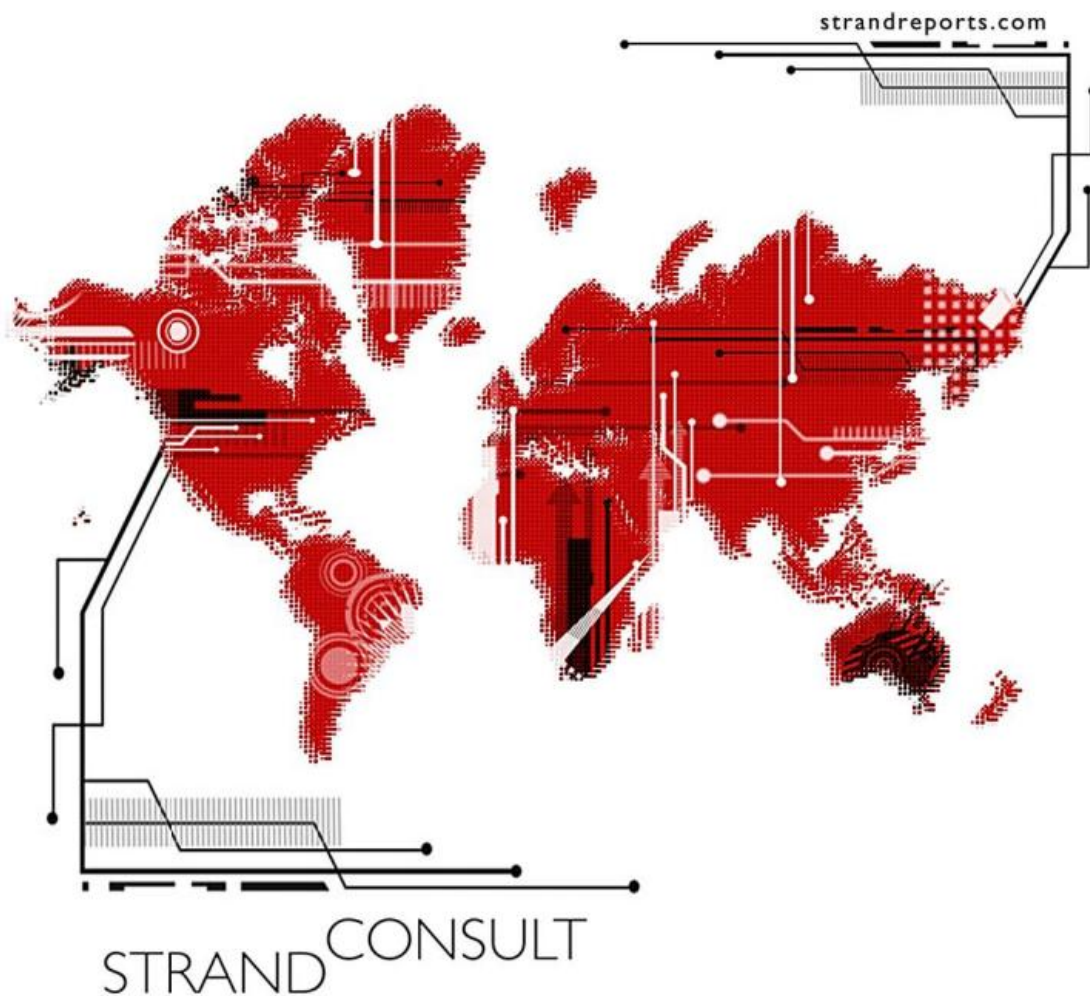


STRANDCONSULT



- Case Bornholm -

**Vilkår for leje af kommunale arealer, der bruges
til vital samfundsmæssig infrastruktur**

August 2013

Pilestraede 41-43 1112 Copenhagen K Denmark

WORKSOPS

- STRATEGIC REPORTS
- ANALYSIS
- WHITE PAPERS
- RESEARCH NOTES

Indholdsfortegnelse

1. Indledning.....	2
2. Case: Bornholm - hvordan kommunens forsyningsselskaber skævvrider konkurrencen på telemarkedet	4
2.1. Det er svært at skabe transparens.....	6
2.2. Fiber og fjernvarme i Østerlars/Østermarie.....	7
2.3. Fiber og fjernvarme i Gudhjem.....	10
2.4. Delkonklusion	12
3. Case: Hvordan Østkrafts køb af jord til Bornholms Fibernet Aps foregik	14
4. Konklusion	17

1. Indledning

I rapporten ”Vilkår for leje af kommunale arealer, der bruges til vital samfundsmæssig infrastruktur” ser vi på, hvordan landets kommuner og stat håndterer kommunale jord- og tagarealer, når de lejer ud til mobilmaster og antenner, og vi ser på de vilkår, andre aktører har, når de skal leje eller købe tilsvarende kommunale arealer til erhvervsformål rundt om i landet.

Formålet den rapport er at følge op på to foregående rapporter, vi har lavet ”Sådan sikrer man danskerne bedre mobildækning” og ”Strand Consults syn på de tekniske, økonomiske og juridiske barrierer for øget mobildækning”

I perioden juni 2011 til februar 2013 har Strand Consult publiceret rapporter, der viser, hvordan markedet for arealer til mobilmaster fungerer, og vi har også blandet os i debatten, om hvad der påvirker den oplevede dækning.

I et hørings svar til Erhvervsministeriet skriver Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, at det er styrelsens umiddelbare vurdering, at kommuners og regioners opkrævning af leje for arealer, bygninger, høje konstruktioner m.v. ikke medfører en konkurrenceforvridende effekt, hvis lejen som minimum svarer til markedsværdien. Hertil kommer, at opkrævning af leje for arealer, bygninger, høje konstruktioner m.v., der er højere end markedsværdien, efter Grundlovens § 43 ikke må ske, medmindre der foreligger særskilt lovhjemmel hertil.

Lejen for arealer, bygninger, høje konstruktioner m.v. skal derfor svare til markedsværdien. Spørgsmålet om kommunernes prisberegning for udlejning og salg af jord- og bygningsarealer kan derfor indsnævres til, hvorledes markedsprisen konkret kan konstateres. Konkurrenceretligt vil man sige, at lejeprisen skal fastsættes svarende til prisen på et velfungerende konkurrencemarked. Kommunerne skal samtidig overholde de kommunalretlige grundsætninger om økonomisk ansvarlig administration og ligebehandling.

Målsætningen med rapporten er ikke blot at se på de vilkår, landets kommuner giver en række forskellige aktører, når de lejer arealer, men også at se på, hvad jord til andre erhvervsformål bliver handlet til, og hvordan den bliver værdisat, når den bliver eksproprieret.

Vore foregående rapporter har igangsat en proces, som har involveret den ansvarlige minister, hans embedsmænd, de regulerende myndigheder, landets kommuner og regioner samt mobiloperatørerne. I praksis har vi været med til at skabe en debat, og vi har med den viden, vi har indsamlet og publiceret, været med til at sikre, at der er kommet mere politisk fokus på at få løst disse udfordringer.

Vi håber, at vi med rapporten ”Vilkår for leje af kommunale arealer, der bruges til vital samfundsmæssig infrastruktur” kan sætte fokus på den måde, man prissætter lejerne for jordarealer og tagarealer og høje konstruktioner til telekommunikationsformål i landets kommuner. Vi håber, at vi med rapporten kan vise, at landets kommuner prissætter jord langt ud over, hvad der kan opnås på markeder med velfungerende konkurrence, og hvorfor det er vigtigt, at man fra politisk side sørger for, at kommunerne overholder gældende regler og bringer areallejerne ned på et rimeligt niveau.

Dette uddrag af rapporten består af to cases, der belyser, hvordan Bornholms kommunes forsyningsselskaber skævvrider konkurrencen på telemarkedet, og hvordan Østkrafts køb af jord til Bornholms Fibernet Aps foregik

København August 2013

John Strand	Niels Rytter	Jens Ottosen-Støtt
Administrerende direktør	Konkurrencerådgiver, cand.polit.	Advokat (L)
Strand Consult	Konkurrenceraadgivning.dk	Støtt & Ret
www.strandconsult.dk	www.konkurrenceraadgivning.dk	http://stoett-ret.dk

2. Case: Bornholm - hvordan kommunens forsyningsselskaber skævvrider konkurrencen på telemarkedet

På Bornholm har vi gennem en periode set, at Bornholms Fibernet Aps/ SE er begyndt at tilbyde bornholmerne adgang til fiberbaseret bredbånd kort tid efter, at der er lavet nye fjernvarmeanlæg - alternativt kort tid efter, at man har foretaget andre kommunale anlægsarbejder. For at forstå det, der sker på Bornholm, er man nødt til at se på, hvordan det kommunale elselskab har påtaget sig en meget central rolle, når det gælder konkurrencen på det bornholmske telemarked.

På Bornholm har regionskommunen og det kommunalt ejede elselskab Østkraft gennem mange år kæmpet for, at det kommunale elselskab skal have lov til at blive kommerciel teleaktør. I praksis så mente BRK og Østkraft, at det kommunale elselskab skulle have en undtagelse fra kommunalfuldmagten, således at de kunne gå ud og konkurrere mod de teleselskaber, der investerer i infrastruktur på Bornholm. Det var fra starten Østkrafts målsætning at gennemføre dette projekt sammen med de folk, der står bag det private selskab Bornholms Fibernet Aps.

Fra politisk side har der ikke været vilje til at lade dette ske, og i stedet for, at Østkraft har lavet et fiberselskab, så har de overdraget retten til at bruge det fibernet og de tomrør, de har lagt ned til den private aktør Bornholms Fibernet Aps og Syd Energi SE), der så tilbyder bornholmerne adgang til fiber og forskellige bredbåndsydelser. Fra Østkrafts side har man valgt, at nettet, som Østkraft ejer, skal være et lukket net med kun en aktør på, og at det skal drives af Bornholms Fibernet Aps / SE. Valget af partner er sket uden, at man har lavet et udbud for at sikre sig, hvem der kan sikre bornholmerne den bedste og billigste løsning, og uden at man har undersøgt muligheden for at lave et åbent net med adgang til flere aktører.

Til Danmarks Radio og Bornholms Tidende har bestyrelsesformanden for Østkraft udtalt, at de ikke ved, hvor meget de har investeret og tabt i fibernet, men at han vil anslå, at det drejer sig om et beløb på 55 millioner kroner.

Vi mener, at med de over 2.000 husstande, som man har lagt fiber og tomrør ud til, så vil vi antage, at investeringen er markant større end de 55 millioner, som Østkraft påstår. Den antagelse er baseret på, at vi ved, at Østkraft har lavet en forretningsplan for en evt. fibersatsning. I den forretningsplan kan man læse, at deres

anslåede graveomkostninger ligger på 20.000 By, 58.000 Land, 50.000 Sommerhus og 28.000 virksomhed ved en 50 % tilslutning.

Hvis man antager, at man kun har lagt fiber ud til 2.000 husstande, og så ser bort fra de mange tomrør, som Bornholms Fibernet Aps også har fået adgang til, så er etableringsomkostningerne med 55 millioner kroner på 27.500 kroner pr. husstand, og det er et beløb, der skal dække markant mere end graveomkostningerne.

I praksis så kender Østkraft på nuværende tidspunkt ikke værdien af det net, som man har solgt en eksklusiv brugsret til, og det uden at man har lavet et udbud. Bestyrelsesformanden for Østkraft har til Bornholms Tidende den 19. juli udtalt følgende:

Problemet på Bornholm er TDC's prissætning, som er sindssygt høj. Hvis Østkraft holder prisen på udlejning af fiberforbindelser på markedsvilkår, så er der ingen problemer med at få det betalt. Det er også derfor, at Østkrafts forretningsplan viser sorte tal i 2024.- Det er selvfølgelig en langsigtet investering, men Bornholm har ikke tid at vente på at få glasfiber lagt ud. Glasfibernet har en afskrivningstid på mellem 20 og 30 år - og i 2024 har vi ikke brugt en fuld afskrivningsperiode. Derfor mener jeg, det er yderst forsvareligt det vi gør, og en kommercielt set fornuftig anvendelse af Østkrafts midler, udtaler Knud Andersen. - Kan Bornholms Tidende se en oversigt over, hvad de 55 mio. kr. er brugt til? - Nej, dels er vi i et konkurrenceforhold, som gør, at Østkraft ikke kan offentliggøre det. Det er sådan set også uinteressant. Det er mere interessant, hvordan vi får fiber ud til hele Bornholm, slutter Knud Andersen.

Det er efter vor overbevisning ikke gået op for Østkraft, at de ikke har lovhjemmel til at rulle fiber ud til 60 % af bornholmerne, samtidig med at de heller ikke har lov til at agere som teleaktør på Bornholm. I praksis så har det kommunale Østkraft valgt at tage en aktiv rolle på det bornholmske telemarked med det formål at ændre konkurrencebilledet på øen. De har samtidig valgt, hvem der skal have retten til brugen af de kommunale værdier, uden at man har lavet et udbud, der sikrer, at prisen er markedsbaseret.

Det store spørgsmål er, hvordan Østkraft har fastsat prisen på de ydelser, som Bornholms Fibernet Aps / SE køber af Østkraft. I henhold til Konkurrencelovens §11 a, så skal adgangen til den overskudskapacitet, som Østkraft har, sælges til markedspris, og den pris kan man finde på to måder, ved at lave et udbud, og se hvad andre vil betale, alternativt ved at se på, hvad det har kostet at bygge den infrastruktur, som så kunne danne fundamentet for hvordan, man prissætter adgangen til den kommunalt ejede infrastruktur.

2.1. Det er svært at skabe transparens

Vi er ikke i tvivl om, at der er et meget tæt samarbejde mellem Østkraft og Bornholms Fibernet Aps. Vi har gennem to år forsøgt at få indsigt i dette samarbejde, men fordi det kommunale elselskab Østkraft er struktureret omkring en holdingstruktur, mener Østkraft, at de er undtaget for reglerne om offentlighed i forvaltningen.

Vi er af den overbevisning, at den eksisterende offentlighedslov skal sikre transparens i elselskaber som Østkraft. I loven er det sådan, at elforsyningsvirksomheder, der producerer, transmitterer eller distribuerer elektricitet ved spænding på 500 V eller derover, er omfattet af offentlighedsloven. Det følger af offentlighedslovens § 1, stk. 2, nr. 1. I retsinformation står denne lov betegnet som historisk, men den er faktisk stadigvæk gældende til den. 1. januar 2014. Fra denne dato træder den nye offentlighedslov i kraft, hvor det fremgår af § 3, stk. 2, nr. 1, at elforsyningsvirksomheder er omfattede af loven¹. Det vil sige, at elforsyningsvirksomheder også er forpligtede til at give aktindsigt i de dokumenter, de har liggende, såfremt dokumenterne/oplysningerne ikke er undtaget fra retten til aktindsigt.

I Østkraft påstår man, at "Østkraft Holding A/S" ikke er omfattet af offentlighedsloven, idet Østkraft Holding A/S hverken producerer, transmitterer eller distribuerer elektricitet. Østkraft henviser til afgørelse fra Folketingets ombudsmand². Østkraft Holding A/S mener derfor, at Østkraft Holding A/S er berettiget til at afvise vor anmodning om aktindsigt i diverse dokumenter vedr. fiberlægning og udlejning af dette net med tilhørende tomrør.

Desværre er der i Offentlighedsloven ikke taget hensyn til, at forsyningskoncerner kan være organiseret således, at det er moderselskabet (holding-selskabet), der har de relevante dokumenter, og selve elforsyningsvirksomheden, som er omfattet, ikke har nogen administrative funktioner og derfor heller ikke er interessant ud fra en offentligheds-synsvinkel. I praksis så har vi ikke en jordisk chance for at finde ud af, hvilken information der ligger i Østkraft Holding, og hvilken information der findes i andre dele af det kommunale Østkraft.

Da Offentlighedsloven bliver administreret af Justitsministeriet, har vi anmodet Justitsminister Morten Bødskov om at foretage en vurdering, om det kan være rigtigt, at et kommunalt elselskab som Østkraft kan gardere sig mod transparens gennem en smart selskabskonstruktion. Hvis svaret er ja, mener vi, at Justitsministeren i forbindelse med den kommende evaluering af Offentlighedsloven bør se

¹ Links til såvel den gældende som den nye offentlighedslov: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=59474> og <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=152299>

² http://www.ombudsmanden.dk/find/udtalelser/beretningssager/alle_bsager/2011-5-2/pdf/

på det 'hul', der er i loven, og som har forhindret os og en række journalister i at få aktindsigt i Østkraft og i en række af de kommercielle aktiviteter, de driver.

I praksis betyder Østkafts tolkning af loven (grundet selskabskonstruktionen), at det er umuligt at skabe transparens i relation til, hvad det kommunale elselskab laver på teleområdet, og det på trods af at vi vil mene, at der er flere ting, der gør, at der er behov for at undersøge, om det, der sker i Østkraft, er lovligt.

2.2. Fiber og fjernvarme i Østerlars/Østermarie

Hvis man læser casen i afsnit 0, så kan man se, at Bornholms Regionskommune giver det kommunale Østkraft mulighed for at købe arealer til teleudstyr på vilkår, som er markant bedre end dem, som mobiloperatørerne lejer tilsvarende arealer på. Det store spørgsmål er, om samarbejdet mellem det kommunale fjernvarmeselskab Bornholms Forsyning og Bornholms Fibernet Aps / SE er lige så intenst, som det der er med Østkraft og Bornholms Fibernet Aps / SE.

Vi har erfaret, at Bornholms Fibernet Aps / SE har tilbudt kunderne adgang til fiber i områder, hvor Bornholms Forsyning har lagt nye fjernvarmerør ned. For at undersøge hvordan sammenhængen mellem fjernvarme og fiberudrulningen var, bad vi om aktindsigt i Bornholms Forsynings omkostninger i forbindelse med projektet i Østerlars/Østermarie. På en anmodning om aktindsigt svarede ledelsen for Bornholms Forsyning følgende:

Tak for din henvendelse om fjernvarme udrulning i Østermarie/Østerlars. Til orientering er fjernvarmen i Østermarie nedgravet uden andre aktører - hvorfor vi ikke har nogle regninger at fremvise.

Ud fra vores kendskab har Bornholms Fibernet taget kontakt til graveentreprenøren direkte og de har indgået en aftale uden om fjernvarmen. Det er præciseret over for graveentreprenøren at Bornholms Forsyning på ingen måde afholder omkostninger i forbindelse med udrulning af fibernet.

Rent praktisk så er der sket det, at Bornholms Forsyning laver et udbud af fjernvarmerørføring og -installation, hvorefter Bornholms Fibernet indgår et samarbejde med de entreprenører, der udfører anlægsarbejdet for det kommunale varmeselskab. Det gravearbejde, der er lavet, er udført af kommunen (Vej og Park) samt den lokale entreprenør KJT Graveteknik, der fik opgaven. Vi har ikke kunnet finde ud af, hvem der efterfølgende indgår en aftale med Bornholms Fibernet Aps, om at de kan lægge deres tomrør og fiber ned i det hul, som Bornholms Forsyning betaler for. Vi ved, at disse ekstra indtægter ikke har påvirket varmeværkets omkostninger i den ene eller den anden retning.

En aktindsigt i gravetilladelsen for projektet i Østerlars / Østermarie viser, at det er Bornholms Forsyning, der har ansøgt og fået gravetilladelsen fra Bornholms Regionskommune den 12. august 2011.

I et skriv fra Teknik & Miljø skriver man følgende til os:

Du har anmodet om aktindsigt, vedrørende gravetilladelser, omkring fjernvarme og fiberledningsarbejde i Østermarie og Østerlars. Vedhæftet som bilag, til denne skrivelse, er gravetilladelse til fjernvarme arbejde i Østermarie og Østerlars.

Placeringen af ledninger er fastlagt, med vejdrift under tilsynsmøder. Bornholms Regionskommune har ikke kendskab til andre ledninger, lagt i forbindelse med dette gravearbejde.

Det, der er sket, er at det private teleselskab Bornholms Fibernet Aps har lavet en aftale med KJT Graveteknik om at lægge fiber/tomrør ned i de huller, som det kommunale Bornholms Forsyning betaler for. Denne opgave har KJT Graveteknik udført, uden at man har indhentet de fornødne gravetilladelser, og uden at man har registreret den fiber og de tomrør, man har lagt ned i LER, der er et register over alle de ledninger / rør, der findes i den danske muld.

Vi har spurgt Teknik og Miljø om, hvordan man lovliggør et sådant projekt. På det spørgsmål svarer Teknik og Miljø:

Generelt, hvis nogen ligger ledninger i vejen uden tilladelse, skal projekt fremsendes til behandling efterfølgende. Gravetilladelse vil derefter gives, eller ledningerne skal flyttes. Hvis gravetilladelse gives, skal ledningerne registeres i LER.

I Danmark har energitilsynet lavet meget klare regler³, for hvordan man normalt deler omkostningerne, når energiselskaber laver samgravning. Reglerne siger, at omkostningerne skal deles ligeligt mellem parterne, og de har det formål, at man ikke lader el eller varmekundernealene betale for etableringen af fiberinfrastrukturen.

Hvis man ser på sagen Østerlars / Østermarie, så har det bornholmske selskab KJT Graveteknik med et bud på 10,4 millioner kroner fået jordentreprisen med at gra-

³ <http://energitilsynet.dk/el/afgoerelser/tilsynsafgoerelser/2010/fordeling-af-graveomkostninger-ved-samgravning/>

ve fjernvarme ned, og dermed er det også dem, der har lavet en aftale med Bornholms Fibernet Aps / SE om, at de må lægge deres tomrør og fiber ned i det hul, som Bornholms forsyning har betalt for at få gravet. Da vi ikke kan få adgang til, hvad Bornholms Fibernet Aps/SE har betalt KJT Graveteknik for at bruge de huller, som Bornholms Forsyning har betalt for at få gravet, er det svært for os at vurdere, om Bornholms Forsyning har subsidieret den kommercielle aktør Bornholms Fibernet Aps/SE.

Der er meget, der tyder på at Bornholms Forsyning i dette tilfælde har valgt at bruge marginalfordelingsmodellen idet Bornholms Fibernet Aps / SE kun skal betale det, som de, der laver jordentreprisen, kræver af dem,

Hvis man bruger marginalfordelingsmodellen, som vi tror, at man har gjort på Bornholm, så opnår Bornholms Fibernet ApS imidlertid en betydelig komparativ fordel set i forhold til andre teleselskaber, der ikke kan deltage, eller som ikke er blevet inviteret med i samgravningen.

Hvis samgravningen i Østerlars / Østermarie var en klassisk samgravning, så skulle Bornholms Fibernet Aps/SE have betalt et beløb, der lå på 5,2 millioner kroner med tillæg af 50 % af det beløb, som de har aftalt med KJT Graveteknik, at de skal betale for at lægge fiberen ned.

Man kan ikke udelukke, at det, der er sket, er lovligt, og at der har været vandtætte skotter mellem Bornholms Fibernet Aps/SE og Bornholms Forsyning - omvendt så har vi svært ved at forstå, hvorfor ingen andre teleselskaber er blevet tilbudt at være med i samgravningen.

I et svar til os skriver Bornholms Forsyning følgende:

Bornholms forsyning har ikke haft henvendelser fra andre teleselskaber som har ønsket at deltage i gravearbejdet, hverken i Østerlars/ Østermarie eller Gudhjem.

Ved at man fra fjernvarmeselskabet vælger ikke at invitere andre selskaber til at deltage i projektet, fravælger man også muligheden for at reducere de graveomkostninger, som i sidste ende skal betales af varmekunderne.

Det, der kunne være blevet en indtægt i form af et tilskud til gravearbejdet, bliver i stedet til et subsidium, som den privatejede teleaktør Bornholms Fibernet Aps får økonomisk glæde af, og som gør dem mere konkurrencedygtige over for aktører som TDC, Telenor og Telia, men set under ét bliver det dyrere for kunderne.

Vi mener også, det er tankevækkende, at Bornholms Fibernet Aps / SE bor på adressen Svalehøjvej 13 i Hasle, og at Bornholms Vand A/S og Bornholms Varme A/S, som er en del af Bornholms Forsyning bor på den samme adresse i Hasle.

2.3. Fiber og fjernvarme i Gudhjem

Vi har brugt lejligheden til at spørge Bornholms Forsyning, om det er normalt, når man i forbindelse med et tilsvarende projekt i Gudhjem kan vi se, at det kommunale forsyningsselskab i deres udbud beder om en pris på at lægge fiber ned. De svarer os følgende i en mail:

Bornholms Forsyning har ikke lagt fiber/tomrør, eller påtænker at lægge fiber/tomrør, i Gudhjem eller andre steder. I forbindelse med Gudhjemprojektet, har Bornholms Fibernet anmodet om, at vi i udbudet spørger entreprenørerne om en ekstrapris for at etablere tomrør til fiber. Der er ikke tale om et fællesprojekt eller fællesgravning, og derfor er det i udbudsmaterialet netop præciseret at kun priserne vedr. fjernvarme vægter i tilbudssummen, og dermed hvilken entreprenør der vinder arbejderne. Vi ved ikke hvorvidt Bornholms Fibernet vil benytte sig af de entreprenører der skal udføre fjernvarmearbejdet, eller gå solo.

Det er sædvanligt, at de entreprenører der vinder vores udbud af ledningsarbejder til fjernvarme også udfører arbejde for andre ledningsejere der har/etablerer parallelt gående rør: Vand, kloak, strøm og fibernet mv. Det accepterer vi af samfundsmæssige hensyn, således at der ikke skal graves op af flere omgange i samme vej. Entreprenørerne afregner direkte med eventuelle øvrige ledningsejere. Vi fokuserer på at få de rigtige priser for at etablere ledningsnet til fjernvarme, gennem offentlige udbud, og de priser og vilkår eventuelle andre ledningsejere kan aftale for at etablere eller renovere parallelt gående rør er os uvedkommende.

Det er meget tydeligt, at Bornholms Forsyning ser det som en kommunal opgave at lave et udbud og indhente priser for den private virksomhed Bornholms Fibernet Aps/ SE. Denne udvidede kommunale service tilbyder det kommunale energiselskab uden beregning, men de undlader at tilbyde den samme service til andre teleselskaber, der agerer i konkurrence med Bornholms Fibernet Aps på Bornholm.

Nu kan man se på det, at de som kommunalt forsyningsselskab ikke inviterer andre med, på mange måder. Hvis man er flink, så vil man sige, at det har de glemt, fordi de ikke har den store indsigt i dette område. Man kan også vælge at anskue det således, at Bornholms Forsyning bevidst har fravalgt muligheden for at invitere andre selskaber, og det med det formål at støtte den lokale udbyder (Bornholms Fibernet Aps) og hjælpe dem i konkurrencen med andre teleselskaber.

Vi har gravet, og vi vil mene, at vi kan sandsynliggøre, at det er et bevidst fravalg, man har lavet. Forudsætningen for at man kan dokumentere, at det er et bevidst fravalg, er, at man kan finde et eller flere dokumenter, der dokumenterer, at Bornholm Forsyning har overvejet at invitere andre teleselskaber til at deltage i gravearbejdet, og at der efterfølgende er truffet en beslutning om, at man skal gøre det.

Vi er kommet i besiddelse af to mødereferater der omhandler fjernvarmeprojekterne. De to dokumenter stammer fra møder, der er afholdt henholdsvis den 5. december 2012 og den 6. marts 2013. I dem kan man læse følgende under Trækrør til lysleder:

Planerne for etablering af fjernvarmeledninger vil blive koordineret med øvrige ledningsejere og Vejvirksomheden. Der er ikke planer om større kloak-arbejder i forbindelse med fjernvarmen (evt. kloakpumpeledning fra ØL til Gudhjem).

Forsyningen lægger ikke lysledere/trækrør. Vi vil orientere de kendte aktører om planerne, og de vil få mulighed for at gå med i gravearbejderne. Bornholms Fibernet v. Ole Kofod har henvendt sig, og vi har lovet at se på muligheden for at indbygge lægning af trækrør i udbudsmaterialet.

I begge referater står der, at man vil kontakte konkurrenter til Bornholms Fibernet – det er ikke sket, og det på trods af, man har truffet en beslutning om at gøre det, og det på trods af, man har fået en henvendelse fra den lokale teleaktør, der viser, at der er efterspørgsel. Det er her man bør spørge sig selv, om hvorfor man ikke kontakter dem, der konkurrerer med Bornholms Fibernet Aps og tilbyder dem den samme ”støtte” som Bornholms Fibernet Aps har fået.

Det er i vor optik meget tydeligt, at der er et koordineret samarbejde mellem de kommunale forsyningselskaber og den private aktør Bornholms Fibernet Aps / SE. Det store problem, vi har i disse sager, er, at Østkraft og Bornholms Forsyning ikke ønsker at skabe transparens, om det der sker i samarbejdet.

Vi ved også, at ingen af de andre teleudbydere i Danmark er blevet kontaktet for at høre, om de har lyst til at være med i disse projekter. Det betyder, at det eneste selskab, der kan få en fordel af den gravning, der nu skal laves i Gudhjem, er Bornholms Fibernet Aps/SE, der har et meget tæt samarbejde med det kommunale Østkraft.

2.4. Delkonklusion

På Bornholm konkurrerer den private bredbåndsudbyder Bornholms Fibernet Aps /SE med en række nationale teleselskaber som TDC, Telia, Telenor, MobilSelskabet 3 og Boxer TV.

Lokalt er der truffet en beslutning om, at kommunen, det kommunale elselskab Østkraft og det kommunale varmeselskab Bornholms Forsyning giver den lokale aktør en række fordele, som andre teleselskaber ikke har adgang til.

Når vi ser på disse ydelser, vil vi mene, at der er tale om en bevidst og koordineret overtrædelse af konkurrencelovens §11 a, hvor man fra kommunal side støtter et udvalgt teleselskab økonomisk, og af konkurrencelovens § 11 om forbud mod misbrug i form af forskelsbehandling af dominerende stilling.

Når vi kalder det en bevidst handling, så skyldes det, at bestyrelsesformanden for Østkraft til lokale medier har givet udtryk for, at han ser det som sin opgave at skabe konkurrence til TDC og det på trods af, et kommunalt elselskab ikke må påtage sig den rolle.

Vi kan også se af den korrespondance, vi har haft med det kommunale Bornholms Forsyning, at deres administrerende direktør fortæller at:

I forbindelse med Gudhjem-projektet, har Bornholms Fibernet anmodet om, at vi i udbuddet spørger entreprenørerne om en ekstrapris for at etablere tomrør til fiber.

Den henvendelse, som Bornholms Fibernet kommer med til Bornholms Forsyning, har kun et formål, og det er at reducere Bornholms Fibernets investeringer i infrastruktur.

Vi kan se, at parallelt med dette, så har Bornholms Fibernet Aps/ SE fået lov til at købe et areal på 50 m² for 25.000 kroner af kommunen, mens landets mobiloperatører må betale 25 – 30.000 kroner om året i leje for tilsvarende arealer hos Bornholms Regionskommune.

Hele den infrastruktur, som Bornholms Fibernet Aps/SE baserer deres forretning på, er bygget og betalt af det kommunale Østkraft, og de vilkår, som de har fået eksklusiv adgang til, er der ikke transparens omkring. Når det kommer til prissætningen for brugen af disse værdier, vil vi påstå, at sandsynligheden for, at Østkraft har ramt en markedspris, er meget minimal – de kender ikke omkostningerne på det net, de lejer ud, og de har ikke lavet et udbud for at undersøge, hvad markedsprisen er.

Vi vil påstå at man for kommunale midler tilgodeser en bestemt privat virksomhed indenfor et konkurrenceudsat område og afskærer andre fra overhovedet at

komme i betragtning – Der er tale om at man omgår kommunalfuldmagten og agerer med stråmand for en privat virksomhed.

Det ville være rart, hvis vi kunne undersøge, hvordan Bornholms Fibernet Aps/SE betaler for de mange ydelser, de får fra Østkraft, og hvordan samarbejdet mellem Bornholms Forsyning og Bornholms Fibernet Aps/SE fungerer. Vi har en mistanke om, at der formentlig er tale om en fuldstændig ubegrundet pris for de ydelser som Østkraft og Bornholms Forsyning leverer til Bornholms Fibernet ApS/SE

I praksis så er der så mange indikationer på, at Bornholms Fibernet ApS/SE bliver støttet økonomisk af Bornholms Regionskommune og de kommunale energiselskaber. Det er svært at anslå værdien af denne støtte, men med de omkostninger, der normalt er ved at etablere fiberinfrastruktur i Danmark, så vil vi påstå, at der er tale om en millionstøtte.

3. Case: Hvordan Østkrafts køb af jord til Bornholms Fibernet Aps foregik

I forbindelse med at vi gennem en årrække har set et på de vilkår som teleselskaber har, når de skal etablere vital infrastruktur ude i landets kommuner, så er vi løbet ind i mange interessante cases, hvor man af og til tænker, om de enkelte kommuner har en forståelse for, hvor vigtig moderne telekommunikation er for samfundet.

En af de kommuner, vi har set på, er Bornholms Regionskommune, hvor det kommunale elselskab Østkraft gennem lang tid har forsøgt at få en undtagelse fra kommunalfuldmagten, således at de kan drive et fiberselskab, der skal konkurrere mod de andre teleaktører, der agerer på Bornholm. Fra politisk side har man ikke givet Østkraft det råderum, som de ønsker, og i stedet har Østkraft indgået en eksklusiv aftale med Bornholms Fibernet ApS og SE angående brug af elselskabets fiber og tomrør.

I forbindelse med at vi lavede en landsdækkende undersøgelse af lejevilkårene for arealer til mobilmaster og antenner, har vi gennem aktindsigt fået adgang til de kommunale lejekontrakter, og vi kan i dem se, at lejeprisen i BRK er omkring 25 - 30.000 kroner om året for at leje et areal på 10 - 50 m² til en mobilmast / antenne.

I maj måned spurgte Venstres Michael Aastrup Jensen ministeren om lejepriserne ude i landets kommuner⁴, og efterfølgende lavede Erhvervsstyrelsen en mindre undersøgelse, hvor de kortlagde vilkårene i landets kommuner. I den undersøgelse står der, at den årlige lejepris for et areal til en mobilmast på kommunal jord på Bornholm⁵ er 11.500 kroner. I praksis påstår Bornholms Regionskommune over for ministeren, at de er en af de billigste kommuner i Danmark, når det kommer til at leje kommunale arealer til mobilinfrastruktur.

Efter at kommunen i en artikel på DR Bornholm påstod, at de var en af de billigste kommuner i Danmark, kontaktede vi BRK for at spørge, om de havde ændret priserne, siden jeg havde fået aktindsigt i 2011 og svaret var:

⁴ <http://www.ft.dk/samling/20121/almdel/kou/spm/70/svar/1050834/1245204/index.htm>

⁵ <http://www.ft.dk/samling/20121/almdel/kou/spm/70/svar/1050834/1245205.pdf>

I forhold til din forespørgsel angående regionskommunens indtægter vedrørende udlejning af faciliteter til teleselskaber kan det oplyses, at lejniveauet ikke er ændret i forhold til regionskommunens svar den 11. september 2011.

Der er ikke indgået nye aftaler siden denne besvarelse, og i perioden har Bornholms Regionskommune afvist at indgå lejeaftale med en aktør under henvisning til, at den tilbudte leje for arealet var alt lav i forhold til tidligere indgåede lejeaftaler med teleselskaber.

Vi mente, at med den debat, der har været omkring den bornholmske teleinfrastruktur, er det vigtigt at finde ud af, hvad der var sket, og hvorfor bornholmerne skal snydes for god mobildækning på grund af en kommune, der kræver en høj leje for et stykke jord. Efter en masse skrivelser, lykkedes det os at få aktindsigt i den korrespondance, der har været om det areal, som var omtalt i mailen, vi fik fra BRK.

Når man læser korrespondancen, viser det sig, at det ikke var et areal til en mobilmast men et areal på 50 m² til noget teleteknikudstyr, som den private aktør Bornholms Fibernet Aps skulle stille op. Nu er det sådan på Bornholm, at det kommunale selskab, som er rigtig flinke og som ikke blot har givet Bornholms Fibernet Aps eksklusivret på at bruge Østkrafts fibernet og tomrør, men de håndterer også lejesagen for den private virksomhed Bornholms Fibernet ApS.

I kommunen fortæller chefjuristen, at jorden, som Bornholms Fibernet Aps gerne vil leje, skal koste 30.000 kroner om året i leje, for det er det, som andre aktører betaler. Rent praktisk så betaler TDC i dag en årlig leje for 50 m², på kr. 29.503,63 (reguleres med 3% p.a.), og mobilskabet 3 betaler for leje af 10 m², kr. 25.335,39 årligt (reguleres med 3% p.a.). De priser kan Østkraft ikke acceptere, og de foreslår, at man betaler 30.000 kroner en gang for alle for en 10-årig periode (årlig leje 3.000 kroner). Den pris kan kommunens chefjurist ikke acceptere. Rent praktisk ved juristen godt, at man ikke kan diskriminere virksomheder, og dermed burde den sag være stoppet.

Østkrafts direktør Ole Schou Mortensen kan ikke acceptere kommunens beslutning og ringer til kommunes chefjurist for at finde en løsning. De to bliver enige om, at en årlig leje på 30.000 kroner var for høj, og i stedet for at Bornholms Fibernet Aps skulle leje de 50 m² jord for 30.000 kroner om året som andre teleselskaber gør, så blev man enige om, at kommunen skulle sælge jorden. I en mail skriver BRK's chefjurist følgende til nogle kollegaer i kommunen efter min anmodning om aktindsigt den 21. maj 2013:

Blot orientering om opfølgning på tidligere henv. om lejeniveau fra samme borger. Den aktør, vi sagde nej til var jo Fibernet Aps, da den tilbudte leje ikke kunne forsvares. Som I ved blev der i den forbindelse etableret en anden og mere smidig ordning i form af salg af arealet.

I praksis, så er det sådan, at når teleselskaber som TDC og mobiloperatørerne 3 henvender sig til kommunen, er der en meget høj årlig lejepris, mens når en lokal teleaktør henvender sig, så er der det, kommunen selv omtaler som en mere smidig ordning, hvor man kan købe arealer til en pris på 25.000 kroner, hvilket er 20 % under den årlige lejepris i kommunen.

Da vi fik adgang til denne sag, gik vi til pressen med den for at vise, hvilken urimelig behandling BRK giver forskellige teleaktører. Til DR Bornholm sagde kommunens chefjurist, at der ikke var sket en forskelsbehandling, men at Østkraft bare havde været smartere end mobiloperatørerne, der lejer arealer hos kommunen. Nu er det sådan, at vi gerne ville undersøge, om det var tilfældet, at det rent faktisk var Østkraft, der var smartere, eller om kommunen laver forskelsbehandling.

Vi har gennem aktindsigt fundet ud af, at TDC, Telenor, Telia og 3 har planlagt at etablere en ny mobilmast på Humleløkken i Rønne. Det areal har BRK tilbudt operatørerne at leje og på en forespørgsel fra dem, der håndterer sagen for mobiloperatørerne om muligheden for evt. at købe jorden, svarer kommunen, at det ikke er deres politik at sælge jord til disse formål. Rent praktisk så har kommunen solgt jord til Østkraft, så de slip for en høj leje, samtidig med at man giver et afslag til mobiloperatørerne, når det kommer til at købe et areal til en ny mobilmast.

At der sker denne form for diskriminering, overrasker os ikke, omvendt så mener vi, at det er skræmmende at se, hvor afslappet BRK tager tingene, når de fortæller offentligheden, om hvad der rent faktisk sker. Denne sag bør få de ansvarlige myndigheder til at se på, om der andre steder i Danmark sker diskriminering af teleselskaberne, og om de lokale fiberselskaber har bedre vilkår end de nationale teleselskaber.

4. Konklusion

Hvis man ser på hvordan telemarkedet fungerer, og hvor vigtigt det er for industrien at have stabile og forudsigelige rammebetingelser, så er Bornholm en del af Danmark hvor en stor del af forudsigeligheden er elimineret og erstattet af lokalnepotisme.

I Danmark er der en række teleselskaber, som hvert år til sammen investerer tæt på 7 milliarder kroner i infrastruktur, og en del af disse penge bliver allokeret til Bornholm, således at selskaberne kan servicere de kunder, de har på øen, og således at de kan leve op til de forpligtigelser, de har i relation til de mobillicenser, de har.

I resten af Danmark kender operatørerne deres konkurrenter, og de ved, at der er vandtætte skotter mellem den private telesektor og de offentlige pengekasser. Hvis man ser på Bornholm, så er det tydeligt, at den kommunale forvaltning arbejder sammen med det kommunale Østkraft og det kommunale Bornholms Forsyning med at stimulere den private virksomhed, som Bornholms Fibernet Aps driver i konkurrence med landets teleselskaber.

Når man ser på hvordan Østkrafts bestyrelsesformand, som er politisk valgt, ser på telemarkedet på Bornholm, så er det meget tydeligt, at han ser stort på en række forvaltningsretslige regler, og at el-kundernes værdier er fundamentet for Bornholms Fibernet Aps. Det er sådan, at Østkraft ser det som deres job at stimulere konkurrencen på Bornholm, og de ser det som deres job at lægge et pres på de teleselskaber, der agerer på et liberaliseret marked.

Når man ser på Bornholms Forsyning, så er det tydeligt, at den økonomiske støtte, som de yder gennem ”billigt” gravearbejde til den private aktør Bornholms Fibernet Aps, er af en sådan størrelse, at den ifølge vore beregninger andrager adskillige millioner kroner. En ting er at man yder den støtte, noget andet er, at den er med til at gøre fjernvarmen på Bornholm dyrere, idet de lavere graveomkostninger, man kunne opnå gennem samgravningsreglerne, som Energi Styrelsen har lavet, ikke kommer varmekunderne til gode.

Holder man processen op i mod de ambitioner, som politikerne har for Danmark, når det kommer til den digitale udvikling, bliver det meget svært for operatørerne at hjælpe politikerne med at sørge for, at bornholmerne skal få adgang til digital infrastruktur. Hvis man er teleselskab i Danmark, og man skal konkurrere mod en kommune og to kommunale virksomheder, som yder økonomisk støtte til en konkurrent, så ville vi på det bestemteste overveje, om det er værd at investere på Bornholm.

Ser man på de omkostninger, der er forbundet med at bygge og drive den digitale infrastruktur og den måde, som omkostningerne udvikler sig i et marked, hvor priserne og omsætningen falder, er der behov for, at der sker noget. Der er masser af konkurrence på telemarkedet i Danmark - omvendt kommunal konkurrence er af en sådan beskaffenhed, at den er med til at skævvride konkurrencen på en måde, der gør det mindre attraktivt at investere.

Når man ser på den måde, som sagsbehandlingen foregår på Bornholm, er der brug for at få ryddet op. Det, der sker på Bornholm, er af en sådan karakter, at der bør gribes ind politisk, og det kan ikke gå hurtigt nok.

Der er ingen tvivl om, at hvis man fra politisk side har et ønske om, at Danmark skal være et land, hvor borgerne har adgang til digital infrastruktur, så skal hele den proces, der går fra en mobiloperatør får en mobillicens, til at han kan levere kunderne mobildækning, optimeres. Hvis vi ser på Bornholm, så er udfordringerne langt mere omfattende, end de er i andre dele af landet, hvor man os bekendt ikke har kommunale forsyningsselskaber, der forgylder lokale aktører.

Det store spørgsmål er, hvordan det politiske system vil forholde sig til de problemstillinger, som Strand Consult med rapporten *"Vilkår for leje af kommunale arealer, der bruges til vital samfundsmæssig infrastruktur"* har skaffet og gjort tilgængelige for en bredere offentlighed.

Contact us today for the information you need on the mobile market

Name:

Address:

Country:

Company:

Job title:

Email:

Phone:

- [I would like information about Strand Consult's "Vilkår for leje af kommunale arealer, der bruges til vital samfundsmæssig infrastruktur"](#)
- [I would like information about Strand Consult's **Strategic Reports**](#)
- [I would like information about Strand Consult's **Strategic Workshops**](#)
- [I would like to sign up for Strand Consult's **free newsletter**](#)

More information about our reports and workshops: www.strandreports.com

Comments:

Send to: order@strandconsult.dk
Strand Consult
Pilestræde 41 - 43
DK - 1112 Copenhagen K
Denmark
Fax: +45 33 93 75 20

