

## **KOMMENTARER TILL UNDERLAG**

### **Avtal om anläggningsarrende och lokalhyreskontrakt – basstation för mobiltelefoni**

Svenska Kommunförbundet, genom civilrättssektionen, har utarbetat bilagda avtalsförslag avsedda att användas vid upplåtelse av mark eller byggnader för basstation för mobiltelefoni. De framtagna underlagen (daterade 2002-06-07) avviker på några punkter från tidigare förslag som förekommit som kursmaterial eller som remissutgåva. Vi har vid utarbetandet av underlagen beaktat synpunkter som lämnats från kommunerna under hand och som diskuterats på ett antal temadagar om upplåtelsefrågor under våren. Representer från 3G Infrastructure Services AB, Hi3G Access AB, Orange Sverige AB och Vodafone Sverige AB har medverkat vid utformningen av avtalsbestämmelserna. Svenska Kommunförbundet svarar dock ensam för den slutliga utformningen av underlagen.

Det bör betonas att även om avtalsförslagen är utformade särskilt för de frågeställningar upplåtelser för basstation för mobiltelefoni kan medföra, så är det viktigt att innehållet studeras noga utifrån de frågor som behöver regleras lokalt innan de läggs till grund för avtalstecknande och att kommunen i förekommande fall gör erforderliga ändringar och tillägg med hänsyn till upplåtelsen och eventuella krav som kommunen anser måste tillgodoses. Avtalsmallarna skall således närmast uppfattas som ett underlag för lokala bedömningar i kommunerna.

Frågan om när underlagen kan användas och utformningen av underlagen kommenteras i det följande. På några punkter lämnar vi också förslag på bestämmelser som kan läggas till i avtalen om förhållandena motiverar det.

#### **Upplåtelseform**

Lokalhyreskontraktet är avsett för upplåtelser för basstationer för mobiltelefoni i eller på byggnader. Antenner kan t.ex. placeras på tak eller fasader. En förutsättning för att upplåtelsen skall utgöra lokalhyra torde dock vara att visst utrymme i byggnaden upplåts, t.ex. för teknisk utrustning.

Avtal om anläggningsarrende föreligger när jord upplåts mot vederlag för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad (varmed även avses mast) som inte är av endast ringa betydelse för verksamhetens bedrivande (11 kap. 1 § jordabalken).

Det bör observeras att andra upplåtelseformer kan komma ifråga. Om bara utrymme på en byggnad upplåts (dvs. både för antenner och teknikutrymme), är det inte givet att upplåtelsen utgör lokalhyra. Lokalhyreskontraktets bestämmelser bör kunna användas även i ett sådant fall, dock att särskilda anpassningar kan behövas med hänsyn till att hyresreglerna i jordbalken kanske inte är tillämpliga. På motsvarande sätt kan särskilda anpassningar behöva göras i arrendeavtalet för det fall mark upplåts tillsammans med rätt att sätta upp antenner på en byggnad, exempelvis vattentorn.

Avtalsmallarna är särskilt framtagna med tanke på operatörer som bedriver förvärvsverksamhet. Om upplåtelse av mark för master sker för rent ideell verksamhet torde upplåtelsen utgöra ett s.k. lägenhetsarrende. Bestämmelserna i avtalet om anläggningsarrende bör kunna användas vid i ett sådant fall under förutsättning att erforderliga justeringar görs med hänsyn till att reglerna om anläggningsarrende i jordbalken då inte är tillämpliga.

### **Upplåtelsestider, besittningsskydd m.m.**

Avtalstiden (även efter en ev. förlängning) är naturligtvis av central betydelse. Med hänsyn till investeringens omfattning kan operatörerna vara intresserade av långa avtalstider. Kommunen/fastighetsägaren bör rimligen göra motsvarande överväganden som ifråga om andra upplåtelser där arrendatorn/hyresgästen gör omfattande investeringar.

När det gäller lokalhyra har vi ansett att en rimlig hyrestid kan vara 3-5 år. En tänkbar lösning är att den första upplåtelsen görs något längre, exempelvis 5 år, med hänsyn till att det kan ta en viss tid innan basstationen uppförts och tagits i drift. I lokalhyreskontraktet har vi i övrigt förutsatt att förlängning sker på 3 år i sänder. Det bör observeras att en avtalstid (även vid förlängning) på 3 år krävs för att hyran skall kunna knytas till index.

Ifråga om arrendeupplåtelser kan längre avtalstider övervägas, om inte kommunens generella upplåtelsepolicy eller tänkbara framtida exploateringsintressen föranleder annat. Det är självfallet viktigt att upplåtelsestiderna bestäms med hänsyn till kommunens/fastighetsägarens intressen.

Som vi uppfattat det är operatörerna inte villiga att skriva bort besittningsskyddet i fråga om korta avtal. Med hänsyn till investeringens omfattning kan det förefalla rimligt att besittningsskyddet får gälla om avtalstiden är så kort som 3-5 år. Vid avtalstider på 10-15 år är det mera som talar för att besittningsskyddet kan avtalas bort. Oavsett avtalstid är det viktigt att beakta vilka ev. andra användningsmöjligheter och/eller exploateringsintressen som kan påverka upplåtelsen på sikt. Om marken kan bli intressant för andra ändamål, kan en kortare avtalstid vara att föredra. Även om parterna inte avtalat bort besittningsskyddet, kan det brytas under vissa i lag angivna förutsättningar, t.ex. vid anläggningsarrende om jordägarens intresse att förfoga över marken för annat ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende (11 kap. 5 § jordbalken). Ett alternativ (vad gäller arrendeavtal) som kan övervägas framförallt vid längre avtalstider är möjligheten att göra förbehåll om förtida återtagande av arrendestället, vilket dock förutom

särskilda avtalsbestämmelser också kräver arrendenämndens godkännande (11 kap. 2 § andra stycket samt 8 kap. 2 § jordabalken).

I nu föreliggande avtalsförslag (vad gäller anläggningsarrende) finns inte med bestämmelser om avstående av besittningsskyddet eller om förtida återtagande. Om förhållandena, så som beskrivits ovan, motiverar ett avstående från besittningsskyddet eller möjlighet till förtida återtagande måste således tillägg göras i arrendeavtalet.

Exempel på avtalsbestämmelse om avstående från besittningsskydd:

*"Bestämmelserna i 11 kap. 5-6a §§ jordabalken gäller inte för detta avtal. Upplåtelsen är således inte förenad med något besittningsskydd för arrendatorn."*

Exempel på avtalsbestämmelser om förtida återtagande:

*"Följande förbehåll gäller under förutsättning att det godkänns av arrendenämnden. Jordägaren har rätt att återta arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång, om det är erforderligt för fastighetens exploatering för annat ändamål. Jordägaren skall underrätta arrendatorn senast ett år före återtagandet. Arrendatorn har rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och skälig ersättning för den skada som orsakas av återtagandet.*

*För det fall återtagande enligt föregående stycke aktualiseras skall jordägaren i samråd med arrendatorn verka för att finna annat område inom fastigheten eller i dess närhet för förläggning av anläggningen som är lämpligt med hänsyn till arrendatorns nätplanering.*

*Vardera parten har rätt att hos arrendenämnden begära godkännande av avtalsförbehåll som för sin giltighet kräver sådant godkännande."*

När det gäller lokalhyra bör observeras att besittningsskyddet inte kan avtals bort i själva hyreskontraktet. Ett avstående från besittningsskyddet kräver att avståendet sker i en särskilt upprättad handling. Dessutom måste avståendet godkännas av hyresnämnden.

### **Säkerhet**

I våra avtalsmallar finns inte med någon bestämmelse om säkerhet. Frågan huruvida säkerhet skall krävas får liksom övriga med upplåtelsen sammanhängande frågor avgöras lokalt, t.ex. med utgångspunkt från vilken policy kommunen normalt har i förhållande till arrendatorer/hyresgäster beroende på deras ekonomisk förmåga och de risker kommunen tar genom upplåtelsen. Finns det exempelvis anledning att befara att operatören inte klarar sina åtaganden och/eller att kommunen riskerar att slutligen åsamkas förluster/skador på grund av upplåtelsen? Här har från operatörernas sida framförts dels att masterna rimligen bör vara intressanta för andra operatörer och/eller för annan radioteknik om arrendatorn skulle "försvinna", dels att "skrotvärdet" av uppförda master bör täcka ev. kostnader för nedmontering, avstädning etc. Vi har inte själva gjort någon närmare analys av frågan, men har utgått från att PTS vid licensprövningen bedömt att operatörerna har tillräcklig ekonomisk kapacitet för att klara sina åtaganden.

Skulle säkerhet i något fall anses behövlig får en särskild överenskommelse därom träffas.

#### **Twist**

Det bör uppmärksammas att såväl hyresavtalet och arrendekontraktet försetts med en skiljeklausul (med hyresnämnden respektive arrendenämnden som skiljenämnd). Om parterna inte anser att skiljeförfarande bör förekomma, får klausulen därom strykas.

#### **Tillträde, nycklar m.m.**

I förhållande till sedvanliga allmänna hyresvillkor har bestämmelsen som ger hyresvärden rätt att inneha reservnyckel strukits. Det bör påpekas att detta inte påverkar rätten till tillträde, eftersom rätt att inneha reservnyckel inte innebär att hyresvärden har rätt att bereda sig tillträde till hyresobjektet utan hyresgästens samtycke.

En annan fråga gäller hyresgästens tillträde till hyresobjektet. Vid vanliga hyresupplåtelse får man utgå från att hyresgästen alltid har rätt att på egen hand kunna få sådant tillträde. För vissa specialbyggnader, t.ex. vattentorn, kan det dock förekomma att kommunen inte kan ge hyresgästen rätt att på egen hand bereda sig tillträde till hyresobjektet eller de anordningar som är placerade på eller i en byggnad. Om så är fallet bör under punkten om särskilda avtalsvillkor anges hur tillträdesfrågan skall lösas, t.ex. genom att kommunen tillhandahåller en förvaltare eller jour som är tillgänglig. Från operatörernas sida är det av synnerlig vikt att basstationerna alltid kan nås, t.ex. för reparation.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET  
Civilrättssektionen

Germund Persson

Per Henningsson