



**Udtalelse vedr. kommunernes anvendelse af vejledning om markedsleje ved udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur**

**Kontor/afdeling**  
Center for tele

**Dato**  
26. februar 2019

**J nr.** 2019 - 2106

/BEO

Det følger af telelovens § 60 a, at kommuner og regioner 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.

Energistyrelsen er opmærksom på, at nogle kommuner finder det vanskeligt at fastsætte markedslejen for udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur i deres kommune.

Energistyrelsens vejledning om markedsleje ved udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur oplister tre forslag til metoder til fastsættelse af markedslejen. De tre forslag til metoder er 1) den offentlige vurdering, 2) professionelt fagligt skøn eller 3) sammenlignelige priser. Metoderne er ikke indbyrdes prioriteret, og det står kommunerne frit for, om de vil benytte metoderne i vejledningen, eller om de vil benytte en helt anden metode, når blot den fastsatte leje afspejler markedslejen i kommunen.

Der kan være tilfælde, hvor anvendelse af en i vejledningen beskrevet metode ikke vil være hensigtsmæssig for en kommune på grund af konkrete omstændigheder i kommunen. Det kan eksempelvis være tilfældet, hvor en kommune oplever en generel prisudvikling, der er langt højere end den offentlige vurdering, og hvor anvendelse af en foreslået metode åbenlyst vil stride imod de gældende statsstøtteregler, kommunalfuldmagtsreglerne og øvrig lovgivning, der gælder for kommunerne. Det er formentlig et meget lille fåtal af kommuner, hvor prisudviklingen har været så voldsom, at det vil være problematisk at anvende metode 1, som tilfældet har været i Københavns Kommune.

Ankestyrelsen har i en forhåndsudtalelse vurderet, at det vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne, hvis Københavns Kommune, ved at anvende metode 1 i Energistyrelsens vejledning, udlejer mobilantennepositioner til en pris, som er lavere end markedslejen. Udtalelsen er således udtryk for, at det generelt som udgangspunkt vil være i strid med kommunalfuldmagtsreglerne at udleje en kommunal ejendom til under markedslejen. Denne udtalelse kan have været udslagsgivende for, at nogle kommuner rejser tvivl om vejledningens og metodernes anvendelighed.

**Energistyrelsen**

Carsten Niebuhrs Gade 43  
1577 København V

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

www.ens.dk



Hertil skal Energistyrelsen bemærke, at Ankestyrelsens forhåndsudtalelse vedrører en konkret sag, hvor kommunen havde redegjort for, at metode 1 i Energistyrelsens vejledning ikke kunne anvendes til at finde markedslejen i den pågældende kommune. Det var således kommunens egen vurdering, som Ankestyrelsen tog stilling til. Ankestyrelsens forhåndsudtalelse er ikke udtryk for, at vejledningen eller de i vejledningen oplistede forslag til metoder generelt ikke kan anvendes eller generelt strider imod kommunalfuldmagtsreglerne og øvrig lovgivning, der gælder for kommuners opgavevaretagelse. Det er op til den enkelte kommune at vurdere, om en af de oplistede metoder kan anvendes, og i givet fald hvilken af de oplistede metoder der bedst afspejler markedsværdien i kommunen. Ankestyrelsen er enig i Energistyrelsens fortolkning af udtalelsen til Københavns Kommune.

Energistyrelsen kan oplyse, at der som følge af den politiske aftale om "Bredbånd og mobil i digital topklasse - Fremtidens telepolitik for hele Danmark" af 17. maj 2018 er igangsat en undersøgelse af bl.a. grundlaget for fastsættelse af markedsleje for kommuner, regioner og statslige udlejere. Dette arbejde inddrager kommuner, regioner, statslige myndigheder og telebranchen og forventes bl.a. at resultere i en opdateret vejledning om markedsleje ved udlejning af arealer til brug for digital infrastruktur. Det forventes dog ikke på nuværende tidspunkt, at det vil føre til ændringer af det gældende lovgrundlag.