4.3.2. Vurderingsgrundlag og prisjustering	15
4. Skønsmargin – tillæg og fradrag efter anvendelse af metode II eller III	15
5. Enhedspriser ved anvendelse af metode II eller III	15
6. Lejeregulering	16
7. Juridiske forhold og opmærksomhedspunkter	16
7.1. Uddybning ang. telelovens § 60 a og begrebet ”markedsvilkår”	16
7.2. Nedre grænse for lejepris på markedsvilkår og nulleje	17
7.3. Leje under markedsniveauet kan være ulovlig statsstøtte	17
7.4. Konkurrenceretten	18
7.4.1. Forbud mod misbrug af dominerende stilling	18
7.4.2. Udveksling af prisoplysninger og andre konkurrencefølsomme oplysninger kan være ulovlig	18
7.5. Erhvervslejeloven	19
8. Ved spørgsmål	19
Bilag 1. Øvrige forhold prisen kan justeres på baggrund af i metode II og III	20
Bilag 2. Omkostninger ud over lejen	21

B2.1. Administrationsomkostninger	21
B2.2. Omkostninger til drift, vedligehold m.m. udført af udlejer	21
B2.3. Afregning af el gennem udlejer	21
B2.4. Omkostninger til øvrige tillægsydelser	22
Bilag 3. Baggrund	23
B3.1. Mobilmaster og antenner	23
B3.2. Master skal placeres inden for et afgrænset område for at skabe dækning	23
B3.2.1. Markedsmagt (dominerende stilling) som følge af begrænset antal egnede placeringer	23
B3.3. Typer af arealer	23
B3.4. Hensynet til god mobil- og bredbåndsdækning	24
Bilag 4. Kontrakter – Standardkontrakt og tvisteløsning	25
B4.1. Standardkontrakter	25
B4.2. Opsigelse og genforhandling	25
B4.3. Kontraktvilkår	25
B4.4. Tvisteløsning	25
Bilag 5. Metode III, variant 2 - Eksempel	27

1. Indledning

Det følger af telelovens¹ § 60 a, at offentlige myndigheder, herunder kommuner, regioner og statslige myndigheder, kan udleje arealer til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet (fx jordarealer til mobilmaster eller tagkonstruktioner eller facader på bygninger til antenner) på markedsvilkår, dvs. til en lejepris på markedsniveau.

Denne vejledning skal hjælpe primært kommuner, regioner og statslige myndigheder (herefter offentlige myndigheder) med at fastsætte en lejepris på markedsniveau. Vejledningen kan dog også benyttes til inspiration for offentligt ejede forsyningsselskaber, skoler, uddannelsesinstitutioner m.v. eller private personer og virksomheder i deres prisfastsættelse ved udlejning af arealer til brug for udbygningen af elektroniske kommunikationsnet.² Når der i denne vejledning refereres til "udlejere", skal dette dog forstås som *offentlige myndigheder* som udlejere.

Vejledningen beskriver i afsnit 3 tre metoder til, hvordan offentlige myndigheder, der udlejer arealer til brug for mobilmaster og -antennepositioner, kan fastsætte lejeprisen:

- Prisfastsættelse baseret på den offentlige vurdering af grundværdien for den nærmeste parcelhusgrund.
- Prisfastsættelse baseret på gennemsnitsprisen i samme område for sammenlignelige udlejningsarealer ud fra offentligt tilgængelige oplysninger.
- Brug af vurderingsmand – professionelt fagligt skøn.

Metode I er udviklet på baggrund af initiativ 13 i teleaftalen fra dec. 2021. Metoden er obligatorisk at benytte for offentlige udlejere i deres prisfastsættelse for udlejning af jordarealer med henblik på etablering master til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet, jf. bekendtgørelse 1085 af 4. september 2025 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).

Metode II og III er udviklet i et samarbejde mellem Digitaliseringsstyrelsen (DIGST), telebranchen, kommuner, regioner og statslige myndigheder. Offentlige myndigheder kan benytte disse metoder ved prisfastsættelse for udlejning af andre arealer end jordarealer, hvorpå der etableres master, dvs. fx tagkonstruktioner eller facader på bygninger til antenner, da mastelejebekendtgørelsen ikke finder anvendelse på disse arealtyper.

Vejledningen fungerer således dels som en vejledning til den nærmere praktiske anvendelse af den obligatoriske metode i mastelejebekendtgørelsen og dels som en vejledning om to frivillige metoder, der kan benyttes for at overholde telelovens § 60 a for arealtyper, som ikke er omfattet af mastelejebekendtgørelsen.

I tråd med teleforliget³ og teleaftalen⁴ skal vejledningen bidrage til at sikre optimale rammer for udrulningen af digital infrastruktur ved at skabe mere ensartethed, gennemsigtighed og forudsigelighed om offentlige myndigheders udlejning af arealer til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet samt skabe en mindre ressourcetung administration af både nye og gamle lejeaftaler. Offentlige myndigheder spiller en væsentlig rolle i at fremme god mobildækning i et område ved at have fokus på betydningen af en rimelig leje i forhold til målet om god mobildækning⁵. Derfor opfordres offentlige myndigheder til at anvende vejledningen til fastsættelse af lejepriser både ved indgåelse af nye lejeaftaler og ved genforhandling af eksisterende lejeaftaler.

¹ Lov om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester, jf. lovbekendtgørelse nr. 681 af 16. juni 2025.

² Statsstøttereglerne gælder dog ikke i relation til rent private udlejerers fastsættelse af lejepriser.

³ Aftale om Bredbånd og mobil i digital topklasse – Fremtidens telepolitik for hele Danmark af 17. maj 2018.

⁴ Aftale om "En markedsbaseret og teknologineutral telepolitik" af 21. december 2021.

⁵ I teleforliget henstilles offentlige myndigheder til at have fokus på betydningen af en rimelige masteleje i forhold til målet om god mobildækning.

Opsætning af trådløse adgangspunkter med kort rækkevidde⁶ (såkaldte small cells til brug for 5G) er også omfattet af telelovens § 60 a og dermed som udgangspunkt også omfattet af denne vejledning. For så vidt angår mobilmaster, antenner, trådløse adgangspunkter med kort rækkevidde m.v., som placeres på offentlige vejarealer, så gælder der særlige regler i vejloven⁷, navnlig § 80, 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. Der henvises til Vejdirektoratet for yderligere vejledning om vejlovens regler.

2. Regler, jeg bør kende

Det fremgår af telelovens § 60 a, at offentlige myndigheder kan leje arealer ud til mobilmaster og antennepositioner på markedsvilkår dvs. til en lejepris på markedsniveau.

Offentlige myndigheder er underlagt statsstøttere reglerne og, i det omfang de udøver erhvervsvirksomhed, konkurrencereglerne.⁸ Efter EU's statsstøttere regler og konkurrencelovens § 11 a kan det være ulovligt, hvis en offentlig myndighed fastsætter en lejepris under markedsniveau. Efter konkurrencereglerne er det ikke tilladt at udnytte en dominerende position⁹ med henblik på at opnå en urimelig lejepris, ligesom der er forbud mod konkurrencebegrænsende aftaler.

Telelovens § 60 a, statsstøttere reglerne, konkurrencereglerne m.v. uddybes i afsnit 7.

For så vidt angår arealer på bygningstage og -facader m.v. vil telelovens § 60 a samt nærværende vejledning 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 fortsat 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. Det er ikke hensigten, at aftaler, indgået ved brug af metode II eller III inden d. 12. november 2025, skal ikke opsiges efter d. 12. november 2025. Reglerne i forordningen om gigabitinfrastruktur, og eventuelle vejledninger hertil udstedt af Europakommissionen, skal anvendes ved en genforhandling af aftalen efter d. 12. november 2025.

3. Tre metoder til fastsættelse af lejepris på markedsniveau

I dette afsnit beskrives tre metoder til, hvordan offentlige myndigheder kan fastsætte en lejepris på markedsniveau ved udlejning af arealer til brug for mobilmaster og -antennepositioner. Metode I er obligatorisk at benytte for offentlige udlejere i deres prisfastsættelse for udlejning af jordarealer med henblik på etablering af master til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet. Der henvises i den forbindelse til bekendtgørelse 1085 af 4. september 2025 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. Metode II og III er ikke indbyrdes prioriterede, men kan benyttes af offentlige udlejere i deres prisfastsættelse for udlejning af øvrige arealer (bortset fra jordarealer), herunder master, bygninger, andre høje konstruktioner og infrastruktur, samt tilhørende udstyr til brug for opsætning af

⁶ Med lov nr. 1833 af 8. december 2020 om ændring af lov om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester, lov om radiofrekvenser og forskellige andre love, der trådte i kraft d. 21. december 2020, er der i lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål og udnyttelse af infrastruktur til opsætning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 420 af 10. marts 2021 (masteloven), indført regler om udrulning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde. Trådløse adgangspunkter er defineret i mastelovens § 1, stk. 4, nr. 2.

⁷ Lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024.

⁸ Offentlige myndigheder er underlagt konkurrencereglerne i det omfang, de udøver erhvervsvirksomhed, jf. konkurrencelovens § 2. Dette må antages at være er tilfældet ifm. udlejning af arealer, der også udøves af private markedsaktører.

⁹ Se hertil afsnit 7.4. om konkurrenceretten og bilag 3 om placeringen af en mast og markedet for arealer til mobilmaster og -antenner.

antennesystemer. Offentlige udlejere kan benytte den af metode II og III, de finder mest anvendelig i relation til de konkrete forhold, der gør sig gældende for et areal (bortset fra jordarealer).

For hver metode er beskrevet metodens anvendelighed på forskellige typer af arealer.

I afsnit 4 samt i bilag 1 og 2 omtales forhold, som kan begrunde justeringer i og tillæg til den pris, som den metode II og III resulterer i.

I afsnit 5 omtales enhedspriser for metode II og III dvs. samme lejepris for alle arealer i et helt område eller en hel kommune.

En aftalt lejepris skal løbende holdes på markedsniveau ift. prisudviklingen. I afsnit 6 omtales derfor lejeregulering som vilkår i en aftale.

I afsnit 7 uddybes de relevante regler samt en række opmærksomhedspunkter vedr. begrebet "markedsvilkår".

I bilag 3 findes baggrundsviden om mobilmaster og antenner, særlige forhold ved markedet for arealer til mobilmaster og -antenner, arealtyper m.v.

I bilag 4 omtales kontraktforhold.

I bilag 5 gives et eksempel på anvendelse af metode III, variant 2.

3.1. Metode I: Den offentlige vurdering af grundværdien for den nærmeste parcelhusgrund som grundlag for fastsættelse af lejepriser

Med denne metode fastsættes lejeprisen for et jordareal på grundlag af Vurderingsstyrelsens offentlige vurdering af grundværdien for den nærmeste parcelhusgrund. Metoden skal anvendes af offentlige udlejere, når de udlejer jordarealer med henblik på etablering af master til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet. Der henvises i den forbindelse til mastelejebekendtgørelsen. Bekendtgørelsen indeholder endvidere en række definitioner af anvendte udtryk og begreber, som er med til at afgrænse og kvalificere bekendtgørelsens anvendelsesområde.

Det anbefales ikke, at offentlige myndigheder benytter metoden i den nævnte bekendtgørelse på andre arealtyper end de i bekendtgørelsen omhandlede jordarealer. Det skyldes, at metoden i bekendtgørelsen bygger på en vis sammenlignelighed mellem parcelhusgrunde, der er en type jordareal, hvor der etableres master. Ved arealer på bygningstage m.v., hvor der opsættes antenner, er de faglige forudsætninger for at anvende metoden i bekendtgørelsen således ikke til stede. Metoden kan derfor ikke sikre, at der for disse arealtyper opnås en lejepris, der svarer til markedsvilkår.

Lejeprisen fastsættes ved at omregne den offentlige vurdering af grundværdien for den nærmeste parcelhusgrund til en årlig lejepris på grundlag af en forrentningsfaktor. Den årlige leje for det antal lejede kvadratmeter, som en teleoperatør skal benytte, fastsættes herefter på baggrund af kvadratmeterprisen for den nærmeste parcelhusgrunds samlede antal kvadratmeter ganget med en forrentningsfaktor.

I metoden er der indbygget en række elementer, der skal sikre, at metoden resulterer i lejepriser på markedsvilkår i overensstemmelse med telelovens § 60 a. De indbyggede elementer beskrives i det følgende.

Antal lejede kvadratmeter

Til grund for kvadratmertallet lægges både areal til selve masten og areal til tekniskabe, adgangsvej m.m. Der kan være stor forskel på, hvor stort et areal en teleoperatør har brug for. Dette afhænger navnlig af mastetyper, størrelsen på tekniskabet, adgangsveje og det tekniske udstyr m.v., der skal etableres på arealet. Til udregning af en lejepris skal det faktiske antal lejede kvadratmeter til brug for etablering af en mast med tilhørende faciliteter, som er aftalt mellem en offentlig myndighed og en udbyder af elektroniske kommunikationsnet, benyttes.

I det omfang 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.

Parcelhusgrundens samlede antal kvadratmeter

For at finde en parcelhusgrunds samlede antal kvadratmeter benyttes det i matriklen registrerede areal fratrukket vejareal. Vejareal kan findes ved opslag på [Geodatastyrelsens matrikelkort](#).

Forrentningsfaktor

Det er almindelig praksis på det private marked for udlejning, at udlejer har en vis rimelig forrentning (ren fortjeneste) ud over den omkostningsdækkende del af lejen. Forrentningsfaktoren i metoden er en faktor, der indebærer, at den årlige leje pr. kvadratmeter fastsættes til en andel af grundværdien pr. kvadratmeter af den nærmeste parcelhusgrund. Forrentningsfaktoren fastsættes til 0,095.

Forhandlingsspænd

Når den årlige lejepris ved brug af formelen beskrevet nedenfor kendes, bør lejeprisen være genstand for en forhandling mellem den offentlige myndighed, der udlejer et jordareal til en mast, og teleoperatøren, der vil etablere masten. Dette af hensyn til at imødegå nogle af de usikkerheder, der er forbundet med brug af mastelejemetoden i forhold til, at jordarealer til mobilmaster ikke er fuldstændig sammenlignelige med parcelhusgrunde. Et forhandlingsspænd giver således fleksibilitet i forhold til, at der kan være lokale forhold som gør, at den beregnede lejepris efter metoden kan justeres i opad- eller nedadgående retning. Forhandlingsspændet i metoden er en nedre og øvre grænse angivet i procent, inden for hvilken en fastsat lejepris kan justeres i opad- eller nedadgående retning på baggrund af en forhandling mellem aftaleparterne. Forhandlingsspændet fastsættes til +/- 20 pct. af den beregnede lejepris, dog kan lejeprisen ikke forhandles under minimumslejen.

Minimumsleje

Ved anvendelse af metoden vil den beregnede lejepris for nogle lejemål være så lav, at aftaleindgåelsen med overvejende sandsynlighed vil stride mod kravet om markedsvilkår og statsstøttereglerne. I metoden er der derfor indbygget en minimumsleje for at undgå, at lejepriser vil være i strid mod kravet om markedsvilkår og statsstøttereglerne.

Minimumsleje forstås i metoden som, den lejepris, der på forhånd er fastsat som den laveste lejepris, en offentlig myndighed må tage for udlejning af et jordareal. Der indføres en differentieret minimumsleje på 5.000 kr. årligt for offentlige jordarealer i landzone og 7.500 kr. årligt for offentlige jordarealer i byzone og sommerhusområder. Inddelingen i byzone, landzone og sommerhusområde følger zoneinddelingen, der følger af planlovens § 34.

Geografisk afgrænsning

Hvis en eksisterende eller ny mast ligger længere væk end 2 kilometer fra nærmeste parcelhusgrund, skal offentlige myndigheder anvende minimumslejen på 5.000 kr. eller 7.500 kr. afhængigt af, om masten er placeret i henholdsvis landzone eller byzone og sommerhusområde.

Administrationsomkostninger

Forrentningsfaktoren er alene udtryk for den rene fortjeneste, der kan opnås ved udlejning af et jordareal til en mobilmast (et "afkast"). En lejepris på markedsvilkår vil dog altid indeholde både en fortjeneste og omkostningsdækkende bestanddele.

Det forventes således, at en offentlig myndighed vil have en række direkte omkostninger i forbindelse med aftaleindgåelsen og den løbende administration af lejeaftaler vedrørende arealer til brug for mobilmaster, herunder til opkrævning og håndtering af leje. Endvidere vil der forventeligt være omkostninger til løbende drift, vedligeholdelse m.v. af arealet, der nødvendiggøres af lejemålet i forbindelse med placering af mobilmaster, jf. nærmere herom i bilag 2 til vejledningen. En offentlig myndighed kan i tillæg til en fastsat årlig lejepris opkræve et fast årligt beløb til dækning af myndighedens faktiske administrationsomkostninger i forbindelse med aftaler med udbydere af elektroniske kommunikationsnet om udlejning af jordarealer til etablering af master med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet.

Det fremgår af mastelejebekendtgørelsens § 6, at en offentlig myndighed uden at skulle forelægge dokumentation kan opkræve et beløb på op til 3.500 kr. til dækning af myndighedens faktiske administrationsomkostninger. En offentlig myndighed kan opkræve et beløb på mere end 3.500 kr. til dækning af myndighedens faktiske administrationsomkostninger, såfremt myndigheden kan dokumentere sådanne faktiske administrationsomkostninger.

Beskrivelse af beregningsmetode og formel

Dette afsnit beskriver og giver eksempler på, hvordan lejeprisen beregnes ved brug af metode I.

Når den nærmeste parcelhusgrund er identificeret, jf. mastelejebekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 7, beregnes kvadratmeterprisen, jf. mastelejebekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 10, ved at dividere grundværdien, jf. mastelejebekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 8, med parcelhusgrundens samlede antal kvadratmeter (fratrullet vejareal), jf. mastelejebekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 9, således:

$$\text{Kvadratmeterpris} = \frac{\text{Grundværdien for den nærmeste parcelhusgrund}}{\text{Parcelhusgrundens samlede antal m}^2}$$

Dernæst kan lejeprisen, jf. mastelejebekendtgørelsens § 3, stk. 2, beregnes ved at gange antal lejede kvadratmeter, jf. mastelejebekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 11, med kvadratmeterprisen og forrentningsfaktoren, jf. mastelejebekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 12, der er fastsat til 0,095, således:

$$\text{Lejepris} = \text{Antal lejede m}^2 \times \text{Kvadratmeterpris} \times \text{Forrentningsfaktor}$$

Eksempel på fastsættelse af lejepris

En offentlig myndighed skal udleje et jordareal på 50 m² til etablering af en mast med tilhørende faciliteter. Den offentlige vurdering af grundværdien for den nærmeste parcelhusgrund er 2.000.000 kr., og parcelhusgrundens samlede antal kvadratmeter er 1.000 m², hvoraf 100 m² udgør vejareal. Først fratrækkes vejarealet, og kvadratmeterprisen udregnes ved at dividere den offentlige vurdering af grundværdien med de tilbageværende m²: 2.000.000 kr. / 900 m² = 2.222,22 kr.

Lejemålet er på 50 m². Lejeprisen beregnes derfor således:

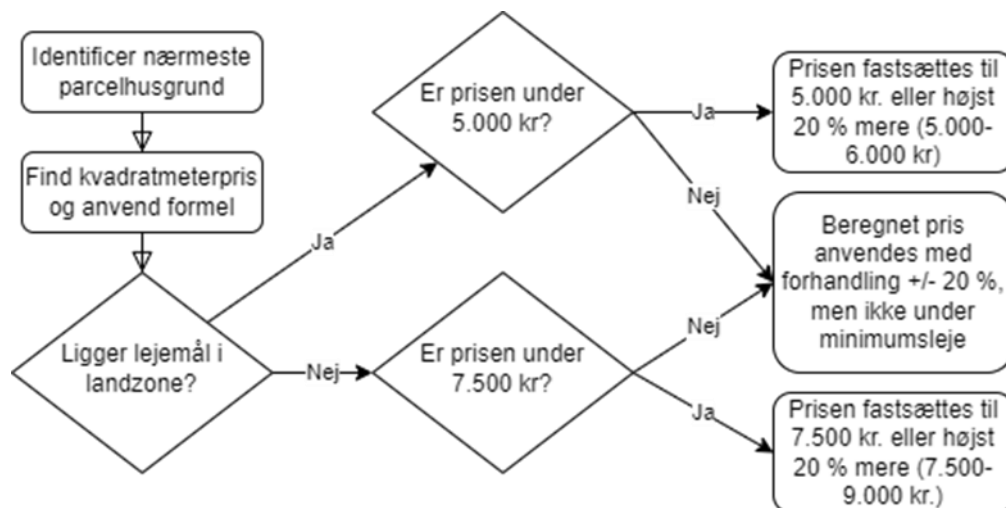
$$\text{Lejepris} = 50 \text{ m}^2 \times 2.222,22 \text{ kr.} \times 0,095 = 10.556 \text{ kr. pr. år}$$

Den offentlige myndighed forelægger denne pris for lejer. Lejer mener imidlertid, at prisen er for høj, da det lejede areal modsat alle parcelhuse i området ligger ud til en tungt trafikeret motorvej og derfor må have en lidt lavere værdi pr. kvadratmeter end parcelhusgrunden, der er anvendt som udgangspunkt for beregningen. Den offentlige myndighed og lejer forhandler inden for muligheden for at justere den beregnede pris med op til 20 % i enten opad- eller nedadgående retning og bliver enige om at sænke prisen med 8 % for at tage højde for, at motorvejen antageligt giver arealet en lidt lavere værdi pr. m² end parcelhusgrunden, der er brugt i beregningen. Lejeprisen bliver derved 92 % af 10.556 kr. = 9.712 kr. pr. år.

Den offentlige myndighed foretager herefter en konkret vurdering af de administrative omkostninger i forbindelse med lejemålet og kommer ud fra forventeligt tidsforbrug m.v. frem til, at lejemålet giver anledning til administrationsomkostninger svarende til 3.000 kr. årligt. Da beløbet er under 3.500 kr., kan myndigheden uden nærmere dokumentation, jf. bekendtgørelsens § 6, stk. 2, opkræve 3.000 kr. som et fast årligt beløb ud over lejeprisen. Den samlede årlige betaling fra ejeren af masten til den offentlige myndighed bliver derved: 9.712 kr. (lejeprisen) + 3.000 kr. (administrationsomkostning) = 12.712 kr.

Fastsættelse af lejepris

Figuren nedenfor viser den rækkefølge, en offentlig myndighed kan anvende mastelejebekendtgørelsens §§ 3-5 i, med fokus på anvendelsen af § 4 (minimumsleje) efter anvendelsen af mastelejebekendtgørelsens § 3, og formlen som beskrevet ovenfor.



Øvrige aftalevilkår

En offentlig myndighed skal lade den årlige lejepris, herunder evt. minimumsleje og administrationsomkostninger regulere med den procentvise ændring i nettoprisindekset. Nettoprisindekset fremgår på [Danmarks Statistiks hjemmeside](#)¹⁰. Reguleringen er afhængig af, hvornår lejeaftalen er indgået, og hvornår den sidst er reguleret. Nedenstående formel kan anvendes til at regulere med den procentvise ændring i nettoprisindekset:

$(\text{lejepris} * \text{nyt indeks}) / \text{gammelt indeks} = \text{ny lejepris}$.

Eksempel på regulering med den procentvise ændring i nettoprisindekset

En offentlig myndighed udlejer et jordareal til en mobilmast i maj måned i år 2027, hvor lejeprisen fastsættes til minimumslejen på 5.000 kr., idet den udregnet lejepris er under 5.000 kr. og ligger i landzone.

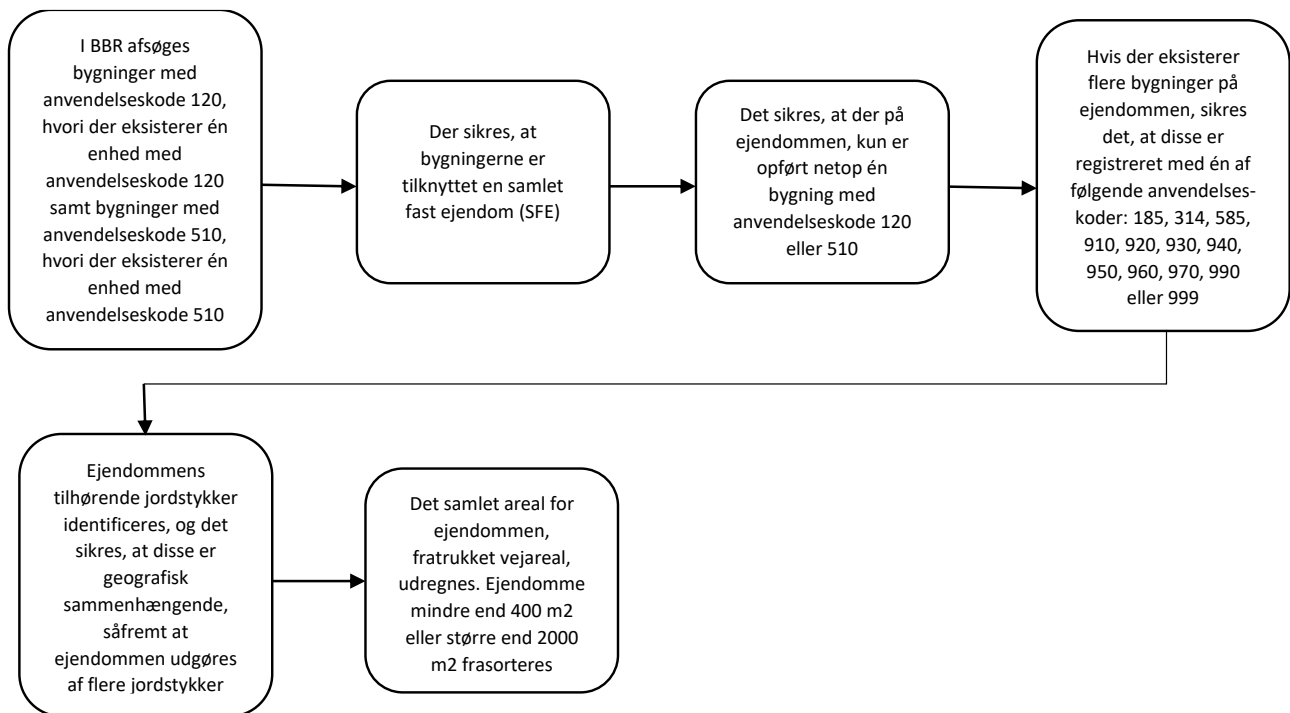
$(5.000 * 124 \text{ (fiktivt tal)}) / \text{indekstallet for september 2025} = \text{XXXX}$. Se i øvrigt pkt. 6 om lejeregulering i vejledningen for yderligere information.

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, som ikke direkte er relateret til lejeprisen eller administrationsomkostninger, så tager bekendtgørelsen ikke højde for sådanne vilkår. Sådanne vilkår vil parterne frit kunne aftale. Eksempler på sådanne vilkår kunne være pasning af området, herunder grønne områder, vedligeholdelse af hegn, overvågning af området m.v.

Identifikation af parcelhusgrunde

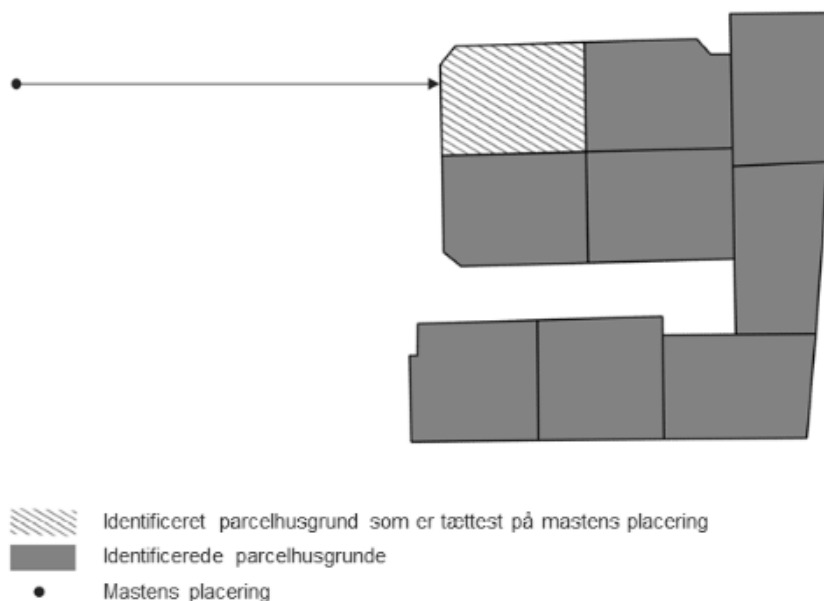
Figuren nedenfor viser metoden til at identificere parcelhusgrunde i området, i forhold til et offentligt ejet jordareal, hvor en mast påtænkes placeret. Der tages forbehold for, at BBR-anvendelseskoderne for de i mastelejebekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 6, nævnte elementer løbende kan ændre sig, og at der i så fald skal anvendes de gældende BBR-anvendelseskoder, der er dækkende for de i mastelejebekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 6, nævnte elementer. Alternativ kan [Det Digitale Tinglysningssystem](#) eller [Geodatastyrelsens matrikelkort](#) benyttes til identifikation af parcelhusgrunde, da disse kan være mere opdaterede end BBR.

¹⁰ [Danmarks Statistiks Nettoprisindeks](#)



Identifikation af den nærmeste parcelhusgrund

Ved identifikation af den nærmeste parcelhusgrund blandt de identificerede parcelhusgrunde benyttes afstand i fugleflugt til skel, som illustreret i figuren nedenfor. Der skal endvidere foreligge en offentlig vurdering af grundværdien med en vurderingstermin pr. 1. januar 2020 eller senere for den pågældende parcelhusgrund, jf. mastelejebekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 7. Er dette ikke tilfældet for den geografisk nærmeste parcelhusgrund, benyttes den parcelhusgrund, der ligger tættest herpå, og hvor der foreligger en offentlig vurdering, jf. mastelejebekendtgørelsens § 3, stk. 5.



Afstanden skal måles fra et geografisk punkt, der ligger inden for mastens fysiske ydre afgrænsning på jordarealet. Hvor der er tale om et nyt lejemål, tages udgangspunkt i den påtænkte fysiske placering.

Grundværdien for den nærmeste identificerede parcelhusgrund, kan findes ved opslag i Vurderingsregisteret (Vurderingsportalen.dk), ved at indtaste parcelhusgrundens adresse.

3.1.1. Metode I – Anvendelsesscenarier

Anvendelsesscenarier

Metoden skal anvendes af offentlige udlejere, når de udlejer jordarealer med henblik på etablering af master til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet. Metoden vurderes ikke anvendelig på andre arealer end jordarealer omfattet af mastelejebekendtgørelsen. Metoden vil sikre en ensartet, forudsigelig og gennemsigtig fremgangsmåde for offentlige udlejerers fastsættelse af lejepriser på markedsvilkår. Metoden er obligatorisk og forhindrer uenigheder om, hvilken fremgangsmåde der skal benyttes for at nå frem til en lejepris.

3.1.2. Overgangsordning for metode I

Offentlige udlejere skal benytte metode I, jf. mastelejebekendtgørelsen, på aftaler om udlejning af jordarealer til etablering af master med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet, som offentlige myndigheder indgår med udbydere af elektroniske kommunikationsnet efter bekendtgørelsens ikrafttræden, og som er genstand for en genforhandling, herunder om forlængelse eller øvrige vilkår, efter bekendtgørelsens ikrafttræden. Der er ikke med mastelejebekendtgørelsen en pligt til at indlede genforhandlinger af eksisterende lejeaftaler, der er indgået forinden bekendtgørelsens ikrafttrædelsestidspunkt.

3.2. Metode II: Gennemsnitspriser i området for sammenlignelige arealer som grundlag for fastsættelse af lejepriser

Med denne metode fastsættes lejeprisen for et areal på grundlag af en sammenligning med andre tilsvarende arealer. Metoden går ud på at sammenligne med arealer, der har et tilsvarende omfang af anvendelsesmuligheder som det areal, der skal udlejes. Metoden er velegnet til arealer, der ikke er omfattet af mastelejebekendtgørelsen, herunder master, bygninger, andre høje konstruktioner og infrastruktur, samt tilhørende udstyr til brug for opsætning af antennesystemer.

I denne metode fastsættes lejeprisen på baggrund af den gennemsnitlige kvadratmeterpris for eksempel 3 - 5 sammenlignelige lejemål med tilsvarende anvendelsesmuligheder i kommunen eller omkringliggende områder. Lejeprisen beregnes på baggrund af gennemsnitsprisen pr. m² for en række sammenlignelige lejemål ud fra offentligt tilgængelige oplysninger. Ved brug af denne metode på arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder (fx facader på bygninger og tagkonstruktioner) kan det være relevant at afgrænse markedet til arealer, der anvendes til det samme eller til sammenlignelige formål. Udbudte lejemål, der kan sammenlignes med lejemål på eksisterende konstruktioner til opsætning af antenner, kan fx være offentlige eller private lejemål af lagerhaller, kælderlokaler, produktionslokaler, kølerum, plads på bygningsfacader, plads på mobilmaster, plads på tagkonstruktioner m.m.

Den årlige lejepris beregnes herefter som kvadratmeterprisen for lejemål med tilsvarende begrænsede anvendelsesmuligheder gange arealets størrelse.

Baggrunden for den gennemsnitlige kvadratmeterpris er ved denne metode en offentlig tilgængelig ekstern datakilde som fx [Danmarks Statistik](#), [Ejendomstorvet](#)) eller andre offentligt tilgængelige datakilder og registre m.v.

Ved brug af denne metode skal den offentlige myndighed være særligt opmærksom på forbuddet mod konkurrencebegrænsende aftaler i konkurrencelovens § 6. Se nærmere om forholdet til konkurrenceloven i afsnit 7.4.2.

Beregningsmåde for metode II

Årlig lejepris = Antal m² ganget med den gennemsnitlige kvadratmeterpris i sammenligningsgrundlaget.
Gennemsnitlig kvadratmeterpris beregnes således baseret på data om lejemål nr. 1-n i sammenligningsgrundlaget:

lejemål 1	X kr. pr. m ²
lejemål 2	Y kr. pr. m ²
lejemål n	Z kr. pr. m ²

Gennemsnitlig kvadratmeterpris $(X+Y+Z)/n$ kr. pr. m² = ... kr. pr. m²

*Til grund for kvadratmetertallet lægges både areal til selve antennen¹¹ og areal til tekniskabe, adgangsvej m.m.
For evt. justeringer af lejeprisen og tillæg/gebyrer ud over lejeprisen se afsnit 4 samt bilag 1 og 2.*

3.2.1. Metode II – Anvendelsesscenarier

Anvendelsesscenarier

Metoden kan anvendes på arealer, der ikke er omfattet af mastelejebekendtgørelsen, herunder master, bygninger, andre høje konstruktioner og infrastruktur, samt tilhørende udstyr til brug for opsætning af antennesystemer alt efter, hvad der sammenlignes med. Metoden er særligt anvendelig på arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder som fx facader på bygninger, tagkonstruktioner, skorstene, siloer, vandtårne m.v., hvorpå der kan opsættes antenner.

Metoden er enkel at anvende, såfremt der er et tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag, dvs. tilstrækkeligt med arealer med tilsvarende anvendelsesmuligheder. I tyndt befolkede områder kan det være en udfordring at finde et tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag, da der typisk ikke findes mange lejemål. Der kan også være udfordringer med, at de aftalte lejepriser ikke er offentligt tilgængelige.

3.3. Værdien af plangrundlag og tilladelser

Grundlaget for lejefastsættelsen efter metode II tager ikke nødvendigvis højde for det forhold, at der med det lejede areal følger et plan- og tilladelsesmæssigt grundlag, der muliggør fx etablering en antenne med bærerør på arealet. Dette gælder navnlig, hvor der tilvejebringes ny lokalplan, en landzonetilladelse og/eller en byggetilladelse, der udvider arealets anvendelsesmuligheder netop for at muliggøre placeringen af den konkrete antenne. Der vil være forskel på, hvilke anvendelsesmuligheder de enkelte arealer, der sammenlignes med, har, og når man lejer eksempelvis et produktionslokale, vil der typisk ikke medfølge en ret til at bygge en konstruktion svarende til en mobilantenne.

Når et areal får flere anvendelsesmuligheder via plangrundlag og tilladelser, vil dets værdi alt andet lige forøges, og et areal med flere eller mere vidtgående anvendelsesmuligheder er mere værd end et areal med færre anvendelsesmuligheder. Dette kan have indflydelse på, hvilke arealer der skal sammenlignes med.

3.4. Metode III: Professionelt fagligt skøn som grundlag for fastsættelse af lejepriser – også velegnet til pristjek/tvisteløsning

Med denne metode fastsættes lejeprisen på baggrund af et fagligt skøn foretaget af en professionel vurderingsmand. Vurderingsmanden foretager sin vurdering ud fra markedsforholdene for både offentlig

¹¹ Ved lejemål til antenner på en eksisterende skorsten, facade, offentligt ejet mast eller lignende kan antallet af vertikale kvadratmeter lægges til grund. (Ved antenner med bærerør, hvor et bærerør bygges og ejes af teleoperatøren, bør der tages udgangspunkt i det areal, som bærerøret optager, evt. inkl. arealer, som den samlede konstruktion spærrer for adgangen til.)

og privat udlejning i området. Det faglige skøn kan foretages med henblik på to typer vurderinger alt efter behov:

- 1) en konkret vurdering af et konkret areal, eller
- 2) en generel vurdering af typer af arealer, der indhentes med passende mellemrum fx hvert femte år.¹²

3.4.1. Metode III variant 1 – Den konkrete vurdering

Ved den konkrete vurdering af et bestemt areal vurderer en professionel vurderingsmand, hvad lejeprisen for et specifikt areal bør være ud fra et konkret skøn over de forhold, der gør sig gældende for det konkrete areal.

Beregningsmåde for metode III, variant 1

Ingen beregninger. Vurderingsmanden udarbejder en konkret årlig lejepris for arealet.

For evt. justeringer af lejeprisen og tillæg/gebyrer ud over lejeprisen se afsnit 4 samt bilag 1 og 2.

3.4.1.1. Metode III, variant 1 – Anvendelsesscenarier

Anvendelsesscenarier

Variant 1 er velegnet til arealer, der ikke er omfattet af mastelejebekendtgørelsen, herunder master, bygninger, andre høje konstruktioner og infrastruktur, samt tilhørende udstyr til brug for opsætning af antennesystemer, hvor der typisk er tale om arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder.

Variant 1 er velegnet i de tilfælde, hvor anvendelse af metode II indebærer en betydelig risiko for at fastsætte en for høj eller for lav lejepris for et areal.

Variant 1 er velegnet til tjek af, om den pris, som en offentlig myndighed tager eller overvejer at tage for udlejning af et areal, der ikke er omfattet af mastelejebekendtgørelsen, herunder master, bygninger, andre høje konstruktioner og infrastruktur, samt tilhørende udstyr til brug for opsætning af antennesystemer, er på markedsniveau, eller om den metode, som myndigheden anvender til fastsættelse af lejeprisen, er retvisende for markedsniveauet.

Variant 1 er endvidere velegnet til tvisteløsning i de tilfælde, hvor der er uenighed om lejeprisen for et konkret areal.

Variant 1 forholder sig konkret og tidssvarende til det enkelte areal og tager udgangspunkt i en professionel, faglig vurdering. Der er derfor meget lille risiko for at fastsætte en lejepris under eller over markedsniveau ved brug af denne metode. Metoden kræver køb af en professionel ydelse, hvilket kan være omkostningstungt og tidskrævende, og i nogle tilfælde står omkostningerne til en uvildig vurderingsmand ikke mål med de forventede lejeindtægter (fx hvis udlejer har en begrundet forventning om, at vurderingen viser en meget lav arealværdi).

3.4.2. Metode III, variant 2 – Generel vurdering af arealtyper

Ved den generelle vurdering af typer af arealer foretager en professionel vurderingsmand med passende mellemrum en vurdering af kvadratmeterpriserne for et eller flere relevante typer af arealer i et område, jf. afsnit 5 om enhedspriser og bilag 5, der viser et eksempel. 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.

¹² Tidsperioden bør afhænge af hastigheden i prisudviklingen i område dvs. sandsynligheden for, at en vurdering er blevet markant misvisende efter den valgte periode.

Den generelle vurdering kan foretages for arealer, der ikke er omfattet af mastelejebekendtgørelsen, herunder master, bygninger, andre høje konstruktioner og infrastruktur, samt tilhørende udstyr til brug for opsætning af antennesystemer, men såfremt metoden skal anvendes på eksisterende konstruktioner fx tagkonstruktioner, facader, siloer, skorstene m.v. bør vurderingsmanden tage udgangspunkt i en relevant type arealer fx de arealtyper, som er omfattet af metode II pga. denne arealtypes begrænsede anvendelsesmuligheder. For at sikre, at en sådan generel vurdering er på markedsniveau frem til næste vurderingsperiode, kan vurderingen ved det enkelte lejemåls indgåelse reguleres ud fra udviklingen i nettoprisindekset, siden den generelle vurdering blev foretaget, jf. afsnit 6.

Beregningsmåde for metode III, variant 2

Årlig lejepris = Antal m² ganget med vurderingsmandens skøn for kvadratmeterpris i området.

*Til grund for kvadratmetertallet lægges både areal til selve antennen og areal til teknikskabe, adgangsvej m.m.
For evt. justeringer af lejeprisen og tillæg/gebyrer ud over lejeprisen se afsnit 4 samt bilag 1 og 2.*

Ved lejemål til antenner på en eksisterende skorsten, facade, offentligt ejet mast eller lignende kan antallet af vertikale kvadratmeter lægges til grund. (Ved antenner med bærerør, hvor et bærerør bygges og ejes af teleoperatøren, bør der tages udgangspunkt i det areal, som bærerøret optager, evt. inkl. arealer, som den samlede konstruktion spærrer for adgangen til.)

3.4.2.1. Metode III, variant 2 – Anvendelsesscenarier

Anvendelsesscenarier

Variant 2 er velegnet til arealer, der ikke er omfattet af mastelejebekendtgørelsen, herunder master, bygninger, andre høje konstruktioner og infrastruktur, samt tilhørende udstyr til brug for opsætning af antennesystemer, hvor der typisk er tale om arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder.

Variant 2 er velegnet i de tilfælde, hvor anvendelse af metode II indebærer en betydelig risiko for at fastsætte en for høj eller for lav lejepris for et areal.

Variant 2 kan være et godt alternativ til metode II i forhold til arealer med begrænsede anvendelsesmuligheder til opsætning af antenner fx i tilfælde af, at der i et område ikke er et tilstrækkeligt sammenligningsgrundlag til brug for metode II.

Anvendelse af variant 2 kan indebære lavere omkostninger end ved variant 1, idet vurderingen ikke skal indhentes for hvert enkelt lejemål. I nogle kommuner er prisforskellen på arealer i kommunen evt. ubetydelig, og derfor kan det være muligt at fastsætte en enhedspris for arealer og/eller bygninger i hele kommunen. Dette indgår i vurderingsmandens vurdering af arealerne og bygningerne.

Metoden kræver køb af en professionel ydelse, men dog ikke hver gang et lejemål indgås. Fremgangsmåden er ikke lige så konkret som vurderingen under variant 1, og som offentlig myndighed skal man være opmærksom på forholdene beskrevet i afsnit 5 om enhedspriser. Se også afsnit 3.4.3.2.

Anvendes denne fremgangsmåde, bør det endvidere sikres, at der indhentes fornyede vurderinger med passende mellemrum fx hvert 3. eller 5. år (afhængig af prisudviklingen i et område), hvilket indebærer tilbagevendende omkostninger til metoden.

3.4.3. Generelle opmærksomhedspunkter for metode III (brug af vurderingsmand)

3.4.3.1. Opmærksomhed på evt. dominerende stilling ift. teleoperatører

Udlejere af arealer til arealer, der ikke er omfattet af mastelejebekendtgørelsen, herunder master, bygninger, andre høje konstruktioner og infrastruktur, samt tilhørende udstyr til brug for opsætning af antennesystemer vil i nogle tilfælde have en dominerende stilling på det lille lokale marked for egnede

placeringer for antennepositioner. Den situation kan opstå, fordi antenner skal placeres inden for et afgrænset geografisk område (jf. afsnit 7.4.1 og bilag 3). Vurderingsmanden skal ved sin vurdering være opmærksom på, at prisen fastsættes i overensstemmelse med konkurrencelovens forbud mod udnyttelse af (fx en udlejers) dominerende stilling på markedet. Lejeprisen bør således baseres på det almindelige marked for sådanne arealer og ikke på det geografisk noget snævrere marked, der opstår pga. de radiotekniske behov hos en teleoperatør. Det almindelige marked udgøres af både offentlige og private arealer.

3.4.3.2. Vurderingsgrundlag og prisjustering

Ved brug af metode III er det væsentligt for fastsættelsen af lejeprisen, at vurderingsmandens vurderingsgrundlag er kendt. Vurderingsmanden bør derfor altid skriftligt tilkendegive, hvilke parametre der ligger til grund for vurderingen af et konkret areal eller typer af arealer. Vurderingsmanden bør foretage sin vurdering ud fra markedsforholdene for både offentlig og privat udlejning i området.

Vurderingsgrundlaget har også betydning ved en evt. justering af lejeprisen. Der bør således ikke foretages prisjustering af vurderingsmandens skønnede pris baseret på forhold, der allerede ligger til grund for vurderingen. Se afsnit 4 samt bilag 1 og 2 om prisjustering og tillæg.

4. Skønsmargin – tillæg og fradrag efter anvendelse af metode II eller III

Fastsættelse af lejeprisen ved anvendelse af metode II eller III vil altid i et vist omfang være præget af et skøn på baggrund af de forhold, der gør sig gældende for det konkrete areal eller område. Derfor overlades offentlige myndigheder en rimelig skønsmargin, når de skal fastsætte en lejepris på markedsniveau. Eksempelvis kan der foretages en justering af den pris, der fremkommer ved brug af metode II eller III ("bruttoprisen") ud fra forholdene beskrevet i bilag 1. Det bør naturligvis undgås at dobbeltkompensere, ved at der fx fratrækkes eller tillægges et beløb for en bestemt parameter ved arealet, hvor denne parameter allerede er indregnet i "bruttoprisen".

Ved brug af metode III har en professionel vurderingsmand fx allerede ladet en lang række kendte parametre indgå i grundlaget for sin vurdering (se afsnit 3.4.3.2), men navnlig ved brug af variant 2 af metode III kan de generelle lejepriser evt. justeres i et vist omfang pba. individuelle karakteristika ved det konkrete lejede areal.

Der er ikke noget til hinder for, at den offentlige myndighed får præsenteret en legeberegning af den potentielle lejer og (fx ud fra denne vejlednings metode II eller III) vurderer, om legeberegningen afspejler markedsniveauet. Det er den offentlige myndigheds ansvar at sikre sig, at lejeprisen er udtryk for markedsniveauet, inden lejeaftale indgås.

5. Enhedspriser ved anvendelse af metode II eller III

Der findes ikke ét lejepris-niveau for arealer, der ikke er omfattet af mastelejebekendtgørelsen, herunder master, bygninger, andre høje konstruktioner og infrastruktur, samt tilhørende udstyr til brug for opsætning af antennesystemer, der gælder i hele Danmark eller nødvendigvis i en hel kommune. Det klare udgangspunkt er, at offentlige myndigheder for hvert enkelt areal skal fastsætte en lejepris på markedsniveau. Hvis en offentlig myndighed ikke vurderer det enkelte areal konkret, er der risiko for, at en generel pris i et konkret tilfælde er for lav eller for høj, hvilket kan være problematisk ift. statsstøttereglerne og konkurrencereglerne, jf. nærmere afsnit 7.

En kommune, der fx har både tæt befolkede byområder med generelt højere ejendomspriser og tyndt befolkede områder med generelt lavere ejendomspriser, vil formentlig ikke kunne anvende en enhedspris, der dækker hele kommunen, da enhedsprisen formentlig vil medføre en for høj lejepris i de tyndt befolkede områder og en for lav lejepris i de tæt befolkede byområder.

Omvendt kan det ikke afvises, at enhedspriser for sammenlignelige og homogene arealer eller områder – fx én enhedspris for en kommunes tyndt befolkede områder og én enhedspris for kommunens tæt

befolkede byområder – kan være i overensstemmelse med kravet om lejepris på markedsniveau og med statsstøttere reglerne. Det vil dog være forudsat, at der i disse tilfælde er foretaget en konkret vurdering af, om arealerne eller områderne er sammenlignelige og homogene.

DIGST vurderer samlet set, at enhedspriser *kan* være inden for rammerne af telelovens § 60 a og statsstøttere reglerne, men opfordrer til kritisk omtanke ved brug af enhedspriser. Lejepriser beregnet efter metode I kan ikke indeholde enhedspriser, idet der med denne metode altid vil skulle tages udgangspunkt i grundværdien for den nærmeste parcelhusgrund for at finde frem til lejen. En offentlig myndighed skal så vidt muligt fastsætte priser på baggrund af konkrete vurderinger af konkrete arealer.

Metode III (variant 2) indebærer en form for enhedspriser – se hertil afsnit 3.4.2. Metode II og metode III (variant 1) er tænkt som konkrete vurderinger af det enkelte areal.

6. Lejeregulering

Der kan i en lejeaftale indgå vilkår om en årlig lejeregulering på baggrund af fx den procentvise ændring i nettoprisindekset. Det er almindelig praksis, at nettoprisindekset anvendes af private og offentlige virksomheder til regulering af fx (husleje)kontrakter. Ved brug af metode I fremgår det af mastelejebekendtgørelsens § 7, at en offentlig myndighed skal lade lejeprisen regulere med den procentvise ændring i nettoprisindekset. Detaljer om nettoprisindekset og anvendelse heraf i praksis fremgår af [Danmarks Statistiks hjemmeside](#).¹³ En lejeregulering sikrer, at lejeprisen løbende holdes på markedsniveau. Hvis den reelle prisudvikling i et område er steget eller faldet kraftigere end nettoprisindekset, kan der tages højde for dette fx ved en evt. genforhandling af en lejeaftale.

7. Juridiske forhold og opmærksomhedspunkter

Dette afsnit beskriver en række forhold, som en offentlig myndighed bør være opmærksom på, når myndigheden fastsætter en lejepris for arealer, der ikke er omfattet af mastelejebekendtgørelsen, men som er omfattet af telelovens § 60 a, fx antenner på bygningstage og -facader. Det gælder, uanset om myndigheden benytter metode II, metode III eller en selvvalgt metode til prisfastsættelsen.

For så vidt angår arealer, der er omfattet af mastelejebekendtgørelsen, har DIGST taget højde for de forhold, der er beskrevet i dette afsnit, ved udarbejdelsen af metoden i bekendtgørelsen. Det gælder dog kun for så vidt angår anvendelse af metoden i bekendtgørelsen på den arealtype, der er omfattet af bekendtgørelsen.

7.1. Uddybning ang. telelovens § 60 a og begrebet ”markedsvilkår”

Det følger af telelovens § 60 a, at:

”offentlige myndigheder kan indgå aftaler på markedsvilkår med udbydere af elektroniske kommunikationsnet om udlejning af arealer, bygninger, høje konstruktioner, master m.v. med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet.”

Begrebet ”markedsvilkår” er ikke klart defineret, og bemærkningerne til bestemmelsen angiver ikke, hvilke økonomiske, regnskabsmæssige eller juridiske principper der skal lægges til grund for vurderingen af, hvad der er markedsvilkår. I henhold til metode I er det lagt til grund, at en lejepris beregnet på baggrund af den offentlige vurdering af den nærmeste parcelhusgrund i forhold til en masts placering samt de elementer, der indgår i metode I, vil være udtryk for markedsvilkår. I metode II og III skal vurderingen foretages konkret og afhænger af de forhold, der gør sig gældende for det pågældende areal. Lejevilkårene, herunder lejeprisen, er dog underlagt de almindelige krav om saglighed, ikke-diskrimination og konkurrencefordrejning m.v.

Det følger af statsstøttere reglerne, at offentlige myndigheders udlejning af arealer skal følge markedsøkonomiske principper. Det indebærer, at offentlige myndigheder skal foretage udlejning på

¹³ [Danmarks Statistiks Nettoprisindeks](#)

samme måde som en privat udlejer med de samme forudsætninger ville gøre det inden for lovens rammer. Der henvises i øvrigt afsnit 7.3 og 7.4 for nærmere beskrivelse af konkurrenceretten og statsstøttereglerne.

For så vidt angår mobilmaster, antenner m.v., som placeres på offentlige vejarealer, så gælder der særlige regler i vejloven, navnlig § 80, 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. Der henvises til Vejdirektoratet for vejledning om vejlovens regler.

7.2 Nedre grænse for lejepris på markedsvilkår og nulleje

Selvom begrebet "markedsvilkår" ikke er klart defineret i teleloven, fremgår der af bemærkningerne til bestemmelsen en nedre grænse:

"Offentlige myndigheder kan undtagelsesvist og efter en konkret vurdering fastsætte en meget lav eller ingen leje i tilfælde, hvor den offentlige myndighed vurderer, at en meget lav eller ingen leje i det konkrete tilfælde reelt afspejler markedsvilkårene for udlejning af det pågældende areal, bygning, høje konstruktion, mast m.v. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor antallet af potentielle lejere af det pågældende areal, bygning, høje konstruktion, mast m.v. er meget lavt."

Da teleloven ikke nærmere angiver, hvilke principper der skal ligge til grund for vurderingen af, hvad der er markedsvilkår, men at dette afgøres konkret, så kan offentlige myndigheder undtagelsesvist og på baggrund af en konkret vurdering fastsætte en lav eller ingen leje. Det er dog ikke muligt at fastsætte en nul-leje med metode I, idet der i denne metode indgår minimumspriser. Det er afgørende, at den lave leje eller ingen leje vurderes reelt at være markedsniveauet for det konkrete areal, da der i modsat fald vil være tale om statsstøtte, jf. afsnit 7.3. Det må antages, at et areals lejeværdi sjældent er netop 0 kr., men der kan findes arealer i yderområder med en forholdsvis lav lejeværdi. I de sjældne tilfælde, hvor en leje vil være så lav, at administrationsomkostningerne ved lejemålet vil udgøre en større omkostning end den faktiske lejeindtægt, så vil den offentlige myndighed skulle opkræve den lave lejepris med tillæg af et beløb til dækning af administrationsomkostningerne. Se nærmere om administrationsomkostninger i bilag 2 til vejledningen.

7.3 Leje under markedsniveauet kan være ulovlig statsstøtte

En lejepris under markedsniveau kan udgøre statsstøtte. Statsstøtte er som udgangspunkt i strid med EU's regler for det indre marked, medmindre støtten kan tilrettelægges inden for rammerne af gruppefritagelsesforordningen, de minimis-forordningen eller i form af en støtteordning, der er anmeldt til og godkendt særskilt af Europa-Kommissionen, inden den gennemføres. Statsstøtte kræver endvidere en konkret hjemmel i dansk ret. Der eksisterer ikke aktuelt i dansk ret en hjemmel til, at offentlige myndigheder kan give statsstøtte til teleoperatører i form af en lav leje eller ingen leje på arealer, hvor en sådan lav lejepris eller ingen leje ikke svarer til markedsniveauet.

Det følger endvidere af konkurrencelovens § 11 a, stk. 1, at Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen kan udstede påbud om, at støtte der er ydet ved hjælp af offentlige midler til fordel for bestemte former for erhvervsvirksomhed, skal bringes til ophør eller tilbagebetales. Sådanne påbud kan udstedes når støtten (i) direkte eller indirekte har til formål eller til følge at forvride konkurrencen og (ii) ikke er lovlig i henhold til offentlig regulering.

Såfremt der er tale om udlejning på markedsvilkår, vil lejeforholdet omvendt falde uden for statsstøttereglerne. Dette følger af det markedsøkonomiske operatørprincip, hvorefter offentlige myndigheder kan foretage økonomiske transaktioner på markedet på lige fod med private markedsoperatører.

Begrebet markedsniveau dækker ikke over en eksakt pris. Fastsættelse af lejepriser på markedsniveau med metode II og III skal foretages på baggrund af en konkret vurdering, hvor der skal tages udgangspunkt i objektive forhold ved det konkrete areal eller område. Væsentlige objektive forskelle, der typisk har betydning for prisniveauet, kan være forskelle mellem arealer i tæt befolkede byområder og tyndt befolkede landområder, eller forskelle på arealernes alternative anvendelsesmuligheder. Ved metode I tages der udgangspunkt i grundværdien for den nærmeste parcelhusgrund for at sikre, at der fastsættes en lejepris på markedsniveau.

Der vil derfor ikke nødvendigvis være tale om statsstøtte alene af den grund, at der i samme område eksisterer et lignende areal i området med en marginalt højere lejepris. Omvendt vil en markant lavere pris i forhold til de øvrige priser i området, der ikke kan forklares på baggrund af objektive egenskaber ved arealet, være en indikator for, at lejeprisen kan være under markedsniveau.

Ulovlig statsstøtte kan have alvorlige økonomiske konsekvenser for støttens modtager, hvis det viser sig, at lejeprisen for et areal ligger eller har ligget under markedsniveau, vil den pågældende teleoperatør være modtager af ulovlig statsstøtte, medmindre støtten er ydet inden for rammerne af gruppefritagelsesforordningen, de minimis-forordningen eller en støtteordning, der er anmeldt til og godkendt af Europa-Kommissionen.

Der henvises i denne forbindelse til afsnittet om konkurrencelovens § 11 a ovenfor.

Konsekvensen af, at der er blevet ydet ulovlig statsstøtte vil som udgangspunkt være, at teleoperatøren, som har modtaget støtten, vil være forpligtet til at tilbagebetale det fulde støttebeløb (der udgør forskellen mellem lejeprisen på markedsniveau og den faktisk opkrævede lejepris), inkl. ulovlighedsrenter for den periode, hvor teleoperatøren har modtaget ulovlig statsstøtte. Såfremt Europa-Kommissionen går ind i sagen og vurderer, at støtten – på trods af, at den er ydet ulovligt – må anses for forenelig med det indre marked, vil teleoperatøren alene blive pålagt at betale ulovlighedsrenter for den periode, hvori støtten blev ydet uden at være anmeldt til og godkendt af Europa-Kommissionen.

Efter statsstøttere reglerne skal dokumentationen for, at udlejning af et areal er foregået på markedsvilkår, foreligge *ex ante*, dvs. senest på det tidspunkt, hvor der indgås en lejeaftale. Derfor er det vigtigt, at den offentlige myndighed kan dokumentere, hvordan lejeprisen er fastsat, herunder evt. beregninger, vurderinger m.v. samt, ved anvendelse af metode III, vurderingsmandens vurderingsgrundlag m.v.

7.4. Konkurrenceretten

7.4.1. Forbud mod misbrug af dominerende stilling

Af radiotekniske årsager skal en ny antenneposition placeres i et nærmere afgrænset geografisk område, jf. nærmere herom i bilag 3 til vejledningen. Derfor kan der i områder være én udlejer, som ejer alle de arealer, der er reelle valgmuligheder for en teleoperatør at placere en mobilmast eller antenner på. Denne udlejer kan have en dominerende stilling, hvilket ikke i sig selv er problematisk, medmindre den dominerende stilling *misbruges* mhp. at opnå en urimelig pris eller urimelige forretningsvilkår. Misbrug af en dominerende stilling vil være ulovlig iht. konkurrencelovens § 11 og EU-traktatens artikel 102. Grov eller uagtsom overtrædelse af konkurrencelovens § 11 straffes med bøde. Den offentlige myndighed skal være opmærksom på dette ved fastsættelsen af priser for lejemål, der ikke er omfattet af mastelejebekendtgørelsen.

7.4.2. Udveksling af prisoplysninger og andre konkurrencefølsomme oplysninger kan være ulovlig

Offentlige myndigheder, der udlejer arealer, kan finde det relevant at rådføre sig med hinanden eller andre, når myndigheden skal fastsætte en lejepris på markedsvilkår. Hvis offentlige myndigheder rådfører sig med hinanden eller andre, skal de være yderst opmærksomme på konkurrencelovens § 6, der indeholder et forbud mod aftaler, der direkte eller indirekte har til formål eller til følge at begrænse konkurrencen. Aftaler kan bl.a. bestå i fastsættelse af priser eller andre vilkår eller i direkte eller indirekte

koordinering af adfærd på markedet. Det er lovligt, at en offentlig myndighed orienterer sig om markedet og andre myndigheders og virksomheders offentligt tilgængelige priser, når myndigheden skal fastsætte sine egne priser, fx via offentlige og private hjemmesider, databaser og registre m.v.

Det kan derimod være ulovligt, hvis myndigheder og/eller virksomheder indbyrdes udveksler oplysninger om deres priser eller anden konkurrencesensitiv information. Det kan være ulovligt, 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. Grov eller uagtsom overtrædelse af konkurrencelovens § 6 straffes med bøde eller fængselsstraf for fysiske personer.

I forhold til offentlige myndigheders egen offentliggørelse af information og oplysninger, så er der ikke i konkurrenceloven noget til hinder for at offentliggøre generelle oplysninger om, hvilke metoder der ligger til grund for den offentlige myndigheds lejefastsættelse.

7.5. Erhvervslejeloven

Det følger af erhvervslejelovens § 2, at loven ikke gælder, i det omfang lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning. Erhvervslejeloven gælder således ikke for udlejning af arealer omfattet af telelovens § 60 a. I øvrigt gælder erhvervslejeloven alene udlejning af lokaler og dermed ikke udlejning af jord-, tag- og facadearealer m.m.

8. Ved spørgsmål

Spørgsmål til nærværende vejledning kan sendes til DIGST på tele@digst.dk. Spørgsmål, der udelukkende vedrører konkurrenceret, kan afklares ved henvendelse til [Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen](#). Spørgsmål vedr. vejlovens regler og råden over vejareal kan afklares ved henvendelse til [Vejdirektoratet](#).

Bilag 1. Øvrige forhold prisen kan justeres på baggrund af i metode II og III

Som det fremgår af vejledningens afsnit 4, kan den lejepris, der fremkommer ved brug af metode II eller III i vejledningens afsnit 3, i et vist omfang justeres. Det skyldes, at disse metoder tager udgangspunkt i overordnede objektive betragtninger om arealet baseret på fx data fra forskellige registre m.v. eller på en professionel faglig vurdering. Der kan være forhold ved det konkrete areal, som metode II og III ikke tager højde for, og som derfor ikke er afspejlet i den pris, der fastsættes på baggrund af disse metoder. Disse forhold kan begrunde en justering af den lejepris, som den valgte overordnede metode har resulteret i.

Det bør undgås at justere prisen på baggrund af forhold, som allerede må formodes at være afspejlet i den pris, som den anvendte metode som udgangspunkt resulterer i.

Eksempler på forhold, der kan begrunde en justering af lejeprisen, er:

- Vilkår om ansvarsfordelingen mellem parterne i relation til det pågældende areal og det opsatte udstyr.
- Vilkår om forpligtelser, som parterne skal opfylde i relation til det pågældende areal.
- Den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der måtte være for et areal, hvis der placeres en mast eller en antenne på arealet.
- Vilkår om uopsigelighed, opsigelse eller bindingsperiode.
- Om den pågældende udlejer har alternative muligheder for at leje arealet ud fx til en anden type erhverv.
- Begrænsninger i anvendelsesmulighederne af arealet som følge af lejemålet.
- Lejemålets påvirkning af den samlede grunds værdi, herunder fx herlighedsværdier og værdier, som den pågældende offentlige myndighed har til opgave at værne om.

Bilag 2. Omkostninger ud over lejen

I forbindelse med en offentlig myndigheds udlejning af arealer til mobilmaster og antenner vil der forventeligvis være en række forhold (fx drift og vedligehold, forbrugsafregning m.v.) og omkostninger (fx til administration af lejeaftalen), der ligger ud over de forhold, der ligger til grund for selve den lejepris, der fremkommer ved brug af en af metoderne i vejledningens afsnit 3 og de øvrige forhold, der fremgår af vejledningens afsnit 4 og bilag 1. Sådanne forhold og omkostninger kan den offentlige myndighed kræve dækket af teleoperatøren i tillæg til lejeprisen. I dette bilag beskrives en række af disse forhold og omkostninger.

B2.1. Administrationsomkostninger

En offentlig myndighed vil forventeligvis have en række omkostninger i forbindelse med aftaleindgåelsen og den løbende administration af lejeaftaler vedrørende arealer til brug for mobilmaster og antenner, herunder til opkrævning og håndtering af leje. I nogle tilfælde kan der også opstå et ressourceforbrug til administrativt arbejde som fx koordinering mellem forskellige brugere af ejendommen, når der skal udføres vedligehold af en antenne på en bygning, som også benyttes af tredjeparter, og lignende situationer, hvor tilstedeværelsen af mobilmasten eller antennen kræver øget administrativt arbejde i forbindelse med anvendelse af myndighedens arealer omkring mobilmasten eller antennen. Andre eksempler på administrationsomkostninger kan være ifm. høringsprocesser, koordinering af arbejder på lokationen, faktureringer, lejereguleringer, evt. kontraktændringer, håndtering af ophør af kontrakt, retableringskrav, fraflytningssyn m.v. I tillæg til lejeprisen kan den offentlige myndighed af en teleoperatør kræve betaling til dækning af myndighedens faktiske omkostninger i forbindelse med den løbende administration af lejeaftaler. Administrationsomkostningernes størrelse afhænger af den offentlige myndigheds ressourceforbrug. For at mindske omkostninger til administration kan det overvejes fx at anvende årlig i stedet for kvartalsmæssig fakturering m.m.

Når det kommer til administrationsomkostninger i forhold til metode I i forbindelse med offentlige udlejerers udlejning af jordarealer til mobilmaster, så følger det af mastelejebekendtgørelsen, at en offentlig myndighed kan få dækket administrationsomkostninger ud over den beregnede leje. En offentlig udlejer vil kunne få dækket administrationsomkostninger op til 3.500 kr. udokumenteret, og omkostninger over 3.500 kr. kan blive dækket mod dokumentation af de faktiske afholdte meromkostninger, jf. vejledningens afsnit 3.1 om administrationsomkostninger.

Hjemmelsgrundlag

Telelovens § 60 a hjemler ikke udelukkende *udlejning* af arealer, men *aftaler på markedsvilkår* om sådan udlejning. Administrationsomkostninger i forbindelse med en lejeaftale vil også kunne dækkes af lejer på det private udlejningsmarked. Telelovens § 60 a hjemler betaling for sådanne administrationsomkostninger. I henhold til proportionalitetsprincippet og god forvaltningsskik vil udlejer dog gennem en konkret vurdering af arbejdsopgaver m.v. skulle sikre, at administrationsomkostningen modsvarer et faktisk ressourceforbrug.

B2.2. Omkostninger til drift, vedligehold m.m. udført af udlejer

En offentlig myndighed vil forventeligvis have en række omkostninger til løbende drift, vedligeholdelse m.v. af arealet, der nødvendiggøres af lejemålet i forbindelse med placering af mobilmaster eller antenner. Der kan være tale om vedligehold af afskærmende beplantning eller øgede/nye opgaver til vedligehold af en adgangsvej. I tillæg til lejeprisen kan den offentlige myndighed af en teleoperatør kræve betaling til dækning af myndighedens omkostninger hertil.

B2.3. Afregning af el gennem udlejer

I nogle tilfælde vil det være muligt for teleoperatører at etablere egen elforsyning, herunder en hovedmåler, til en mobilmast eller antenne. I disse tilfælde afholder teleoperatøren selv omkostningerne hertil og afregner selv elforbruget direkte med elselskabet. I de tilfælde, hvor det ikke er muligt for teleoperatører at etablere egen elforsyning, kan det være nødvendigt, at udlejer installerer en separat hoved- eller bi-elmåler. I tillæg til lejeprisen kan den offentlige myndighed af en teleoperatør kræve

betaling for installation af en separat hoved- eller bi-måler (engangsopkrævning). Herefter kan teleoperatøren afregne elforbrug direkte med elselskabet eller med udlejer.

B2.4. Omkostninger til øvrige tillægsydelser

Der kan ikke gives en udtømmende liste over forhold og ydelser, som medfører omkostninger for den offentlige myndighed som følge af lejemålet. Eksempelvis kan der være begrænset adgang til et areal, der nødvendiggør fx eskorte og overvågning af tekniker ifm. vedligeholdelse eller sikkerhedsgodkendelse af teleoperatører eller underleverandører i forbindelse med adgang til arealet. Et andet eksempel kunne være eventuelle tilfælde, hvor den offentlige myndighed udfører arbejde for myndighedens midler for at muliggøre udnyttelse af lejemålet (fx ved at etablere en ny adgangsvej på arealet eller foretage renoveringsarbejder på en eksisterende adgangsvej på arealet). I disse tilfælde vil den offentlige myndighed af en teleoperatør kunne kræve omkostningen hertil dækket som en engangsomkostning i tillæg til lejeprisen.

Bilag 3. Baggrund

B3.1. Mobilmaster og antenner

Mobilmaster og antenner sættes op rundt omkring i Danmark således, at brugerne kan tale i mobiltelefon og benytte sig af digitale tjenester via mobilt bredbånd. Mobile tjenester er uundværlige hjælpemidler i dagligdagen - både for virksomheder, offentlige myndigheder og i private hjem. I dag er ca. to ud af tre mobilmaster og antenner placeret på privatejede arealer, mens resten er placeret på kommunalt, regionalt eller statsligt ejede arealer.

B3.2. Master skal placeres inden for et afgrænset område for at skabe dækning

Antenner på mobilmaster og antenner på tagkonstruktioner, skorstene, vandtårne m.v. indgår hver i et af tre konkurrerende mobilnet (idet master m.v. dog ofte benyttes af flere selskaber samtidigt), hvor antennernes placeringer "spiller sammen" indbyrdes. Derfor skal nye mobilmaster og antenner indpasses i den aktuelle teleoperatørs mobilnet, for at der ikke opstår dækningshuller og lav dækningskvalitet. Dette kan sammenlignes med cellestrukturen i en bikube, hvor hver celle skal passe nøje sammen med de øvrige for at kunne give en samlet effektiv dækningsflade. Placeringen af mobilmaster og antenner er således i praksis oftest snævert geografisk afgrænset af de radiotekniske forhold og den indbyrdes placering af den øvrige maste- og antenneinfrastruktur. Populært sagt skal en antenne placeres det sted, hvor der er behov for en ny position i det samlede mobilnet – og ikke i den anden ende af kommunen eller regionen.

B3.2.1. Markedsmagt (dominerende stilling) som følge af begrænset antal egnede placeringer

Når teleoperatører etablerer et nyt site, er der for metode II og metode III, som følge af forholdene beskrevet under afsnit B3.2., et lokalt marked inden for en forholdsvis lille radius for egnede arealer til placering af mobilmasten eller antennen. Det hænder i den sammenhæng, at én lodsejer ejer alle relevante arealer i et område, eller at den pågældende lodsejer er den eneste, der er villig til at udleje et areal. Ved anvendelse af metode I vil det altid være den nærmeste parcelhusgrund i forhold til mastens placering, der skal tages udgangspunkt i for at fastsætte en lejepris. En prisfastsættelse ved anvendelse af metode I vil derfor være uafhængig af en lodsejer.

I sådanne situationer kan teleoperatøren ikke umiddelbart påvirke lejeprisen ved at flytte placeringen af mobilantennen til en alternativ og billigere lokalitet, og den pågældende udlejer har derfor markedsmagt, hvis denne fx ejer et større sammenhængende areal, der dækker de egnede placeringer for at skabe dækning i området. Det er ulovligt i henhold til konkurrenceloven at misbruge sådan markedsmagt for at opkræve urimelige lejepriser, jf. vejledningens afsnit 7.4.1.

En rapport udarbejdet af Incentive for Digitaliseringsstyrelsen¹⁴ finder, at der ved enhver etablering af et nyt site (mobilmast eller antenne) er tale om et unikt lokalt marked for egnede arealer til placering af det pågældende site. I den forbindelse er det relevant for konkurrencen på dette lokale marked, hvor mange forskellige lodsejere (potentielle udlejere) der ejer de relevante arealer. Rapporten peger videre på, at der empirisk ses konkrete eksempler på udlejere, der ud fra en sammenligning med øvrige kvadratmeterpriser i samme område kan tænkes at udnytte deres markedsmagt. Ønsker offentlige udlejere at fastsætte markedslejen ved en direkte prissammenligning med øvrige udlejere af arealer, bør man derfor have for øje, at nogle priser i sammenligningsgrundlaget evt. kan være udtryk for, at den pågældende udlejer udnytter sin markedsmagt. Se dog de vigtige opmærksomhedspunkter i vejledningens afsnit 7.4.2 om udveksling af prisoplysninger ift. konkurrencelovens § 6.

B3.3. Typer af arealer

Der findes forskellige typer af arealer, som mobilmaster og antenner kan placeres på, og som har betydning for den lejepris, der fastsættes for leje af arealet.

¹⁴ Incentive (2020), [Marked for udlejning af arealer til brug for opsætning af master og antenner til telekommunikation.](#)

Placering af mobilmaster sker typisk på jordarealer. Hvor stort et jordstykke, der er behov for, afhænger i høj grad af typen af mast, størrelsen på masten og geotekniske forhold af hensyn til fx korrekt design af mastens fundament. I disse tilfælde vil der på jordstykket typisk også skulle være plads til opførelse af tilhørende teknikhus eller teknikskab samt etablering af adgangsvej. Endvidere kan eksempelvis sikkerhedsafstande til bygninger spille ind i forhold til størrelsen på det krævede jordstykke.

Mobilmaster bygges typisk, hvor der ikke i forvejen er en høj konstruktion, der er egnet til opsætning af antenner. Antenner kan placeres på mange forskellige typer konstruktioner, som er byggeteknisk og radioteknisk egnede til at bære sådanne antenner. Det kan fx være mobilmaster, facader på bygninger, tagkonstruktioner, skorstene, siloer, vandtårne m.v. For at antenner kan opsættes på sådanne høje konstruktioner, vil der typisk skulle monteres et bærerør, hvorpå antennen kan monteres. Hvor stort et areal, der er behov for i disse tilfælde, afhænger i høj grad af størrelsen på antennen og det tilhørende tekniske udstyr, samt hvor meget plads der skal anvendes til brug for tilhørende teknikskab og etablering af adgangsvej.

B3.4. Hensynet til god mobil- og bredbåndsdækning

En offentlig myndighed kan have en selvstændig interesse i at sikre en god mobildækning til brug for sine ansatte. Fx kan kommunalt ansatte, der besøger borgere i deres eget hjem, have behov for mobil- og bredbåndsdækning blandt andet med henblik på indberetning og afrapportering. Derudover kan fx en kommune eller region have en bredere selvstændig interesse i at sikre en generelt god mobil- og bredbåndsdækning for at fastholde og tiltrække borgere og virksomheder. De offentlige myndigheder kan i den forbindelse spille en aktiv rolle, når det gælder mobil- og bredbåndsdækning.

Har en kommune et ønske om at fremme den lokale bredbåndsdækning kan kommunen overveje at anvende mulighederne, som følger af telelovens § 60 d (den kommunale støtteramme og de minimis-forordningen). Kommuner kan, hvis de overholder en række regler, give støtte til etablering af net til højhastighedsbredbånd. Reglerne er fastsat i bekendtgørelse nr. 756 af 18. juni 2024 om kommunal støtte til etablering af net til højhastighedsbredbånd og løber fra 1. juli 2024 – 30. juni 2026. Der kan læses nærmere herom på DIGST's hjemmeside: [Hvilke adresser kan der ydes støtte til?](#). En kommune kan desuden også give støtte efter reglerne om de minimis støtte, jf. telelovens § 60 d.

Hvis en kommune har etableret eller af andre årsager råder over passiv infrastruktur (fx tomrør eller master) til brug for elektroniske kommunikationsnet og ønsker at stille denne til rådighed for teleoperatører, kan kommunen i medfør af telelovens § 60 e alene på visse betingelser gøre dette. [Teleindustrien](#) (TI) har på sin hjemmeside udarbejdet en anbefaling til dimensioneringen af fx tomrør.

Bilag 4. Kontrakter – Standardkontrakt og tvisteløsning

B4.1. Standardkontrakter

Der er ingen pligt til at anvende nogen bestemt aftaleformular. Men generelt gøres processen enklere for begge parter, hvis man tager udgangspunkt i en standardaftale frem for at udarbejde en helt ny aftaletekst.

På [TI's hjemmeside](#) kan bl.a. findes standardaftaler om masteleje indbyrdes mellem teleoperatører og mellem teleoperatører og tredjeparter, som der kan tages udgangspunkt i.

B4.2. Uopsigelighed og genforhandling

De fleste aftaler om leje af arealer til mobilmaster og antenner indeholder vilkår om en uopsigelighedsperiode.

Når uopsigelighedsperioden udløber, opstår der en situation, hvor aftalen kan genforhandles. Når mobilmasten eller antennen endeligt er placeret på arealet, har teleoperatøren kun meget begrænsede muligheder for at flytte masten eller antennen. Det kan dels være forbundet med store økonomiske omkostninger at flytte masten eller antennen, og dels kan en flytning give en dårligere dækning i lokalområdet, fordi den nøje planlagte mobildækning også skal ændres i de tilgrænsende områder pga. radiobølgenes indbyrdes samspil.

B4.3. Kontraktvilkår

En aftale kan indeholde mange forskellige vilkår. Nogle vilkår er særegne for den enkelte aftale på baggrund af de forhold, som gør sig gældende. Andre vilkår følger af lovgivningen. TI's standardkontrakt og visse bestemmelser i masteloven indeholder vilkår om bl.a.:

- Adgang til infrastruktur (el, fiber m.v.).
- Adgangsforhold til grunden.
- Varigheden af lejemålet.
- Mulig option for udvidelse af det lejede areal.
- Muligt krav om beplantning af arealet.
- Omkostninger til drift og vedligeholdelse.
- Reetablering af arealet efter endt lejemål.

B4.4. Tvisteløsning

En god aftale vil også indeholde en bestemmelse om tvisteløsning, som er billig og effektiv.

Eksempelvis har masteloven indbygget en tvisteløsningsmekanisme, hvor tvister løses ved brug af voldgift i de sager, hvor der alene er tvist om betalingen for adgang til master (§ 5) eller for adgang til opsætning af antenner på andre høje konstruktioner (§ 12). Tvisteløsning ved brug af voldgift findes også i TI's generelle vilkår for leje af antennepositioner.

Efter telelovens § 60 a, stk. 2 og bekendtgørelse om tilsyn med offentlige myndigheders aftaler om udlejning af arealer m.v., fører DIGST tilsyn med, at offentlige myndigheders aftaler om udlejning af arealer m.v. med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet, er indgået på markedsvilkår, og at offentlige myndigheder overholder regler om metoder til fastsættelse af de markedsvilkår, på hvilke offentlige myndigheder kan indgå aftaler, som måtte være eller blive fastsat af digitaliseringsministeren. Tilsynet kan fx udøves på baggrund af en klage fra en udbyder af elektroniske kommunikationsnet. DIGST vil også selv kunne beslutte at rejse en tilsynssag, hvis styrelsen i øvrigt bliver opmærksom på, at der er forhold vedrørende aftaler mellem offentlige myndigheder og udbydere af elektroniske kommunikationsnet, der giver tilstrækkelig anledning hertil. DIGST vil som led i sit tilsyn kunne træffe afgørelse og fastsætte eventuelle vilkår.

DIGST's afgørelser som led i sit tilsyn kan indbringes for Teleklagenævnet, jf. telelovens § 76, stk. 1. De nærmere regler herom findes i bekendtgørelse om teleklagenævnets virksomhed.

Det kan også aftales, at enhver tvist i anledning af en aftale skal indbringes for byretten i første instans og afgøres efter dansk ret. Afhængig af sagernes økonomiske genstand vil sådanne sager kunne afgøres efter småsagsprocessen.

Bilag 5. Metode III, variant 2 – Eksempel

En kommune med to byer af forskellig størrelse samt åbne landområder imellem disse byer får hyppigt forespørgsler fra teleoperatører om udlejning af arealer til mobilmaster og antenner. Kommunen finder det derfor hensigtsmæssigt at få udarbejdet følgende generelle kvadratmeterpriser af en vurderingsmand, så kommunen kan tage udgangspunkt i disse, hver gang et areal skal udlejes til en antenne. I de tilfælde hvor forespørgslen drejer sig om leje af et jordareal til en mobilmast, er det obligatorisk for offentlige myndigheder at anvende metode I i vejledningen.

- Kvadratmeterpris for tag- og facadearealer til antenner i by A
- Kvadratmeterpris for tag- og facadearealer til antenner i by B
- Kvadratmeterpris for tag- og facadearealer til antenner i det åbne land

Kommunen i eksemplet vurderer, at prisudviklingen på ejendomsmarkedet lokalt er moderat i alle områderne og justerer derfor alene kvadratmeterpriserne efter nettoprisindekset i fem år. Efter fem år får kommunen revurderet kvadratmeterpriserne.

Eksemplet forudsætter, at by A og B begge er homogene byer, hvor der ikke er større prisforskelle på ejendomsmarkedet internt i byerne eller landområderne. Se også vejledningens afsnit 5 om enhedspriser.

Der henvises i øvrigt til vejledningens afsnit 3.4.2. og afsnit 7.4.2. om konkurrenceretten.