

Tyresö kommun  
KSF  
Björn Edén, exploateringsingenjör  
5782 9256

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2010-04-21

1 (2)

Diarienummer: 2010-KSM0238

Till kommunstyrelsen

## Justering av arrendeavtal för mobiloperatören Telenor

### Förslag till beslut

1: Kommunstyrelsen beslutar om nya ersättningsnivåer i 8 arrendeavtal för Telenors mast och teknikbodar.

2: Kommunstyrelsen ger stadsbyggnadskontorets chef Elisabeth Argus i uppdrag att underteckna erforderliga handlingar.

Kommunstyrelseförvaltningen

Bo Renman  
Kommunchef



Björn Edén  
Exploateringsingenjör

### Sammanfattning

Ersättningsnivåerna för Telenors mobilmast och teknikbodar sänks för att undvika ledningsrätt. Sänkningen följer de nivåer som tidigare beslutats för annan operatör.

|                                  |              |                       |
|----------------------------------|--------------|-----------------------|
| Nuvarande nivå: mast + teknikbod | 25 000 kr/år | Ny nivå: 18 000 kr/år |
|----------------------------------|--------------|-----------------------|

|                                  |             |                     |
|----------------------------------|-------------|---------------------|
| Nuvarande nivå: 7 st teknikbodar | 10 000kr/år | Ny nivå: 6 000kr/år |
|----------------------------------|-------------|---------------------|

### Nya avtalen i korthet:

- Enskilda siteavtal på 5 år för 8 platser.
- Nya avtal ersätter de gamla från 2011-01-01 efter beslut i kommunstyrelsen.
- Ingen förändring i avtalen mer än tid och ersättning.

### Beskrivning av ärendet

Kommunen har arrendeavtal med mobiloperatörerna för de mobilmaster och teknikbodar dessa har på kommunal mark. Avtalen slöts till övervägande del under början av 2000-talet då operatörerna hade stor press på sig att snabbt bygga ut ett fungerande nät. Detta ledde till att markägarna satt i ett gynnsamt förhandlingsläge rörande arrendavgiftens storlek. Alternativet till arrendeavtal är att operatören söker ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten. Ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att för all framtid ha exempelvis en mobilantenn på någon annans fastighet. Denna rättighet ersätts med ett engångsbelopp till markägaren. Storleken på denna ersättning har tidigare varierat mellan olika domslut och instanser. Högsta Domstolen tog därför upp frågan i tre prejudicerande fall under våren 2008. I samtliga fall dömdes till ledningshavarens förmån och markägaren fick endast ersättning i storleksordningen 10-20 000 kronor.

Med detta i ryggen har givetvis operatörernas förhandlingsställning stärkts betydligt. Hi3G (9st siter) är den operatör som hittills har fått sina arrenden sänkta genom nytt avtal år 2008. I år går Telenors nuvarande 8 arrendeavtal ut varför de har begärt sänkning av sina avgifter. Förhandlingarna har resulterat i en sänkning av arrendenivån från 25 000 kr/år för mast och teknikbod till 18 000 kr/år samt från 10 000 kr/år till 6 000 kr/år för enbart teknikbod på 7 platser. Avtalen löper på 5 år. Detta är givetvis en markant försämring men ändå väsentligt bättre än alternativet med ledningsrätt.

### Bilaga

Förslag till justerat arrendekontrakt

# AVTAL OM ANLÄGGNINGSARRENDE

Basstation för mobiltelefoni vid Gudövik

Site: 26862

Följande avtal har ingåtts mellan fastighetsägaren och arrendatorn:

Detta avtal ersätter helt nuvarande avtal mellan fastighetsägaren och Vodafone Sverige AB tecknat 2005-09-19 och 2005-11-08 avseende samma arrendeområde.

## **Fastighetsägare:**

Tyresö kommun  
Markavdelningen  
135 81 TYRESÖ  
Org.nr. 212000-0092  
08-742 91 00

## **Arrendator:**

Telenor Sverige AB  
371 80 Karlskrona  
Org.nr. 556421-0309  
0455-331 000

## **§ 1 Förutsättningar för avtalets giltighet**

Parterna förutsätter

- att Tyresö kommunstyrelse godkänner detta avtal genom beslut som vinner laga kraft,

Om denna förutsättning inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

## **§ 2 Arrendeområde**

Fastighetsägaren upplåter till arrendatorn såsom anläggningsarrende det på bifogad karta med röd kantfärg markerade och 30 kvm stora området av fastigheten Näsby 65:1. Arrendatorn är skyldig att mottaga området i befintligt skick och på egen bekostnad och eget ansvar iordningställa området på lämpligt sätt och hålla området städat och i väl vårdat skick.

## **§ 3 Arrendets ändamål**

Det upplåtna området skall användas för uppställning av en radiomast (torn) med TV- och mobiltelefonantennor och en teknikbod, gemensamt benämnt basstation. Arrendatorn äger inte rätt att nyttja området till annat ändamål än enligt detta arrendeavtal.

Arrendatorn är skyldig att söka bygglov för radiomast som rymmer fyra mobiloperatörers antenner. Mobiloperatör som vill placera antenner i arrendatorns mast ska teckna avtal med fastighetsägaren för placering av teknikbod intill arrendeområdet.

## **§ 4 Arrendetid**

Upplåtelsen omfattar tiden från 2011-01-01 eller senare tidpunkt då villkoret i §1 är uppfyllt, till 2015-12-31.

Sägs ej avtalet upp senast tolv månader före upplåtelsetidens utgång förlängs avtalet med tre år i sänder.

## **§ 5 Arrendeavgift**

Den årliga arrendeavgiften är artontusen (18 000) kronor och ska erläggas förskottsvis den 1 januari varje år. Hela arrendebeloppet skall under arrendetiden regleras enligt konsumentprisindex med 1980 som basår, räknat från indextalet för oktober månad 2010 (totalindex) till indextalet för kommande års oktobervärde. Avgiften ska dock aldrig sättas lägre än första årets arrendeavgift (18 000 kr). Avgiftsändring skall alltid ske från och med den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

Om fastighetsägaren är, eller efter beslut av skattemyndigheten blir, skatteskyldig till mervärdesskatt för utarrendering av område ska arrendatorn erlägga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt på arrendeavgiften enligt ovan. Mervärdesskatten ska erläggas samtidigt med arrendeavgiften.

Eventuell fastighetsskatt eller liknande avgift för marken ingår i arrendeavgiften.

## **§ 6 Avgifter för bygglov**

För bygglov erläggs avgift enligt taxa.

## **§ 7 El**

El ingår inte i detta avtal. Arrendatorn svarar för samtliga kostnader för anslutning av basstationen till elnät. Arrendatorn tecknar eget elabonnemang.

## **§ 8 Skador**

Arrendatorn förbinder sig att hålla fastighetsägaren och tredje man skadeslös för skador som kan uppkomma på grund av arrendatorns anordningar och åtgärder enligt detta avtal.

## **§ 9 Säkerhet**

Arrendatorn har rätt att sätta staket runt basstationen och är skyldig att genom skyltning upplysa allmänheten om risk för nedfallande föremål och is från radiomasten. Oberoende av tidpunkt har fastighetsägaren rätt att begära att arrendatorn inom två månader sätter upp ett staket runt basstationen enligt fastighetsägarens anvisningar. Arrendatorn har inte rätt att fälla träd eller utföra markarbeten utanför arrendeområdet utan fastighetsägarens skriftliga godkännande.

## **§ 10 Ledningar**

Arrendatorn har rätt att på egen bekostnad dra fram telefon- och elledningar till basstationen enligt fastighetsägarens anvisningar.

## **§ 11 Strålning m.m.**

Arrendatorn garanterar att verksamheten vid varje tidpunkt bedrivs på sådant sätt och med sådan teknisk utrustning att elektromagnetiska fält, radiofrekvent eller annan icke-joniserande strålning från basstationen, som allmänheten kan utsättas för, aldrig överstiger det vid varje tillfälle gällande lägsta gränsvärdet för allmänhetens exponering som anges i föreskrifter eller allmänna råd utfärdade av svensk myndighet eller, där sådana råd eller föreskrifter saknas, i rekommendationer utfärdade av globala organ eller motsvarande inom EU. Arrendatorn skall se till att obehörig inte kan klättra upp i masten.

Skulle gränsvärde som anges ovan för allmänhetens exponering av ovannämnda strålningsformer överskridas är arrendatorn skyldig att genast ta basstationen ur drift. Arrendatorn är i så fall skyldig att genast skriftligen underrätta fastighetsägaren om förhållandet. Arrendatorn äger inte rätt att ta basstationen i drift innan felet eller bristen åtgärdats och det därefter är klarlagt att strålningen från basstationen inte överstiger de aktuella gränsvärdena.

Mätning av strålning från basstationen skall alltid ske i samband med att denna tas i drift och i fall som avses i föregående stycke. Detsamma skall gälla vid ändring av basstationen, t.ex. när ytterligare antenner placeras i masten. Mätning av strålning skall alltid ske vid sändning med basstationens maximala uteffekt.

Mätning skall beställas och bekostas av arrendatorn men skall utföras av opartisk besiktningsman. Kopia av mätningsprotokoll skall utan dröjsmål tillställas Tyresö kommun, Miljö- och bygglovavdelningen, 135 81 Tyresö.

Om fastighetsägaren lämnar skriftligt godkännande kan arrendatorn istället för mätning lämna dokumentation som visar att gränsvärdena enligt första stycket inte överskrids.

Om arrendatorn brister i att fullgöra sina skyldigheter enligt denna paragraf äger fastighetsägaren rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

## **§ 12 Buller**

Basstationen ska utformas så att bullernivån (från t.ex. kylfläktar) på ett radiellt avstånd av 10 meter från ljudkällan eller basstationen inte överstiger 35 dB(A) mätt som ekvivalent ljudnivå. Fastighetsägaren kan ge tillfälligt tillstånd till arrendatorn att överstiga ovannämnda bullergränsvärde vid strömavbrott då arrendatorn behöver köra generatorer för att få ström till basstationen.

Om arrendatorn brister i att fullgöra sina skyldigheter enligt denna paragraf, och arrendatorn efter påpekande inte omgående vidtar nödvändiga åtgärder, äger fastighetsägaren rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

## **§ 13 Återställande av arrendeområde**

Arrendatorn skall senast vid arrendetidens utgång utan krav på någon form av ersättning återställa och överlämna arrendeområdet i väl avröjt och städad skick. Detta gäller även innan arrendetidens utgång om arrendatorn tar bort utrustning eller blir tvingad att avbryta pågående verksamhet på grund av nya eller ändrade myndighetsbeslut. Återställandet ska genom besiktning godkännas av fastighetsägaren.

#### **§ 14 Återlämnande**

Arrendatorn äger ej i något fall rätt till ersättning för förlust eller nedlagda kostnader när arrendeavtalet upphör. Fastighetsägaren är ej ersättningsskyldig för de anläggningar arrendatorn uppför inom arrendeområdet.

#### **§ 15 Tillträde till arrendeområdet**

Arrendatorn äger tillträde till arrendeområdet för installation, tillsyn, underhåll, service, reparation och nedtagning av utrustning. Arrendatorn har inte rätt att anlägga bilväg till basstationen.

#### **§ 16 Tillstånd och åtgärder**

Arrendatorn svarar för och bekostar erforderliga tillstånd samt de åtgärder som av försäkringsbolag eller miljö- och byggnadsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kräver eller kan komma att kräva för arrendeområdets användning enligt detta avtal.

#### **§ 17 Upplåtelse**

Arrendatorn är skyldig att upplåta plats i masten och i teknikboden åt annan mobiloperatör som vill placera antenner och tillhörande utrustning där. Arrendatorn har i övrigt inte rätt att till annan upplåta hela eller delar av arrendeområdet. Arrendatorn har dock rätt att i masten upplåta plats för TV-antenn till BRF Tyresöhus nr 2. Mobiloperatör som vill placera antenner i arrendatorns mast ska teckna avtal med fastighetsägaren i det fall teknikbod placeras intill arrendeområdet.

#### **§ 18 Överlåtelse**

Arrendatorn har inte rätt att överlåta detta arrendeavtal till annan än bolag inom arrendatorns koncern efter fastighetsägarens skriftliga godkännande.

#### **§ 19 Inskrivning**

Arrendatorn har inte rätt att inskriva detta arrendeavtal.

#### **§ 20 Tvist**

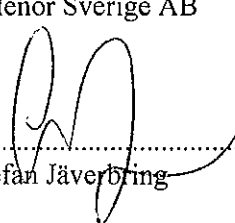
Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta arrendeavtal ska avgöras i svensk allmän domstol.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna erhållit var sitt.

Tyresö 2010-  
Fastighetsägare  
Tyresö kommun

Stockholm 2010-04-16  
Arrendator  
Telenor Sverige AB

.....  
Elisabeth Argus

  
.....  
Stefan Jäverbring

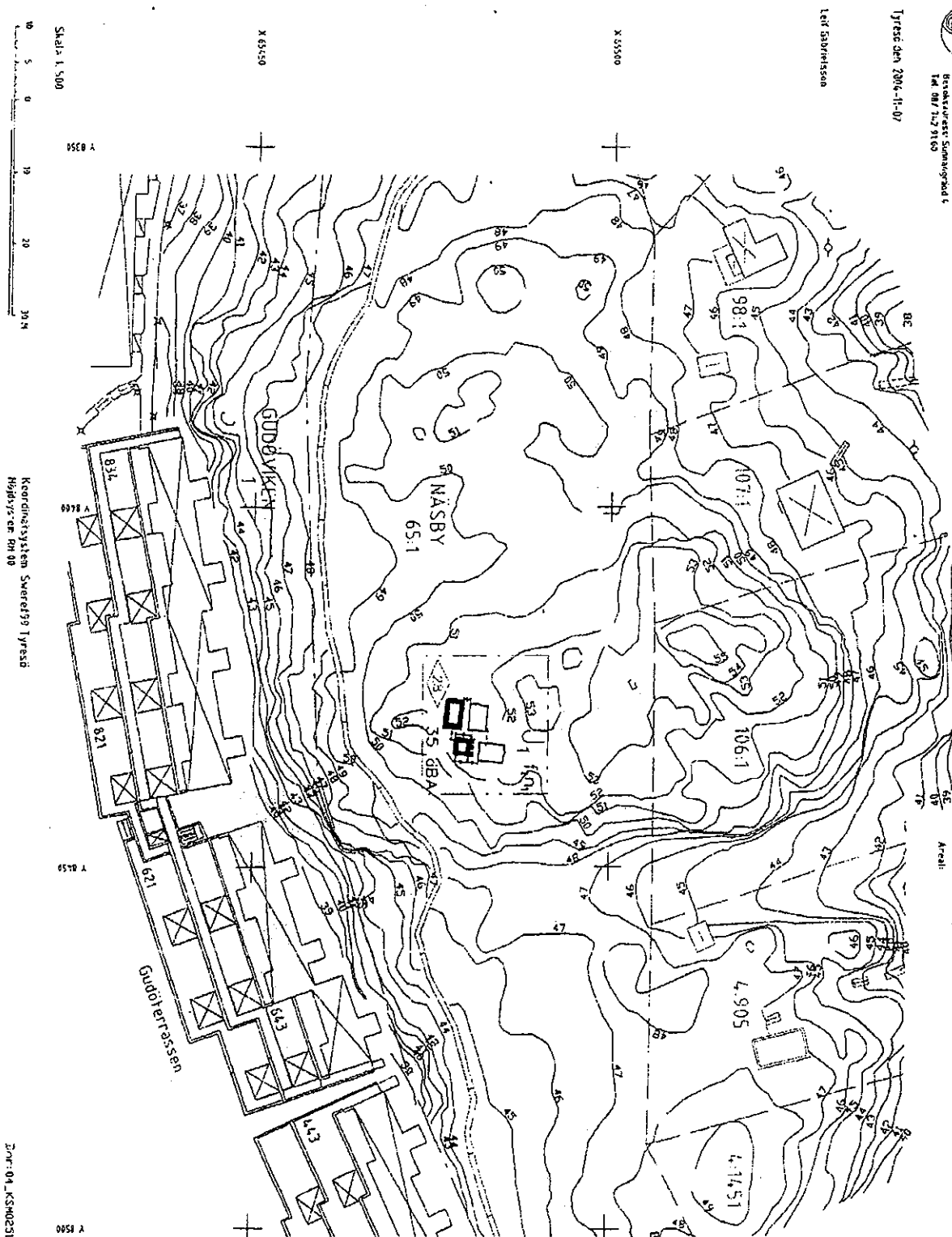
# Förenklad NYBYGGNADSKARTA över NÄSBY 65:1 (Gudö)



Tyresö KOMMUN  
Miljö- och stadsbyggnads-  
förvaltningen  
151 81 Tyresö  
Besöksadress: Sönnarsgatan 1  
Tel: 087 71 291 60

Tyresö den 2006-11-07

Leif Söderström



Förenklad NYBYGGNADSKARTA över NÄSBY 65:1  
Adress: Gudögränd  
Areal:

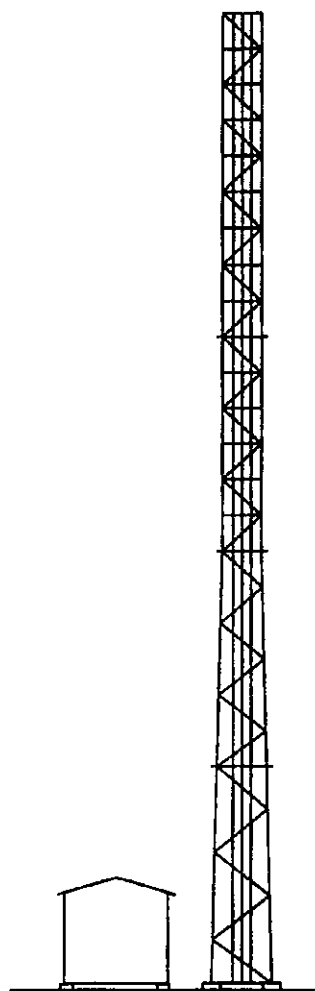
Skala 1:500

0 5 10 15 20 25 M

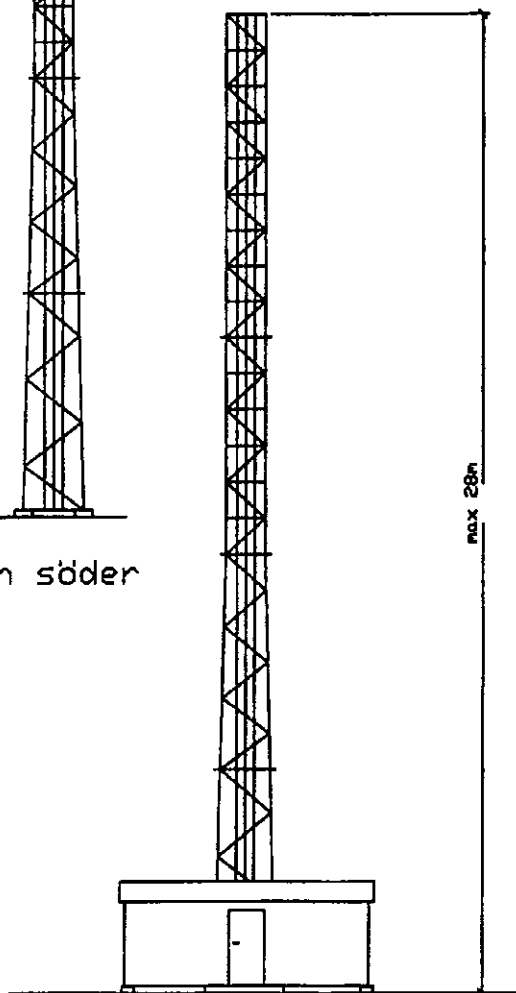
Koordinatsystem: Sveriges Tyresö  
Nöjdhetsgrän: RM 00

Zon: 04\_KS-0231

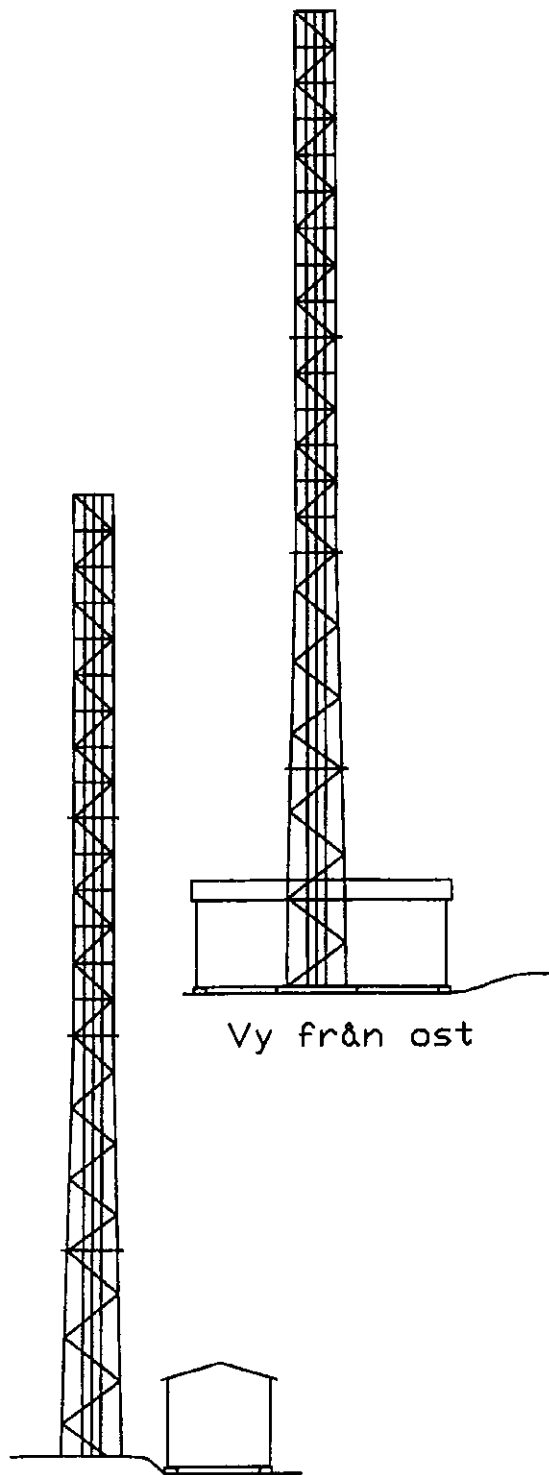
Y 5500



Vy från söder



Vy från väst



Vy från öst



Vy från norr

## Vodafone Sverige AB

MTS NÄT & TJÄNSTER

371 80 KARLSKRÖNA

TEL. 0455-331000

FAX. 0455-331490

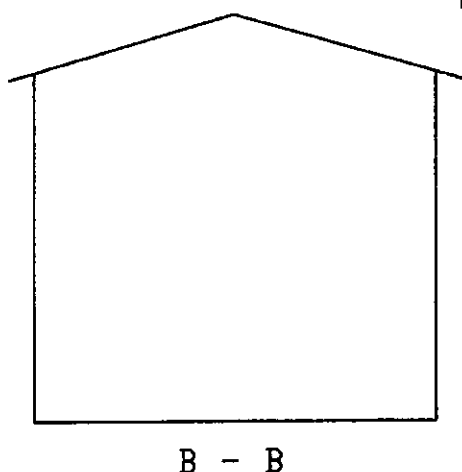
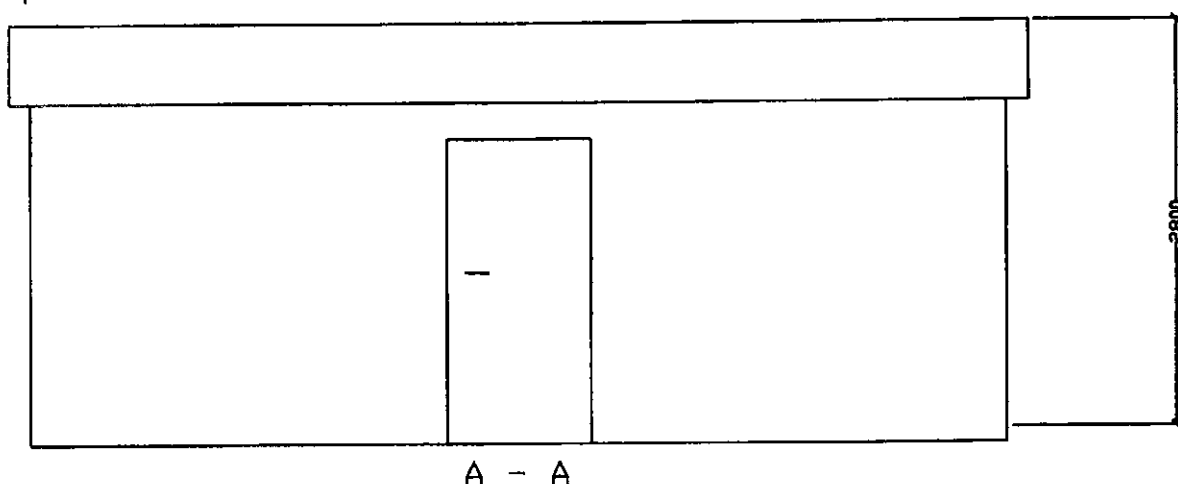
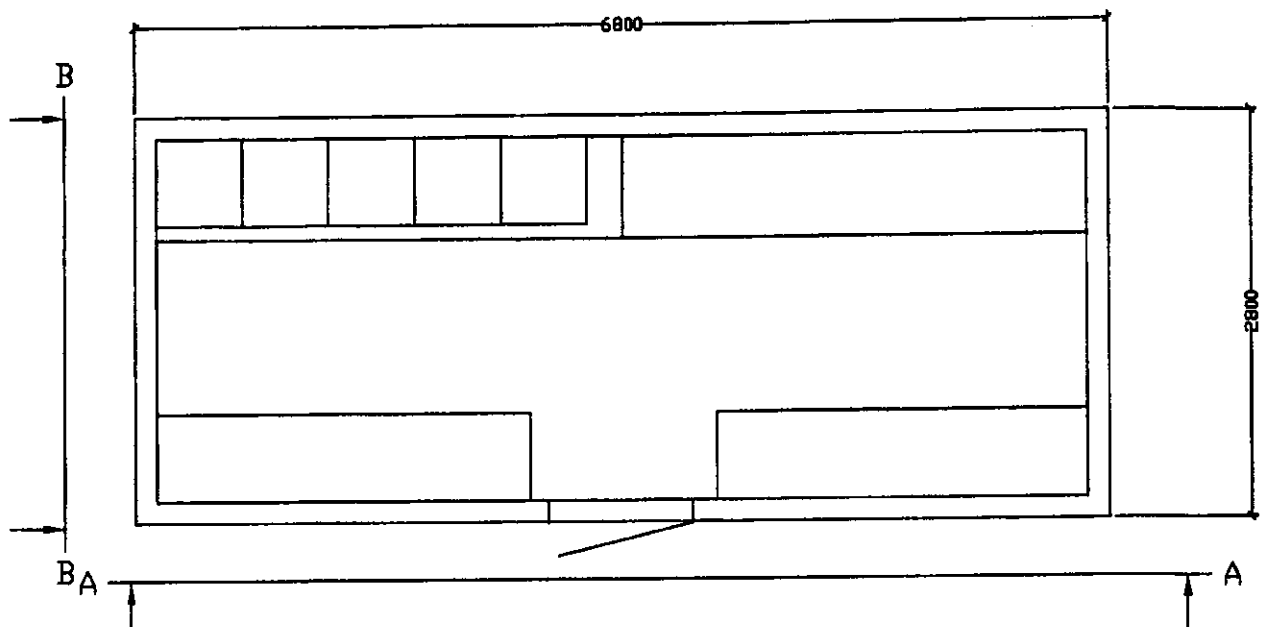
|     |     |                 |      |       |
|-----|-----|-----------------|------|-------|
| Bet | Ant | Ändringen avser | Sign | Datum |
|-----|-----|-----------------|------|-------|

Sidovyer

Datum: 2005-05-27

|          |                                |                |                                   |     |
|----------|--------------------------------|----------------|-----------------------------------|-----|
| Ritad av | HANDLÄGGS AV<br>Torkel Strähle | Skala<br>1:200 | Site nummer<br>26862 Gudö, Tyresö | Bet |
|----------|--------------------------------|----------------|-----------------------------------|-----|

*[Handwritten signature]*



# Vodafone Sverige AB

MTS NÄT & TJÄNSTER

371 80 KARLSKRÖNA  
TEL. 0455-331000  
FAX. 0455-331490



| Bet | Ant | Ändringen avser | Sign | Datum |
|-----|-----|-----------------|------|-------|
|-----|-----|-----------------|------|-------|

Träpanelad teknikbod för flera operatörer, 19kvm

Datum: 2005-05-27

|          |              |               |             |     |
|----------|--------------|---------------|-------------|-----|
| Ritad av | HANDLÄGGS AV | Skala<br>1:50 | Site nummer | Bet |
|----------|--------------|---------------|-------------|-----|

*[Signature]*