UDKAST

Bekendtgørelse om offentlige myndigheders udlejning af jordarealer med henblik på etablering af telemaster og tilhørende faciliteter samt om Digitaliseringsstyrelsens tilsyn hermed

I medfør af § 15, stk. 4, og § 36, stk. 3, i teleinfrastrukturloven, lov nr. [xx] af [dd. måned åååå], fastsættes:

Anvendelsesområde

§ 1. Bekendtgørelsen fastlægger den metode, som offentlige myndigheder skal benytte som grundlag for fastsættelse af årlige lejepriser, når offentlige myndigheder indgår aftaler med operatører om udlejning af jordarealer til etablering af telemaster med evt. tilhørende faciliteter.

Stk. 2. Denne bekendtgørelse fastsætter desuden regler om Digitaliseringsstyrelsens tilsyn med, at offentlige myndigheder overholder teleinfrastrukturlovens § 15, stk. 2 og 3, og reglerne i §§ 3-7 og § 8, stk. 2.

Definitioner

§ 2. I denne bekendtgørelse forstås ved:

1) Operatør: En operatør som defineret i artikel 2, nr. 29, i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om oprettelse af en europæisk kodeks for elektronisk kommunikationsnet.
2) Elektronisk kommunikationsnet: Et elektronisk kommunikationsnet som defineret i artikel 2, nr. 1, i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om oprettelse af en europæisk kodeks for elektronisk kommunikationsnet.
3) Tilhørende faciliteter: Tilhørende faciliteter som defineret i artikel 2, nr. 10, i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om oprettelse af en europæisk kodeks for elektronisk kommunikationsnet.
4) Telemaster: Telemaster som defineret i teleinfrastrukturlovens § 3, stk. 1, nr. 1.
5) Adgangssøgende: En part, der har ret til adgang til fysisk infrastruktur, telemaster, tilhørende faciliteter eller høje konstruktioner i medfør af artikel 3, stk. 1, i forordningen om gigabitinfrastruktur eller teleinfrastrukturlovens §§ 4 eller 6, herunder operatører og parter omfattet af teleinfrastrukturlovens § 4, stk. 4.
6) Adgangsgivende: En operatør, der har etableret fysisk infrastruktur, herunder telemaster, tilhørende faciliteter eller høje konstruktioner på en offentlig myndigheds jordareal i henhold til teleinfrastrukturlovens § 15, stk. 1, som efter artikel 3, stk. 1, eller teleinfrastrukturlovens §§ 4 eller 6 er forpligtet til at give adgang til det på arealet etablerede.

7) Fysisk infrastruktur: Fysisk infrastruktur som defineret i artikel 2, nr. 4, i forordningen om gigabitinfrastruktur.
8) Høje konstruktioner: Høje konstruktioner som defineret i teleinfrastrukturlovens § 3, stk. 1, nr. 2.
9) Jordareal: Et geografisk afgrænset jordstykke, der er ejet af en offentlig myndighed, eller som denne kan disponere over.
10) Offentlige myndigheder: Statslige, regionale eller lokale myndigheder eller en sammenslutning af en eller flere af sådanne myndigheder i overensstemmelse med forvaltningsrettens sædvanlige myndighedsbegreb, dvs. en afgrænsning, som svarer til de myndigheder, der er omfattet af offentligheds- og forvaltningsloven.
11) Årlig lejepris: Den årlige betaling pr. lejemål, som en offentlig myndighed afkræver en operatør som modydelse for at få rådighed over et jordareal, som den offentlige myndighed ejer eller kan disponere over.
12) Offentlig vurdering: Den endelige vurdering af fast ejendom, der følger af ejendomsvurderingsloven med en vurderingstermin pr. 1. januar 2020 eller senere. Påklagede vurderinger anses ikke for endelige.
13) Parcelhusgrund: En samlet fast ejendom, jf. ejendomsvurderingslovens § 2, stk. 1, nr. 1, hvor et eller flere geografisk sammenhængende jordstykker med et areal på mellem 400 og 2.000 kvadratmeter hører under, og hvor ejendommen er omfattet af ejendomsvurderingslovens § 4, stk. 1, nr. 1 eller 3. På ejendommen skal der være registreret én boligenhed, som er beliggende i en bygning med anvendelse som fritliggende enfamilieshus eller sommerhus. På ejendommen må der herudover ikke findes erhvervsbygninger, hvorfor der i tillæg til bygningen med den ene boligenhed udelukkende må findes anneks i tilknytning til fritliggende enfamiliehus, anneks i tilknytning til sommerhus, garage, carport, udhus, drivhus og lignende småbygninger. Hvis grundværdien er fastlagt ud fra planlagt grundværdi, skal grundværdien, jf. nr. 15, være fastlagt ud fra en anvendelse som enten ”åben-lav” eller ”tæt-lav” boligbebyggelse, jf. nr. 26 og 27, og der må ikke være mulighed for udstykninger på grunden.
14) Den nærmeste parcelhusgrund: Den parcelhusgrund, der ligger nærmest det lejede jordareal målt i fugleflugt fra placering af telemasten til parcelhusgrundens skel, for hvilken der foreligger en offentlig vurdering, jf. nr. 12.
15) Grundværdien: Forstås i overensstemmelse med §§ 17-21 a i ejendomsvurderingsloven, dog med undtagelse af §§ 19 a og 21.
16) Parcelhusgrundens samlede antal kvadratmeter: Det i matriklen registrerede areal fratrukket vejareal.
17) Kvadratmeterpris: Grundværdien delt med parcelhusgrundens samlede antal kvadratmeter.
18) Antal lejede kvadratmeter: Det faktisk antal lejede kvadratmeter til brug for etablering af en telemast med evt. tilhørende faciliteter, som er aftalt mellem en offentlig myndighed og en operatør.

19) Forrentningsfaktor: 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.
20) Forhandlingsspænd: En nedre og øvre grænse angivet i procent, inden for hvilken en årlig lejepris fastsat efter §§ 3-5 kan justeres i opad- eller nedadgående retning på baggrund af en forhandling mellem aftaleparterne.
21) Minimumsleje: Den årlige lejepris, der på forhånd er fastsat som den laveste lejepris, en offentlig myndighed må tage for udlejning af et jordareal.
22) Byzone: Et område, der følger af zoneinddelingen i § 34 i lov om planlægning.
23) Landzone: Et område, der følger af zoneinddelingen i § 34 i lov om planlægning.
24) Sommerhusområde: Et område, der følger af zoneinddelingen i § 34 i lov om planlægning.
25) Administrationsomkostninger: Årlige omkostninger pr. lejemål, som en offentlig myndighed har i forbindelse med aftaleindgåelse og løbende administration af lejeaftaler m.v., herunder eventuelt ressourceforbrug i forbindelse med administrativt arbejde og procedurer, der måtte udspringe af lejeaftalen, m.v.
26) "Åben-lav" boligbebyggelse: Ved "åben lav" forstås fritliggende enfamiliehuse.
27) "Tæt-lav" boligbebyggelse: Ved "tæt-lav" forstås helt eller delvis sammenbyggende enfamiliehuse, herunder eksempelvis dobbelthuse, rækkehuse eller kædehuse.

Metode til fastsættelse af lejepris

§ 3. En offentlig myndighed, der indgår en aftale med en operatør om udlejning af jordarealer til etablering af telemaster med evt. tilhørende faciliteter, skal fastsætte en årlig lejepris efter den metode, der er fastsat i stk. 2, jf. dog §§ 4 og 5.

Stk. 2. Den årlige lejepris for hele aftalens løbetid fastsættes ved på aftalens indgåelsestidspunkt at gange antal lejede kvadratmeter, jf. § 2, nr. 18, med kvadratmeterprisen, jf. § 2, nr. 17, for den nærmeste parcelhusgrund, jf. § 2, nr. 14, og forrentningsfaktoren, jf. § 2, nr. 19, jf. bilag 1.

Stk. 3. I de tilfælde, hvor den årlige lejepris, jf. stk. 2, er mindre end minimumslejen, jf. § 4, fastsættes den årlige lejepris til minimumslejen, jf. dog § 5, stk. 2.

Stk. 4. Stk. 2 finder ikke anvendelse, såfremt afstanden i fugleflugt til den nærmeste parcelhusgrund overstiger 2 kilometer. I disse tilfælde fastsættes den årlige lejepris til den minimumsleje, der fremgår af § 4.

Stk. 5. Foreligger der ikke en offentlig vurdering, jf. § 2, nr. 12, af den geografisk nærmeste parcelhusgrund, jf. § 2, nr. 14, benyttes den parcelhusgrund, der ligger tættest herpå, og hvor der foreligger en offentlig vurdering.

Stk. 6. Senere ændringer i den offentlige vurdering af den parcelhusgrund, der blev lagt til grund for lejeprisfastsættelsen ved aftalens indgåelse, kan ikke begrunde krav om at genforhandle den årlige lejepris inden udløb af aftalens løbetid, medmindre andet aftales mellem parterne.

Minimumsleje

§ 4. Er jordarealet beliggende i byzone eller sommerhusområde, kan den årlige lejepris, som en offentlig myndighed fastsætter på baggrund af § 3, stk. 2, og efter en eventuel forhandling i medfør af § 5 ikke være mindre end 7.500 kr.

Stk. 2. Er jordarealet beliggende i landzone, kan den årlige lejepris, som en offentlig myndighed fastsætter på baggrund § 3, stk. 2, og efter en eventuel forhandling i medfør af § 5 ikke være mindre end 5.000 kr.

Forhandlingsspænd

§ 5. Den årlige lejepris, jf. § 3, stk. 2, jf. dog § 4, kan parterne lade være genstand for en forhandling, så den fastsatte årlige lejepris kan justeres i opad- eller nedadgående retning med maksimalt 20 procent, dog ikke under den minimumsleje, der fremgår af § 4.

Stk. 2. Den årlige lejepris, jf. § 3, stk. 3, kan parterne lade være genstand for en forhandling, så den fastsatte minimumsleje kan justeres i opadgående retning med maksimalt 20 procent.

Øvrige aftalevilkår

§ 6. 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 operatører om udlejning af jordarealer til etablering af telemaster med evt. tilhørende faciliteter.

Stk. 2. En offentlig myndighed kan uden at skulle forelægge dokumentation opkræve et beløb på op til 3.500 kr. til dækning af myndighedens faktiske administrationsomkostninger, jf. stk. 1.

Stk. 3. En offentlig myndighed kan opkræve et beløb på mere end 3.500 kr. til dækning af myndighedens faktiske administrationsomkostninger, jf. stk. 1, såfremt myndigheden kan dokumentere sådanne faktiske administrationsomkostninger.

§ 7. En offentlig myndighed skal lade den årlige lejepris, herunder minimumsleje og administrationsomkostninger regulere med den procentvise ændring i nettoprisindekset.

§ 8. Aftalevilkår og fordeling af omkostninger, som ikke er omhandlet i denne bekendtgørelse, kan frit aftales mellem parterne.

Stk. 2. I det omfang aftalevilkår som nævnt i stk. 1 kan have indvirkning på en fastsat årlig lejepris, jf. § 3, jf. dog § 4, vil sådanne aftalevilkår kunne indgå i en forhandling mellem parterne i henhold til § 5.

Digitaliseringsstyrelsens tilsynskompetence

§ 9. Digitaliseringsstyrelsen behandler følgende sager:

1) Klager over, at en offentlig myndighed ikke overholder reglerne i §§ 3-7 og § 8, stk. 2.
2) Klager over, at aftaler efter teleinfrastrukturlovens § 15, stk. 1, indeholder vilkår, der hindrer adgang til elementer, der er etableret på det udlejede areal, jf. teleinfrastrukturlovens § 15, stk. 2.
3) Klager over, at aftaler efter teleinfrastrukturlovens § 15, stk. 1, indeholder vilkår, der hindrer, at der etableres nødvendige yderligere elementer på det udlejede areal, jf. teleinfrastrukturlovens § 15, stk. 2.
4) Klager over, at en offentlig myndighed kræver lejebetaling eller gebyrer af
    a) en adgangssøgende, der ønsker eller får adgang til fysisk infrastruktur, tilhørende faciliteter eller høje konstruktioner, som er etableret på den offentlige myndigheds jordareal på baggrund af en aftale omfattet af teleinfrastrukturlovens § 15, stk. 1,
    b) en adgangsgivende, der giver den i litra a nævnte adgang, eller
    c) en operatør eller en adgangssøgende, som etablerer de elementer på det pågældende udlejede jordareal, som er nævnt i teleinfrastrukturlovens § 15, stk. 2.

Stk. 2. Sager omfattet af stk. 1, nr. 1, kan påklages til Digitaliseringsstyrelsen af en operatør, der har indgået en aftale med en offentlig myndighed om udlejning af arealer m.v. med henblik på etablering af en telemast med evt. tilhørende faciliteter, som klagen vedrører.

Stk. 3. Sager omfattet af stk. 1, nr. 2-4, kan påklages til Digitaliseringsstyrelsen af en operatør, der har indgået en aftale med en offentlig myndighed om udlejning af arealer m.v. med henblik på etablering af elementer af elektroniske kommunikationsnet og evt. tilhørende faciliteter, som klagen vedrører, og tillige af de parter, der er nævnt i stk. 1, nr. 4, litra a og c.

Stk. 4. Digitaliseringsstyrelsen kan tillige af egen drift behandle sager vedrørende de i stk. 1 nævnte forhold, hvor styrelsen i øvrigt bliver opmærksom på forholdene, uden at styrelsen har modtaget en klage. Styrelsen beslutter selv, om der er tilstrækkelig anledning til at rejse en tilsynssag. Beslutter styrelsen at rejse en tilsynssag, meddeler styrelsen dette til den pågældende offentlige myndighed uden ugrundet ophold.

§ 10. Digitaliseringsstyrelsen kan i sager omfattet af § 9, stk. 1 og 2, herunder sager, som styrelsen rejser efter § 9, stk. 4, træffe afgørelse om, at

1) en offentlig myndighed overholder §§ 3-7 og § 8, stk. 2,
2) en offentlig myndighed ikke overholder §§ 3-7 og § 8, stk. 2, herunder fastsætte, at den offentlige myndighed skal overholde §§ 3-7 og § 8, stk. 2,
3) en offentlig myndighed overholder teleinfrastrukturlovens § 15, stk. 2 eller 3,
4) en offentlig myndighed ikke overholder teleinfrastrukturlovens § 15, stk. 2 eller 3, herunder fastsætte, at den offentlige myndighed skal overholde teleinfrastrukturlovens § 15, stk. 2 eller 3.

Stk. 2. Digitaliseringsstyrelsen træffer afgørelse i medfør af stk. 1 senest 4 måneder efter, at styrelsen har modtaget en rettidig og tilstrækkelig oplyst klage, jf. dog stk. 3, eller, hvis styrelsen træffer beslutning om, at der er tilstrækkelig anledning til at rejse en tilsynssag af egen drift efter § 9, stk. 4, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Digitaliseringsstyrelsen kan i særlige tilfælde forlænge den frist, der er nævnt i stk. 2.

Stk. 4. Digitaliseringsstyrelsens afgørelser efter stk. 1 kan rettes mod de offentlige myndigheder, der er nævnt i § 9, stk. 1 og 2.

§ 11. Klager omfattet af § 9, stk. 1, skal indgives til Digitaliseringsstyrelsen senest 4 uger efter, at det konstateres, at en offentlig myndighed ikke overholder enten §§ 3-7 og § 8, stk. 2, eller teleinfrastrukturlovens § 15, stk. 2 eller 3.

Stk. 2. I sager omfattet af § 9, stk. 4, beslutter Digitaliseringsstyrelsen inden 20 arbejdsdage efter, at styrelsen bliver opmærksom på, at en aftale mellem en offentlig myndighed og en operatør ikke overholder i §§ 3-7 og § 8, stk. 2, eller at en offentlig myndighed ikke overholder teleinfrastrukturlovens § 15, stk. 2 eller 3, om der er tilstrækkelig anledning til at rejse en tilsynssag.

Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser

§ 12. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2026.

Stk. 2. Bekendtgørelsen finder anvendelse på aftaler om udlejning af jordarealer til etablering af elementer af elektroniske kommunikationsnet og tilhørende faciliteter, herunder telemaster med evt. tilhørende faciliteter, som indgås eller genforhandles efter bekendtgørelsens ikrafttræden, herunder som led i en genforhandling om forlængelse eller øvrige vilkår.

Stk. 5. Bekendtgørelse nr. 1084 af 4. september 2025 om tilsyn med offentlige myndigheders aftaler om udlejning af arealer m.v. ophæves.

Stk. 4. Bekendtgørelse nr. 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 ophæves.

Bilag 1

Formel til den i bekendtgørelsens § 3 beskrevne metode til at fastsætte lejeprisen, hvor lejeprisen fastsættes ved at omregne kvadratmeterprisen ifølge den offentlige vurdering af grundværdien for den nærmeste parcelhusgrund til en årlig lejepris på grundlag af en forrentningsprocent.

$$Lejet\ antal\ m^2 \times \frac{offentlig\ grundværdi\ af\ parcelhusgrund}{hele\ arealets\ antal\ m^2} \times \frac{forrentningspct.}{100}$$