

Tyresö kommun
KSF
Anders Lind, Exploateringschef
5782 9210

TJÄNSTESKRIVELSE

2008-07-24

1 (2)

Diarienummer: 2008-KSM0470

Till kommunstyrelsen

Justering av arrendeavtal för mobiloperatören Hi3G

Förslag till beslut

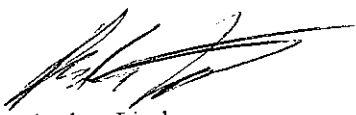
1: Kommunstyrelsen beslutar om nya ersättningsnivåer i arrendeavtalen för Hi3G:s master och teknikbodar.

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

Kommunstyrelseförvaltningen



Staffan Isling
Kommunchef



Anders Lind
Exploateringschef

Sammanfattning

Ersättningsnivåerna för Hi3G:s mobilmaster och teknikbodar sänks för att undvika ledningsrätt. Sänkningen sker stegvis.

Nuvarande nivå: mast + teknikbod 25 000 kr/år

ny nivå 15 000 kr/år

Nuvarande nivå: teknikbod 10 000kr/år

ny nivå 5 000kr/år



Nya avtalen i korthet:

- Enskilda siteavtal på 10 år uppdelat i 2 perioder.
- Nya avtal ersätter de gamla efter beslut i Kommunstyrelsen i augusti.
- Ingen förändring i avtalen mer än tid och ersättning.
- Period 1 gäller från avtalstecknande och 5 år framåt där mast & bod ersätts med 18 900 kr/år och bod ersätts med 7 700 kr/år, bägge med indexuppräknings.
- Period 2 gäller från 5-10 år där ny nivå är 15 000 kr/år för mast och bod och 5 000 kr/år för bod med indexuppräknings (från 15 respektive 5)

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 arrendeavgiftens 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 agerat och förhandlingar har inletts för att undvika ledningsrätt. Förhandlingarna har resulterat i en sänkning av arrendenivåerna från 25 000 kr/år för mast och teknikbod till 15 000 kr/år samt från 10 000 kr/år till 5 000 kr/år för enbart teknikbod. Avtalen löper på 10 år och justeringen nedåt görs gradvis och slår igenom fullt efter fem år. Detta är givetvis en markant försämring men ändå väsentligt bättre än alternativet.

Bilagor

Bilaga 1, Förslag till justerat Arrendekontrakt

Bilaga 2, Karta

AVTAL OM ANLÄGGNINGSSARRENDE

Basstation för mobiltelefoni i Skälsätra
Site: SE_0019_A

Följande avtal har ingåtts mellan fastighetsägaren och arrendatorn:

Fastighetsägare:

Tyresö kommun
Markenheten
135 81 TYRESÖ
Org.nr. 212000-0092
08-5782 91 00

Arrendator:

Hi3G Access AB
Box 1360
111 83 Stockholm
Org.nr. 556593-4899
08-5056 7000

§ 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 21 kvm stora området av fastigheten Näsby 4:1469. 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 för mobiltelefoni 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 2008-09-01 eller senare tidpunkt då villkoren i §1 är uppfyllda, till 2018-08-31.

Sägs ej avtalet upp senast nio månader före upplåtelse tidens utgång förlängs avtalet ett år i sänder.

§ 5 Arrendavgift

Den årliga arrendavgiften de första fem åren efter avtalets undertecknande är artontuseniohundra kronor (18.900:-) 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 augusti månad 2008 (totalindex XXXXX) till indextalet för kommande års augustivärde. Avgiften ska dock aldrig sättas lägre än första årets arrendavgift(18.900). Avgiftsändring skall alltid ske från och med den 1 januari efter det att augustiindex föranlett omräkning.

Efter de första fem åren är den årliga arrendavgiften femtontusen kronor (15.000:-) 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 augusti månad 2013 (totalindex XXXXX) till indextalet för kommande års augustivärde. Avgiften ska dock aldrig sättas lägre än första årets arrendavgift(15.000). Avgiftsändring skall alltid ske från och med den 1 januari efter det att augustiindex föranlett omräkning.

Om fastighetsägaren är, eller efter beslut av skattemyndigheten blir, skatteskyldig till mervärdesskatt för utarrendering av område ska arrendatorn erlægga 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 Försäkring

Arrendatorn förbinder sig att skaffa erforderlig försäkring för 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 radiomasten 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 radiomasten 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. Erforderliga schaktningstillstånd ska sökas hos Tekniska kontoret, 135 81 Tyresö.

§ 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, Stadsbyggnadskontoret, 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 och gångväg

Arrendatorn skall senast vid arrendetidens utgång utan krav på någon form av ersättning återställa och överlämna arrendeområdet och gångvägen i väl avröjt och städat 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 ersättningskyldig för de anläggningar arrendatorn uppför inom arrendeområdet eller gångvägen.

§ 15 Tillträde till arrendeområdet

Arrendatorn äger tillträde till arrendeområdet för installation, tillsyn, underhåll, service, reparation och nedtagning av utrustning. Arrendatorn har rätt att nyttja befintlig gångväg från Vidablicksvägen upp mot basstationen. Enligt fastighetsägarens anvisningar har arrendatorn rätt att förbättra gångvägen. Arrendatorn ska samverka med kommande arrendatorer som också behöver nyttja gångvägen. Arrendatorn har inte rätt att avvisa andra arrendatorer som behöver nyttja gångvägen. 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 åt annan mobiloperatör som vill placera antenner där. Arrendatorn har i övrigt inte rätt att till annan upplåta hela eller delar av arrendeområdet. Mobiloperatör som vill placera antenner i arrendatorns mast ska teckna avtal med fastighetsägaren för placering av teknikbod 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 2008-
Fastighetsägare
Tyresö kommun

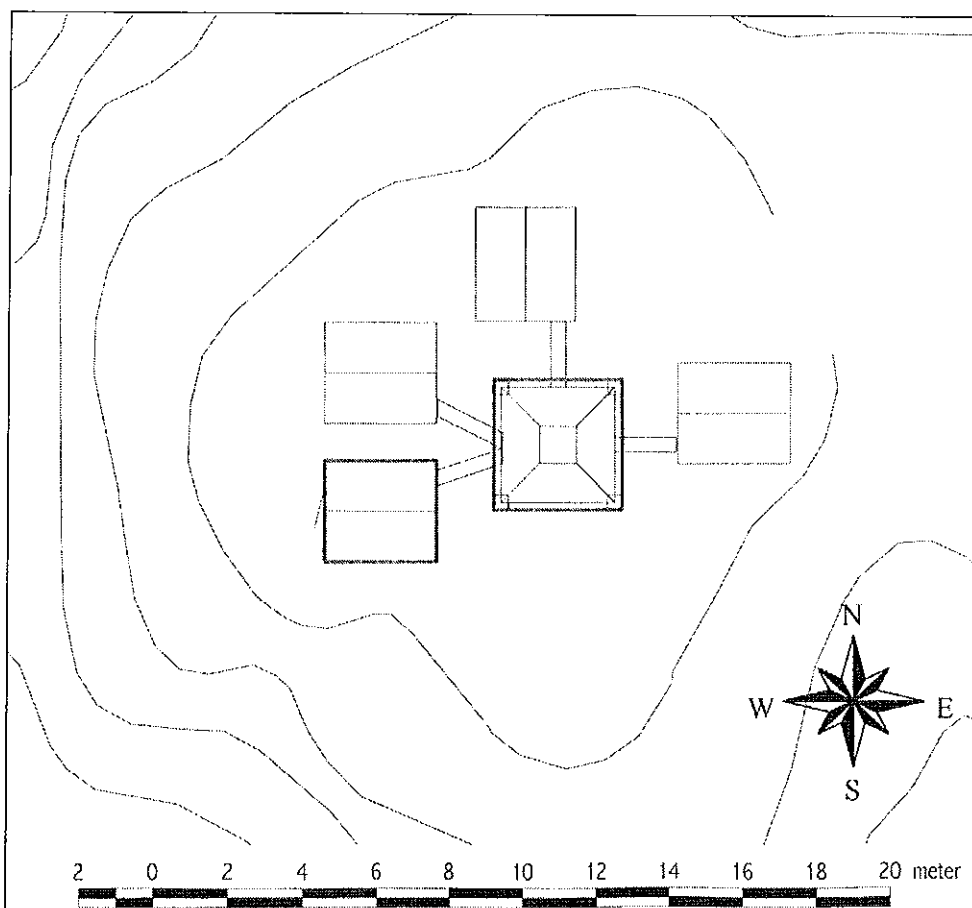
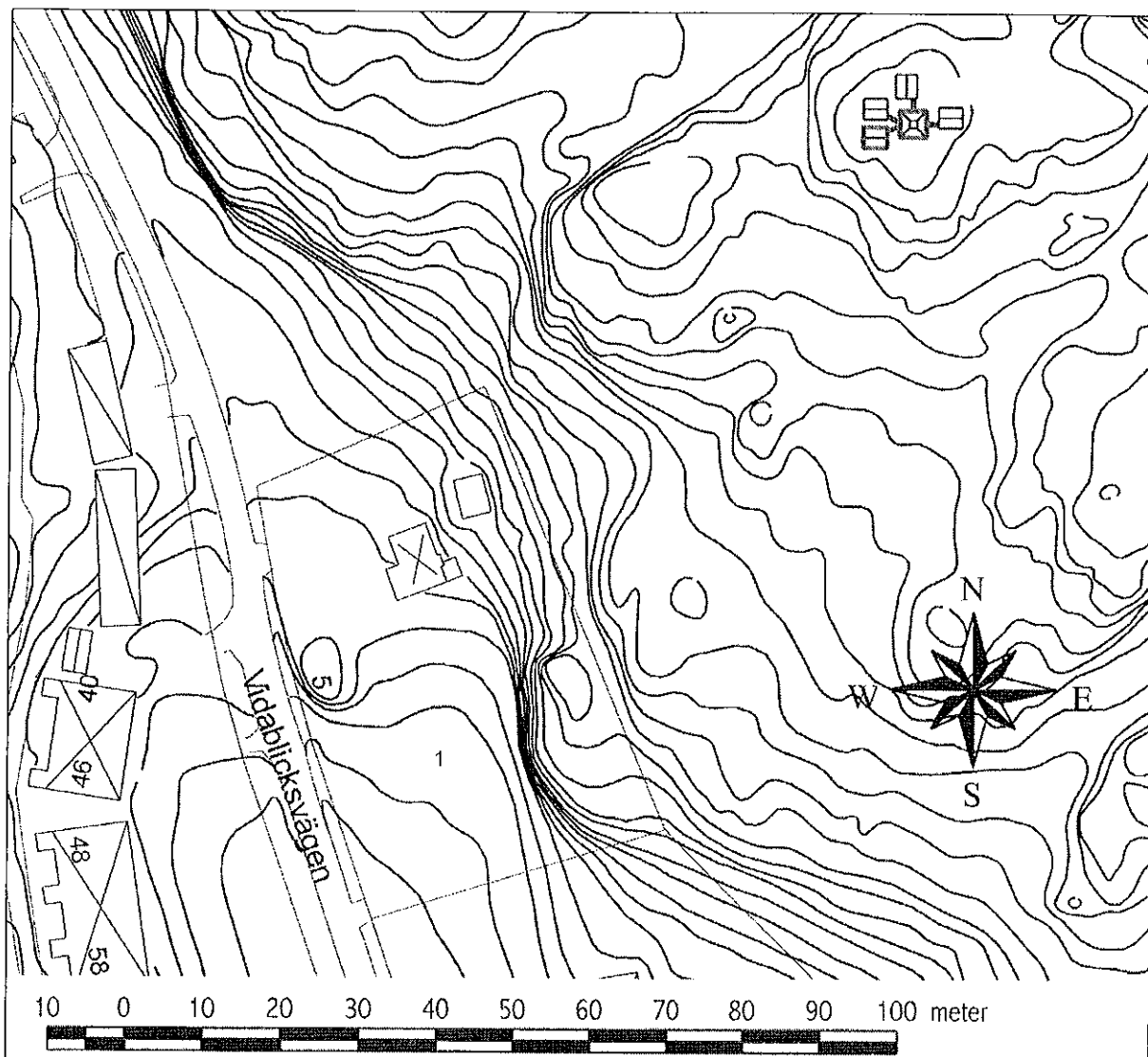
Stockholm 2008-
Arrendator
Hi3G Access AB

.....
Elisabeth Argus

.....
Mats Ingren

Karta till arrendeavtal mellan Tyresö kommun och Hi3G

Basstation för mobiltelefoni i Skälsåtra



Hi3G:s siter i kommunen

