

Udskriftsdato: 12. december 2025

VEJ nr 10166 af 11/11/2025 (Gældende)

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

Ministerium: Digitaliseringsministeriet

Journalnummer: Digitaliseringsmin.,
Digitaliseringsstyrelsen, j.nr. 2025-16273

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

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Mastelejemetoden
 - 2.1. Antal lejede kvadratmeter
 - 2.2. Parcelhusgrundens samlede antal kvadratmeter
 - 2.3. Forrentningsfaktor
 - 2.4. Forhandlingsspænd
 - 2.5. Minimumsleje
 - 2.6. Geografisk afgrænsning
 - 2.7. Administrationsomkostninger
 - 2.8. Beskrivelse af beregningsmetode og formel
 - 2.9. Fastsættelse af lejepris
 - 2.9.1 Øvrige aftalevilkår
 - 2.10. Identifikation af parcelhusgrunde
 - 2.11. Identifikation af nærmeste parcelhusgrund
3. Anvendelsesscenarier
 - 3.1. Overgangsordning for mastelejemetoden
4. Lejeregulering
5. Ved spørgsmål
- Bilag 1. Omkostninger ud over lejen
 - B1. 1. Administrationsomkostninger
 - B1. 2. Omkostninger til drift, vedligehold m.m. udført af udlejer
 - B1. 3. Afregning af el gennem udlejer
 - B1. 4. Omkostninger til øvrige tillægsydelser

B1. 5. Administrationsomkostninger i henhold til mastelejebekendtgørelsen

Bilag 2. Baggrund

B2. 1. Mobilmaster og antenner

B2. 2. Masters placering

B2. 2.1. Markedsmagt

B2. 3. Jordarealer

B2. 4. Hensynet til god mobil- og bredbåndsdækning

Bilag 3. Kontrakter - Standardkontrakt og tvisteløsning

B3. 1. Standardkontrakter

B3. 2. Uopsigelighed og genforhandling

B3. 3. Kontraktvilkår

B3. 4. Tvisteløsning

1. Indledning

Denne vejledning skal hjælpe kommuner, regioner og statslige myndigheder (herefter offentlige myndigheder) med at fastsætte en lejepris ved brug af metoden i mastelejebekendtgørelse.¹

Det følger af telelovens² § 60 a, at offentlige 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.³

Metoden beskrevet i mastelejebekendtgørelsen (mastelejemetoden) er udviklet på baggrund et initiativ i teleaftalen fra dec. 2021. Mastelejemetoden 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. Vejledningen beskriver den nærmere praktiske anvendelse af den obligatoriske mastelejemetode i mastelejebekendtgørelsen.

I tråd med teleforliget⁴ og teleaftalen⁵ skal metoden bidrage til at sikre optimale rammer for udrulningen af digital infrastruktur ved at skabe mere ensartethed, gennemsigtighed og forudsigelighed om offentlige myndigheders udlejning af jordarealer til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet samt skabe en mindre ressourcetung administration af både nye og gamle lejeaftaler.

2. Mastelejemetoden

Med mastelejemetoden fastsættes lejeprisen for et jordareal på grundlag af Vurderingsstyrelsens offentlige vurdering af grundværdien for den nærmeste parcelhusgrund. Metoden skal anvendes af offentlige

myndigheder, 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.

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.

2.1. Antal lejede kvadratmeter

Til grund for kvadratmetertallet 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 mastetypen, 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.

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. Forhandlingsspænd

Når den årlige lejepris ved brug af formlen 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.

2.5. 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 statsstøttere reglerne. I metoden er der derfor indbygget en minimumsleje for at undgå, at lejepriser vil være i strid mod kravet om markedsvilkår og statsstøttere reglerne.

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.

2.6. 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.

2.7. 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 1 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.

2.8. Beskrivelse af beregningsmetode og formel

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

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 (fratrasket 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:

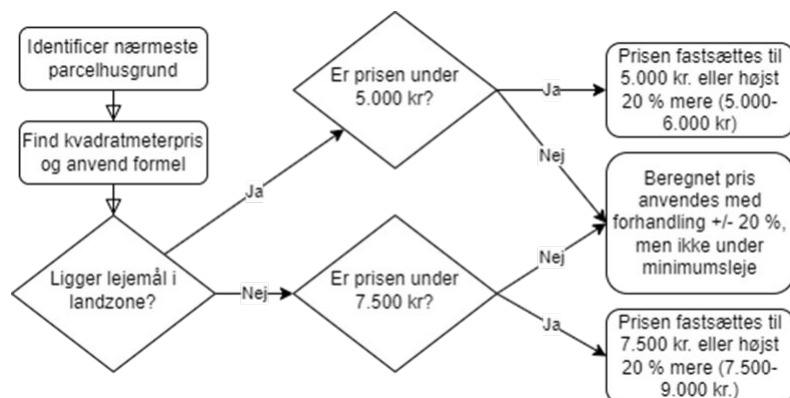
$$\text{Lejepris} = 50 \text{ m}^2 \times 2.222,22 \text{ kr.} \times 0,095 = 10.556 \text{ kr. pr. år}$$

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.

2.9. 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 formelen som beskrevet ovenfor.



2.9.1. 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. 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:

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

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.

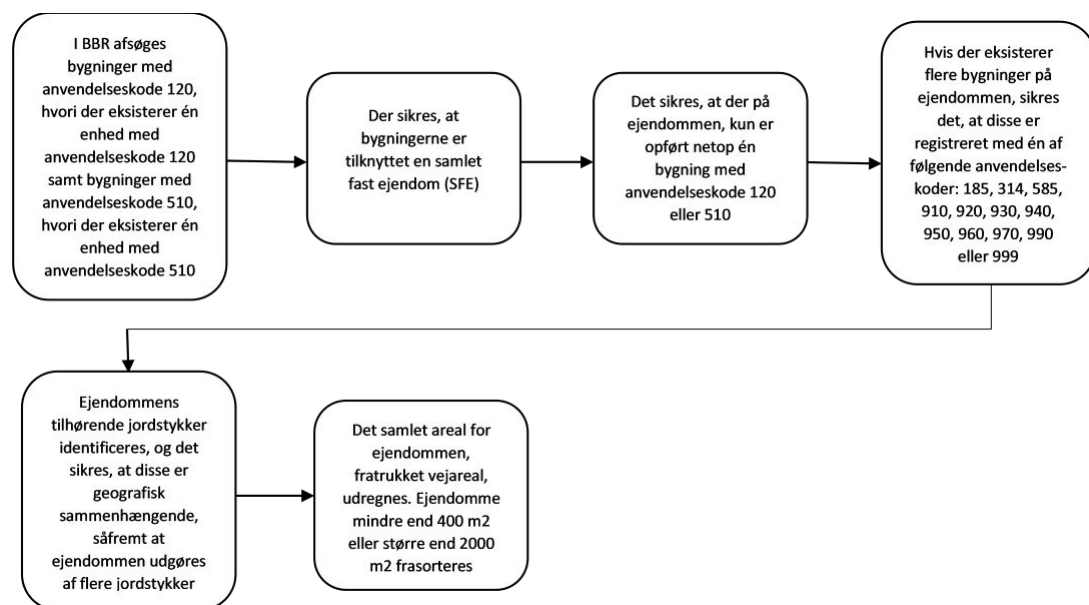
$(5.000 \cdot 124 \text{ (fiktivt tal)}) / \text{indekstallet for september 2025} = \text{XXXX}$. Se i øvrigt pkt. 4 om lejeregulering i vejledningen for yderligere information.

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.

2.10. Identifikation af parcelhusgrunde

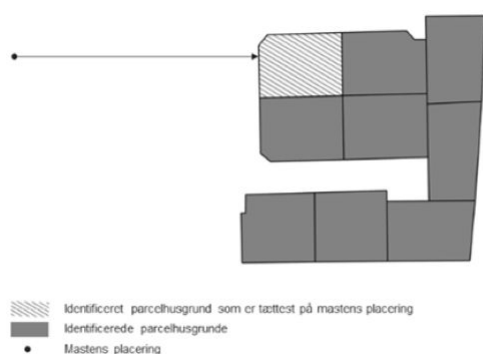
Figuren nedenfor viser metoden til at identificere parcelhusgrunde i området, i forhold til et offentligt ejet jordareal, hvor en mast påtænkes placeret. Der tages forbehold for, at BBR-anvendelseskoderne for de i mastelejebekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 6, nævnte elementer løbende kan ændre sig, og 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.



2.11. 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. 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 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. Overgangsordning for mastelejemetoden

Offentlige udlejere skal benytte metoden, 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.

4. Lejeregulering

Det fremgår 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. 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.

5. Ved spørgsmål

Spørgsmål til nærværende vejledning kan sendes til DIGST på tele@digst.dk.

Bilag 1. 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 mastelejemetoden 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.

B1. 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.

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.

B1. 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.

B1. 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.

B1. 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.

B1. 5. Administrationsomkostninger i henhold mastelejebekendtgørelsen

Det fremgår af mastelejebekendtgørelsens § 6, 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 2.7. om administrations-

omkostninger. Beløbet dækker ud over egentlige administrationsomkostninger også omkostninger til drift, vedligehold m.m. udført af udlejer og omkostninger til øvrige tillægsydelser.

Bilag 2. Baggrund

B2. 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.

B2. 2. Masters placering

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.

B2. 2.1. Markedsmagt

Ved anvendelse af mastelejemetoden 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 metoden vil derfor være uafhængig af en lodsejer. Udlejer har således ikke markedsmagt ved anvendelse af metoden, idet det er den nærmeste parcelhusgrund, der bestemmer lejeprisen. Det vil derfor være uden betydning, hvis én offentlig myndighed ejer alle relevante arealer i et område, eller at den pågældende offentlige myndighed er den eneste, der er villig til at udleje et areal.

B2. 3. Jordarealer

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.

B2. 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 kan 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 3. Kontrakter - Standardkontrakt og tvisteløsning

B3. 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.

B3. 2. Uopsigelighed og genforhandling

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

Når uopsigelsesperioden 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.

B3. 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.

B3. 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.

Digitaliseringsstyrelsen, den 11. november 2025

ANDREAS DA CUNHA-BANG

/ Lars Kodahl Bendtsen

- ¹ 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.
- ² Lov om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester, jf. lovbekendtgørelse nr. 681 af 16. juni 2025.
- ³ Offentlige myndigheders udlejning af andre arealer end jordarealerfx fysisk infrastruktur så som bygninger, herunder bygningers tage og facader, master m.v., er omfattet af artikel 3 i forordningen om gigabitinfrastruktur.
- ⁴ Aftale om Bredbånd og mobil i digital topklasse – Fremtidens telepolitik for hele Danmark af 17. maj 2018.
- ⁵ Aftale om ”En markedsbaseret og teknologineutral telepolitik” af 21. december 2021.