



Lovtidende A

2025

Udgivet den 6. september 2025

4. september 2025.

Nr. 1085.

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

I medfør af § 60 a, stk. 6, i lov om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester, jf. lovbekendtgørelse nr. 681 af 16. juni 2025, fastsættes:

Anvendelsesområde og definitioner

§ 1. Bekendtgørelsen fastlægger rammerne for den metode, som offentlige myndigheder skal benytte som grundlag for fastsættelse af årlige lejepriser på markedsvilkår, når offentlige myndigheder indgår aftaler med udbydere af elektroniske kommunikationsnet om udlejning af jordarealer til etablering af master med tilhørende faciliteter med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet.

§ 2. Ved anvendelsen af bestemmelserne i denne bekendtgørelse gælder definitionerne i lov om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester.

Stk. 2. I denne bekendtgørelse forstås endvidere ved:

- 1) Jordareal: Et geografisk afgrænset jordstykke, der er ejet af en offentlig myndighed, eller som denne kan disponere over.
- 2) Offentlige myndigheder: Almindelige offentlige myndigheder, herunder kommuner, regioner og statslige myndigheder, herunder styrelser og direktorater m.v., i overensstemmelse med definitionen i forvaltningslovens § 1, stk. 1, og offentlighedslovens § 2.
- 3) En årlig lejepris: Den årlige betaling pr. lejemål en udbyder af elektroniske kommunikationsnet bliver afkrævet som modydelse for at få rådighed over et jordareal, som en offentlig myndighed ejer eller kan disponere over.
- 4) Markedsvilkår: De vilkår inden for gældende ret som en kyndig udlejer og en kyndig lejer ville aftale for det pågældende lejeforhold på tidspunktet for aftalens indgåelse.
- 5) 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.
- 6) 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 enfamilieshus, anneks i tilknytning til sommerhus, garage, carport, udhus, drivhus og lignende småbygninger. Hvis grundværdien er fastlagt ud fra planlagt grundværdi, skal grundværdien, jf. § 2, stk. 2, nr. 8, være fastlagt ud fra en anvendelse som enten "åben-lav" eller "tæt-lav" boligbebyggelse, jf. § 2, stk. 2, nr. 19, og der må ikke være mulighed for udstykninger på grunden.
- 7) Den nærmeste parcelhusgrund: Den parcelhusgrund, der ligger nærmest det lejede jordareal målt i fugleflugt fra mastens placering til parcelhusgrundens skel, for hvilken der foreligger en offentlig vurdering, jf. nr. 5.
- 8) Grundværdien: Forstås i overensstemmelse med §§ 17-21 a i ejendomsvurderingsloven, dog med undtagelse af §§ 19 a og 21.
- 9) Parcelhusgrundens samlede antal kvadratmeter: Det i matriklen registrerede areal fratrukket vejareal.
- 10) Kvadratmeterpris: Grundværdien delt med parcelhusgrundens samlede antal kvadratmeter.
- 11) Antal lejede kvadratmeter: Det faktisk 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.
- 12) 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.

- 13) Forhandlingsspænd: En nedre og øvre grænse angivet i procent, inden for hvilken en fastsat årlig lejepris kan justeres i opad- eller nedadgående retning på baggrund af en forhandling mellem aftaleparterne.
- 14) Minimumsleje: Den årlige lejepris, der på forhånd er fastsat som den laveste lejepris, en offentlig myndighed må tage for udlejning af et jordareal.
- 15) Byzone: Et område, der følger af zoneinddelingen i § 34 i lov om planlægning.
- 16) Landzone: Et område, der følger af zoneinddelingen i § 34 i lov om planlægning.
- 17) Sommerhusområde: Et område, der følger af zoneinddelingen i § 34 i lov om planlægning.
- 18) 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.
- 19) "Åben-lav" eller "tæt-lav" boligbebyggelse: Ved "åben lav" forstås fritliggende enfamiliehuse og ved "tæt-lav" forstås helt eller delvist sammenbyggede enfamiliehuse, herunder eksempelvis dobbelthuse, rækkehuse eller kædehuse.

Metode til fastsættelse af lejepris

§ 3. En offentlig myndighed, der indgår en aftale med en udbyder af elektroniske kommunikationsnet om udlejning af jordarealer til etablering af master med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet, 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, stk. 2, nr. 11, med kvadratmeterprisen, jf. § 2, stk. 2, nr. 10, for den nærmeste parcelhusgrund, jf. § 2, stk. 2, nr. 7, og forrentningsfaktoren, jf. § 2, stk. 2, nr. 12. Se endvidere bilag 1 til denne bekendtgørelse.

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, stk. 2, nr. 5, af den geografisk nærmeste parcelhusgrund, jf. § 2, stk. 2, nr. 7, benyttes den parcelhusgrund, der ligger tættest herpå, og hvor der foreligger en offentlig vurdering, jf. § 2, stk. 2, nr. 5.

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 af § 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 udbydere af elektroniske kommunikationsnet om udlejning af jordarealer til etablering af master med henblik på udbygning af radiokommunikationsnettet.

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 procentvis 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.

Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser

§ 9. Bekendtgørelsen træder i kraft den 15. september 2025.

Stk. 2. Bekendtgørelsen finder anvendelse på aftaler om udlejning af jordarealer til etablering af master med henblik

på udbygning af radiokommunikationsnettet, som indgås eller genforhandles efter bekendtgørelsens ikrafttræden.

Digitaliseringsministeriet, den 4. september 2025

CAROLINE STAGE OLSEN

/ Tanja Franck

Bilag 1**Formel til udregning af lejepris**

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, jf. § 3.

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