



PÓST- OG FJARSKIPTASTOFNUN

Ákvörðun nr. 11/2014
varðandi kostnaðargreiningu Mílu ehf. á verðskrá
fyrir aðstöðuleigu (hýsingu)

3. júní 2014

**EFNISYFIRLIT**

	Bls.
1. Inngangur	4
1.1 Kvaðir um aðgang að aðstöðu og eftirlit með gjaldskrá.....	4
1.2 Ákvörðun PFS nr. 41/2010 varðandi kostnaðargreiningu Mílu á verðskrá fyrir aðstöðuleigu (hýsingu)	4
1.3 Málsatvik	6
1.4 Innanlandssamráð og samráð við Eftirlitsstofnun EFTA	7
2. Niðurstaða PFS	8
2.1 Almennt um kostnaðargreiningu Mílu	8
2.2 Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC)	10
2.2.1 Kostnaðargreining Mílu	10
2.2.2 Afstaða PFS	10
2.3 Rekstrarkostnaður	11
2.3.1 Kostnaðargreining Mílu	11
2.3.2 Afstaða PFS	13
2.4 Fjárfestingarkostnaður	14
2.4.1 Kostnaðargreining Mílu	14
2.4.2 Afstaða PFS	17
2.5 Leiguingar	18
2.5.1 Kostnaðargreining Mílu	18
2.5.2 Afstaða PFS	20
2.6 Heildarkostnaður	21
2.6.1 Kostnaðargreining Mílu	21



2.6.2	Afstaða PFS	22
2.7	Leiguverð.....	22
2.7.1	Kostnaðargreining Mílu	22
2.7.2	Afstaða PFS	23
2.8	Samandregin niðurstaða	25
2.8.1	Árleg endurskoðun á heildsölugjaldskrá Mílu fyrir hýsingu	25
2.8.2	Meginreglur kostnaðargreiningaraðferðar.....	26



1. Inngangur

1.1 Kvaðir um aðgang að aðstöðu og eftirlit með gjaldskrá

Með eftirfarandi ákvörðunum Póst- og fjarskiptastofnunar (PFS) voru lagðar kvaðir á Mílu ehf. (Míla) um aðgang að aðstöðu og eftirlit með gjaldskrá:

- Nr. 26/2007 um útnefningu fyrirtækis með umtalsverðan markaðsstyrk og álagningu kvaða á heildsölumarkaði fyrir aðgang að koparheimtaugum, dags. 21. desember 2007,
- Nr. 8/2008 um útnefningu fyrirtækis með umtalsverðan markaðsstyrk og álagningu kvaða á heildsölumarkaði fyrir breiðbandsaðgang, dags. 18. apríl 2008, og
- Nr. 20/2007 um útnefningu fyrirtækja með umtalsverðan markaðsstyrk og álagningu kvaða á smásölumarkaði fyrir lágmarksframboð af leigulínum, heildsölumarkaði fyrir lúkningarluta leigulína og heildsölumarkaði fyrir stofnlínuhluta leigulína, dags. 14. september 2007.

Verð fyrir aðgang skyldi byggja á sögulegum kostnaði. Taka skyldi tillit til fjárfestinga og hæfilegrar arðsemi af bundnu fjármagni með hliðsjón af áhættu við fjárfestinguna.

Í þeirri kostnaðargreiningu sem hér er til umfjöllunar er gerð grein fyrir kostnaði vegna aðstöðuleigu búnaðar í húsum og möstrum. Kostnaðargreiningin leiðir fram mánaðarleg leiguverð í húsum í samræmi við mismunandi staðsetningu á aðstöðu svo og skápastærða sem eru í boði. Jafnframt eru leidd fram mánaðarverð fyrir aðstöðu í möstrum eftir stærð leigugeiningar og staðsetningu í mastri, sem og landfræðilegri staðsetningu. Í útreikningi á kostnaði vegna aðstöðuleigu er kostnaður sem tilheyrir þjóðvegaútbóði Fjarskiptasjóðs dreginn frá, auk þess sem rafmagnskostnaður er ekki meðtalinn í greiningunni.

1.2 Ákvörðun PFS nr. 41/2010 varðandi kostnaðargreiningu Mílu á verðskrá fyrir aðstöðuleigu (hýsingu)

Míla afhenti PFS til yfirferðar kostnaðargreiningu þann 28. maí 2010 vegna aðstöðuleigu í húsum og möstrum. Eftir yfirferð PFS á kostnaðargreiningu Mílu gerði stofnunin athugasemd við mat húsa, stoðkerfa og aðstöðu Mílu. Vegna óvissu um áreiðanleika gagna, sérstaklega vegna fjárfestinga í húsum og tengdri aðstöðu frá árinu 1996 og eldra, gerði PFS þá kröfu að Míla endurmæti fjárfestingarstofn og líftíma þessara fjárfestinga ásamt því að framkvæma nánari greiningu á rekstrarkostnaði þeirra. Í boðunarbréfi PFS til Mílu, dags. 20. október 2010 gerði PFS þá kröfu að Míla legði fram nýja kostnaðargreiningu.

Míla lagði fram endurskoðaða kostnaðargreiningu, dags. 17. nóvember 2010, þar sem fram kom að fyrirtækið hefði látið framkvæma endurmat á húsum, stoðkerfum og aðstöðu, ásamt því að endurmeta fyrri kostnaðargreiningu sína með hliðsjón af fyrirhugaðri ákvörðun PFS, sem boðuð var með bréfi, dags. 20. október 2010.



PFS samþykkti mat Mílu á stofni fjárfestinga með þeim breytingum sem fram komu í ákvörðuninni. Fjárfestingarstofn aðstöðu var metinn alls [...] kr. í útreikningi á verðskrá fyrir aðstöðuleigu miðað við meðalverðlag ársins 2009. Þar af voru fjárfestingar í húsnæði samtals [...] kr. miðað við sviptivirði eigna og í möstrum [...] kr.

PFS miðaði við árgreiðsluáðferð og sömu forsendur í útreikningi á ávöxtunarkröfu og í fyrri ákvörðunum stofnunarinnar varðandi kostnaðargreiningar. Að mati PFS var WACC metið 8,5% fyrir Mílu vegna ársins 2009. PFS hafnaði jafnframt notkun Mílu á sjóðstreymisaðferð.

Byggt var á rekstrarkostnaði ársins 2009 sem var metinn [...] kr., en þar af var kostnaður Mílu vegna húsaleigu [...] kr.

PFS samþykkti forsendur Mílu varðandi staðaleiningu í útreikningi á rými skápa, en gerði breytingar á ígildisstuðli fyrir aðstöðu fyrir ljósmúffur og vegna NMT leiguinga.

Míla flokkaði aðstöðuleigu eftir staðsetningu í þéttbýli, dreifbýli og utan byggðar, sem endurspeglast í verðskrá. Jafnframt leigði Míla út aðstöðu fyrir búnað sem ekki er nauðsynlegt að staðsetja í húsnæði Mílu að mati fyrirtækisins og ætti slík leiga því ekki að vera háð eftirliti PFS. Míla flokkaði þá staði þar sem bæði er um að ræða kvaðabundna aðstöðu og ókvaðabundna undir „blandaðan markað“. PFS gerði ekki athugasemd við flokkun Mílu eftir mörkuðum og svæðum að svo stöddu.

PFS samþykkti tillögu Mílu um ný afsláttarkjör sem byggðu á tímalengd samnings en ekki fjölda eininga eins og verið hafði. Nýir afslættir voru 5% til 15% miðað við 1 til 3 ára leigusamninga.

Í samræmi við fyrri ákvarðanir stofnunarinnar varðandi kostnaðargreiningar þá hafnaði PFS kröfu Mílu um að framreikna verðskrá miðað við verðlagsbreytingar til ákvörðunardags.

Samkvæmt niðurstöðu yfirferðar PFS á endurskoðaðri kostnaðargreiningu Mílu voru heildartekjur aðstöðuleigu húsa og mastra [...] kr. á ársgrundvelli, þar af voru leigutekjur húsa metnar [...] kr. og mastra [...] kr. Í samræmi við framangreinda útreikninga PFS var það niðurstaða stofnunarinnar að verðskrá fyrir leigu á aðstöðu í húsum skyldi hækka miðað við vegið meðaltal um 2,8% og verðskrá mastra um 12%. Reiknaðar tekjur samkvæmt eldri verðskrá voru [...] kr. á ársgrundvelli og nam því hækkan tekjustofns Mílu um 4,2% af aðstöðuleigu.

Mánaðarleg einingarverð fyrir leigu á aðstöðu voru ákvörðuð eftirfarandi og tóku gildi þann 1. mars 2010:

¹ Upplýsingar felldar brott vegna trúnaðar. Það sama á við um upplýsingar sem fram koma í hornklofum hér að aftan.

*Leiga fyrir aðstöðu í húsi eftir staðsetningu*

Þjónustuvara	Blandaður markaður	Péttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar
1 skáparými 60x60x220.....	13.995	20.349	22.081	36.971
1/2 skáparými 60x60x110.....	6.997	10.174	11.040	18.486
1 skáparými 80x80x220.....	22.392	32.558	35.329	59.154
1/2 skáparými 80x80x110.....	11.196	16.279	17.665	29.577
1 rými undir ljósmúffur 60x60x220.....	6.997	10.174		
Fermetraverð.....	1.120	1.628	1.766	2.958

Afslættir vegna leigu í húsum

1. árs samningur: 5% afsláttur, viðbótar uppsagnarfrestur eins mánaðar leiga.
2. ára samningur: 10% afsláttur, viðbótar uppsagnarfrestur tveggja mánaða leiga.
3. ára samningur: 15% afsláttur, viðbótar uppsagnarfrestur þriggja mánaða leiga.

Útgöngugjald er gjald sem greitt er ef samningi um hýsingu er sagt upp áður en umsömdum samningstíma lýkur. Gjaldið bætist við sex mánaða uppsagnarfrest sbr. gr.16.3. í samningi.

Leiga fyrir aðstöðu í möstrum

Þjónusta	Verð
Aðstaða í tréstaup <=12m	5.900 kr.
Aðstaða í tréstaup >12m og í mastri <12m.....	8.400 kr.
Aðstaða í mastri 12-33m.....	11.300 kr.

Þjónustukaupi greiðir beinan rafmagnskostnað við rekstur síns búnaðar.

1.3 Málsvik

Í ákvörðun PFS nr. 41/2010 kom fram að Míla væri að vinna að endurskoðun á uppbyggingu verðskrár fyrir aðstöðuleigu í möstrum þar sem verð myndi ráðast af því hvar leigugeiningar væru staðsettar í mastri og stærð þeirra. Þar sem það var talin mikil og tímafrek vinna að sundurliða leigugeiningar og möstur Mílu var ákvörðuð verðskrá fyrir aðstöðuleigu í möstrum til bráðabirgða þar til endurskoðuð gjaldskrá lægi fyrir.

Í tölvupósti þann 10. ágúst 2012 til Mílu óskaði PFS eftir upplýsingum um stöðu mála varðandi þessa vinnu hjá Mílu. Í svari Mílu þann 15. ágúst 2012 kom fram að þessi vinna hefði tafist vegna flutnings stofnnets til Símans sem leiddi til þess að önnur verkefni fóru í forgang.

Í bréfi PFS, dags. 4. janúar 2013, veitti stofnunin Mílu frest til 4. apríl 2013 til að leggja fram verðskrá fyrir aðstöðuleigu í möstrum. Í bréfi Mílu, dags. 18. mars 2013, óskaði fyrirtækið eftir frekari fresti til að leggja fram kostnaðargreiningu fyrir hýsingu í möstrum. Það kom



fram í bréfi Mílu að töluverð vinna lægi í því að skilgreina leigugeiningar og finna hæð og stærð þeirra í möstrunum. Þá hafi þurft að gera kerfisbreytingar í bókhaldskerfinu þannig að hægt yrði að skrá hæð og stærð loftneta. PFS framlengdi frestinn til 7. júní 2013.

Með bréfi, dags. 7. júní 2013, barst stofnuninni erindi frá Mílu ásamt kostnaðargreiningu á hýsingu í húsum og möstrum, sem byggði á rekstrarárinu 2012.

Í samræmi við niðurstöðu kostnaðargreiningarinnar óskaði Míla eftir heimild PFS til að hækka leiguverð fyrir hýsingu í húsum og að breyta uppbyggingu leiguverðs fyrir hýsingu í möstrum. Að mati Mílu væri verðhækkunin að jafnaði [...].

Nánar er gerð grein fyrir einstökum atriðum í greiningu Mílu og afstöðu stofnunarinnar í viðeigandi köflum hér á eftir, s.s. um ávöxtunarkröfu, rekstrarkostnað, fjárfestingu og leigugeiningar.

1.4 Innanlandssamráð og samráð við Eftirlitsstofnun EFTA

Frumdrög að ákvörðun voru lögð fyrir hagsmunaaðila til samráðs á heimasíðu stofnunarinnar þann 27. janúar 2014 og lauk samráðinu þann 21. febrúar sl. Athugasemdir bárust frá Fjarskipti hf., Alþýðusambandi Íslands og Fjarskiptasjóði. Í viðauka II er að finna samantekt þeirra athugasemda sem bárust í innanlandssamráðinu og niðurstöður vegna þess. Í kjölfar ábendinga í samráðinu lækkaði hýsingarverð lítillega. Lokaverð í viðauka I taka mið af þessum breytingum.

Drög að ákvörðuninni, voru send Eftirlitsstofnun EFTA (ESA) og öðrum eftirlitsstofnunum á EES-svæðinu til samráðs þann 29. apríl sl., sbr. ákvæði 1. mgr. 7. gr. laga nr. 69/2003, um Póst- og fjarskiptastofnun, og 7. gr. rammtilskipunar ESB. Athugasemdir ESA bárust þann 2. júní 2014. Þann 2. júní 2014 barst álit ESA og hafði stofnunin engar efnislegar athugasemdir fram að færa.



2. Niðurstaða PFS

2.1 Almennt um kostnaðargreiningu Mílu

Fram kom í kostnaðargreiningu Mílu að leiguverð fyrir hýsingu í húsum væri reiknað eftir sömu aðferðarfræði og í kostnaðarlíkani frá árinu 2010. Smávægilegar breytingar væru þó gerðar á skiptingu á kostnaði á milli mastra og húsa og útteilingu á sameiginlegum kostnaði væri breytt lítillega.

Þá kom fram að uppbyggingu verðskrár fyrir leigu í möstrum hafi verið breytt þannig að leiguverð skiptist nú í fjóra flokka eftir stærð leigugeiningar og staðsetningu í mastri. Reiknað hafi verið leiguverð í þéttbýli, dreifbýli og utan byggðar.

Míla leigi út hýsingu í um 540 húsum og tækjarýmum og um 400 möstrum. Sum þeirra tækjarýma sem Míla hafi tekjur af væru í eigu annarra aðila, s.s. [...]. Þau rými væru eingöngu leigð til Símans og innan Mílu, þar sem Míla sjái um rekstur allra tækjarýma samstæðunnar.

Míla tilgreindi að beinn kostnaður væri færður á viðeigandi hús og sameiginlegum kostnaði væri skipt með ákveðnum hætti eftir eðli kostnaðar. Sameiginlegur kostnaður væri um [...] af rekstrarkostnaði fyrir utan vexti og afskriftir. Húsin væru flokkuð í fjóra flokka, hús í þéttbýli, dreifbýli, utan byggðar og hýsingarsali (áður flokkað undir nafninu „blandaður markaður“).

Míla hafi ákveðið að við skiptingu kostnaðar á milli mastra og húsa væri fylgt sömu hlutföllum og í greiningunni frá árinu 2010.

Stofnverð fjárfestinga byggji á útreikningum á sviptivirði sem reiknað var út fyrir Mílu árið 2010 og væri niðurstaðan færð til ársloka 2012, þó byggði fjárfesting á aðgangsstýrikerfi og húsvöktunarkerfi á raunkostnaði. Þá byggði stofnverð mastra á framreiknuðu matsverði í kostnaðarlíkani 2010. Míla framreiknaði stofnverð til ársloka 2012 miðað við byggingavísitölu. Að mati Mílu væri eðlilegt að framreikna fjárfestingar til ársloka í stað þess að miða við meðalverðlag ársins 2012 þar sem verið væri að reikna tekjur (verðskrá) sem ættu að standa undir núverandi kostnaði. Míla benti á að rekstrarkostnaður hýsingar fylgi almennum verðlagshækkunum og því væri eðlilegt að fjárhæðir væru reiknaðir til verðlags sem næst verðákvörðunardegi.

Míla framreiknaði rekstrarkostnað ársins 2012 frá meðalverðlagi 2012 til ársloka.

Í greiningu Mílu kom fram að reiknaðar væru út ígildisleigugeiningar. Í húsum væri miðað við sömu aðferðir og í greiningu árið 2010. Leigu í möstrum væri skipt í fjóra flokka og miðaðist hver flokkur við ákveðna stærð í fermetrum og staðsetningu í mastri. Flokkarnir skiptust þannig:



yfir 20 m	2	3	4	4
10-20 m	1	2	3	4
0-9,9 m	1	1	2	3
Á húsi	1	1	2	3
	0-0,24	0,25-0,74	0,75-2,5	yfir 2,6
	Fermetrar			

Þannig tilheyrir leigueiningar sem eru í 8 metra hæð og eru $0,5 \text{ m}^2$ að stærð flokki 1 og leigueiningar sem eru stærri en $2,6 \text{ m}^2$ og í 25 metra hæð flokki 4.

Við ákvörðun á vægi hvers flokks fyrir sig hafi verið tekið mið af núverandi verðskrá og horft til leiguverðs í Noregi.² Ljóst væri að stærð og staðsetning í mastri hafi mikil áhrif á kostnað við mastrið og getu til að leigja öðrum á svipuðum stað. Þannig taki parabóla efst í mastri á sig mun meira vindálag heldur en ef hún væri neðar í mastri, auk þess þyrfti að taka tillit til þess að eftir því sem ofar dregur sé minna rými á lausu til að leigja fleiri einingar. Það væri því eðlilegt að leiguverðið yrði hærra eftir því sem flatarmál leigueiningarinnar væri stærra og staðsetning í mastri hærri.

Þá kom fram í greiningu Mílu að hjá Jara³ í Noregi væri mismunandi leiguverð eftir því hvort um væri að ræða parabólu, panela eða greiður og s.k. „jaka“. Míla hefði ákveðið til einföldunar að hafa eitt verð háð stærð. Jara hafi auk þess fleiri flokka eftir hæð og gerir ráð fyrir stærri einingum. Stærsta leigueiningin sem Míla leigi út sé 14 m^2 , en það sé algjör undantekning ef þær fara yfir 7 m^2 .

Míla hafi ákveðið að hafa flokkunina aðeins einfaldari en tilhögun Jara og ekki eins mikið bil á milli dýrasta og ódýrasta flokksins. Þannig væru leigueiningar í flokki 1 með stuðulinn 1, flokki 2 með stuðulinn 2, flokki 3 með stuðulinn 3 og flokki 4 með stuðulinn 4. Flokkur 4 væri því 4 sinnum dýrari en flokkur 1.

Í köflum 2.2 til 2.8 hér á eftir gefur að líta forsendur og niðurstöðu ákvörðunar PFS í þeirri kostnaðargreiningu sem hér er til meðferðar. Fjallað er um helstu þætti sem PFS telur mikilvæga sem forsendur fyrir afstöðu stofnunarinnar við útreikning gjaldskrár fyrir hýsingu. Umræddir þættir eru eftirfarandi:

- Veginn meðalkostnaður fjármagns.
- Rekstrarkostnaður.
- Fjárfestingarkostnaður.
- Leigueiningar.
- Samandregin niðurstaða.

² https://jara.no/Images/Telelosji%20Bilag%203%20Priser%20og%20prisforutsetninger%2001072013_tcm55-226501.pdf

³ Sjá <https://www.jara.no/>.



Hver undirkafla er þannig upp byggður að fyrst er gerð grein fyrir kostnaðargreiningu Mílu, og síðan afstöðu PFS varðandi sérhvert atriði. Í kafla 2.8 er síðan niðurstaða PFS dregin saman í stuttu máli áður en til ákvörðunarorða kemur.

2.2 Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC)

2.2.1 Kostnaðargreining Mílu

Eftirfarandi kom fram í erindi Mílu, dags. 7. júní sl.

„Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC) reiknast þannig:

	2012
Áhættulausir vextir.....	3,48%
Skuldaálag.....	3%
<i>Kostnaður skulda</i>	<i>6,48%</i>
Markaðsálag.....	5,00%
Óvoguð beta.....	0,5
Voguð beta.....	0,72
Eigið fé.....	0,65
Skuldir/Eigið fé.....	0,54
Önnur áhætta (alpha).....	0,00
Skatthlutfall.....	0,20
<i>Ávöxtunarkrafa eigin fjár eftir skatta</i>	<i>7,06%</i>
<i>Ávöxtunarkrafa eigin fjár fyrir skatta</i>	<i>8,82%</i>
WACC fyrir skatta	8,00%

Reikniaðferðin miðast við sömu aðferðarfræði og áður. Áhættulausir vextir miðast við meðaltal síðustu 5 ára á verðtryggðum bréfum skuldabréfaflokki HFF1504 2034. Þessi útreikningur er í samræmi við útreikning á WACC fyrir heimtaugar sem sendur var PFS fyrr á þessu ári.“

2.2.2 Afstaða PFS

Í 16. gr. reglugerð nr. 564/2011 um bókhald og kostnaðargreiningu í rekstri fjarskiptafyrirtækja segir að reikna skuli kostnað af stofnfjármagni sem bundið er í eignum sem notaðar eru í sambandi við framboð þjónustu eða þjónustuvöru. Ávöxtun fjármagnsins skal byggjast á vegnu meðaltali fjármagnskostnaðar (WACC) sem reiknast út frá ávöxtunarkröfu eiginfjár og ávöxtunarkröfu skulda í samræmi við reglugerð nr. 564/2011. CAPM líkanið (Capital Asset Pricing Model) skal notað við útreikning á ávöxtunarkröfu eiginfjár og skal krafan endurspegla tímavirði peninga og áhættu tengda rekstri á viðeigandi markaði. Ávöxtunarkrafa skulda skal reiknuð sem summa áhættulausra vaxta og vaxtaálags, sem endurspeglar eðlilegt álag félaga á markaði. Nánari lýsingu á útreikningum á vegnu meðaltali fjármagnskostnaðar (WACC) og ávöxtunarkröfu eiginfjár má finna í viðauka við reglugerð nr. 564/2011. PFS ákvarðar eigi sjaldnar en árlega ávöxtunarkröfu á eigið fé og



skuldir (WACC) fyrir einstaka fjarskiptamarkaði út frá markaðsálagi, hagkvæmri skuldsetningu og stöðu veltufjár og -skulda.

Veginn meðalkostnaður fjármagns (WACC) miðað við forsendur PFS er sýndur í töflunni hér að neðan.

Útreikningur á ávöxtunarkröfu Mílu

Ávöxtunarkrafa

Áhættulausir vextir	3,48%
Óvoguð beta	0,50
Voguð beta	0,72
Skuldir/eigið fé	0,54
Markaðsálag	5,00%
Ávöxtunarkrafa eigin fjár	7,06%
Áhættulausir vextir	3,48%
Skuldaálag	3,00%
Kostnaður skulda	6,48%
Vaxtaberandi skuldir %	35%
Eigið fé %	65%
Skatthlutfall	20%
Kostnaður skulda eftir skatta	5,18%
Ávöxtunarkrafa eigin fjár eftir skatta	7,06%
Ávöxtunarkrafa eigin fjár fyrir skatta	8,82%
WACC fyrir skatta (pre-tax)	8,00%

Mat PFS á vegnum meðalkostnað fjármagns (WACC real) fyrir Mílu er 8,0% fyrir árið 2012 í útreikningum á ávöxtunarkröfu fjármagns sem bundið er í eignum sem notaðar eru í sambandi við þjónustuframboð félagsins. Ekki er tekið tillit til stöðu veltufjár og -skulda í útreikningum PFS að þessu sinni.

2.3 Rekstrarkostnaður

2.3.1 Kostnaðargreining Mílu

Eftirfarandi kom fram í erindi Mílu, dags. 7. júní sl.

„Samanburður rekstrarkostnaðar á milli ára

Kostnaðargreining á hýsingu sem lögð var fram árið 2010 byggði á rekstrarkostnaði árið 2009 og var á meðalverðlagi þess árs. Í útreikningi á rekstrarkostnaði var sameiginlegum kostnaði skipt á hús og þau hús sem tilheyra þjóðvegaútboðinu voru dregin frá. Auk þess var rafmagnskostnaður ekki meðtalinn í greiningunni.



Frá árinu 2009 til 2012 hefur vísitala byggingakostnaðar hækkað um 19% og er það í samræmi við hækkun á rekstrarkostnaði hýsingar á þessu tímabili en hann hækkaði um [...].

*Skipting rekstrarkostnaðar nú er með aðeins öðrum hætti en í síðustu kostnaðargreiningu, en þá voru fleiri liðir flokkaðir undir „annan kostnað“ en nú er gert. Hér að neðan má sjá skiptingu á rekstrarkostnaði árið 2009 eins og hún var í kostnaðarlíkani 2010 og skiptingu eftir aðlögun að þeirri skiptingu sem er í þessu kostnaðarlíkani:
[...]*

Rekstrarkostnaður hýsingar síðustu fjögurra ára er sem hér segir: [...]

Rafmagnskostnaður er ekki hluti af greiningu þessari, enda eiga leigutakar að greiða rafmagn í samræmi við notkun.

Skipting á rekstrarkostnaði á svæði

Míla flokkar öll tækjarymi á sama hátt og í fyrri greiningu, þ.e. á hýsingarsali á höfuðborgarsvæðinu og á Akureyri (áður kallað „Blandaður markaður“), þéttbýli, dreifbýli, og tækjarymi utan byggðar.

Kostnaðurinn skiptist þannig á svæði: [...]

Kostnaður sem deilt er niður jafnt á hús skiptist þannig: [...]

Annar kostnaður er að langstærstum hluta símakostnaður, en sími er staðsettur í öllum tækjarymum Mílu. Vegna öryggissjónarmiða hefur Míla kosið að setja upp fastlínusíma í tækjarymum sínum. Viðhaldskostnaður eru dagpeningar, úttektir og vinna vegna óvissustígs vegna veðurs, sem ekki var heimfærður beint á hús.

Kostnaður sem dreifist á hús á höfuðborgarsvæðinu er kostnaður eftirlitsaðila með húsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

Kostnaður sem skiptist 50% á hús og 50% í hlutfalli við fjölda færslna í bókhaldi á hvert hús er aðkeypt þjónusta frá Skiptum, aðallega bókhaldsþjónusta. Um er að ræða kostnað við bókhaldsþjónustu og aðra þjónustu sem Skipti veitir Mílu. Stór hluti kostnaðarins tengist beint fjölda bókhaldsfærsla. Það er því eðlilegt að hús sem hafa margar færslur í bókhaldi beri kostnað í hlutfalli við þær.

Jöfnunargjaldi og rekstrar- og leyfisgjöldum er skipt í hlutfalli við tekjur á hvert hús.

Yfirstjórnar- og stoðdeildarkostnaði og innri vinnu sem ekki tilheyrir ákveðnum húsum er skipt þannig að 70% af kostnaðinum er skipt jafnt á hús og 30% í sama hlutfalli og tekjur á hvert hús. Þessi kostnaður er að stórum hluta sameiginlegur kostnaður, þar sem vinna er að stórum hluta þvert á húseiningar, en þó er ljóst að umsýsla vegna hýsingartekna er meiri eftir því sem tekjur eru hærri. Míla telur því eðlilegt að um 30% af þessum kostnaði sé háður tekjum húsanna.



Míla framreiknar rekstrarkostnað til árslokaverðlags 2012. Heildarrekstrarkostnaður fyrir utan þjódvegaútboðshús er tæplega [...] kr.“

2.3.2 Afstaða PFS

PFS byggir álit sitt á framlögðum upplýsingum Mílu. Einnig byggir PFS á gögnum um bókhaldslega aðgreiningu í rekstri Mílu í samræmi við kvöð um bókhaldslegan aðskilnað, svo og rekstur heimtauga og leigulína Mílu.

Míla hefur lagt fram sundurliðaðar upplýsingar um rekstrarkostnað aðstöðuleigu félagsins á árinu 2012 ásamt skýringum á einstökum kostnaðarliðum, auk þróunar einstakra kostnaðarliða frá því að síðasta kostnaðargreining var gerð sem miðaðist við rekstrarárið 2009.

Rekstrarkostnaður ársins 2012 sem kemur inn í gjaldskrá fyrir aðstöðuleigu nemur alls [...] kr. Þar sem þessi kostnaðargreining nær ekki til hýsinga sem tilheyra þjódvegaútboði (GSM I), er kostnaður vegna þeirrar hýsingar að fjárhæð tæplega [...] kr. ekki talin með.

Míla framreiknar síðan rekstrarkostnað ársins 2012 til árslokaverðlags sama árs, en með því hækkar rekstrarkostnaðurinn um 1,2% eða í [...] kr. sem Míla leggur til grundvallar í verðútreikningum sínum. Rafmagnskostnaður er ekki innifalinn í framangreindum kostnaðartölum enda greiddur af leigjendum í samræmi við notkun.

Míla skiptir rekstrarkostnaði fyrir aðstöðu eins og áður á milli svæða eftir staðsetningu (þéttbýli, dreifbýli og utan byggðar) og hvort um leigu sé að ræða í sama húsnæði og þar sem ókvaðabundin útleiga á sér einnig stað og Míla flokkar sem „Salir“ (áður nefnt „blandaður markaður“), sem eingöngu er í þéttbýli. Um er að ræða heildarkostnað fyrir aðstöðu í húsum og möstrum.

Skipting rekstrarkostnaðar ársins 2012 á svæði [...]

Hækkun á rekstrarkostnaði hýsingar á árabílinu 2009 til 2012 sem lagður er til grundvallar gjaldskrár fyrir leigu á húsnæði og möstrum er um [...]%. Á sama tíma hækkaði byggingarvísitala um 17%, sem hefur bein áhrif á húsaleigu, og vísitala neysluverðs hækkaði um 15%.

Þróun rekstrarkostnaðar 2009 til 2012 [...]

PFS hafnar framreikningi Mílu á rekstrarkostnaði til árslokaverðlags 2012, en þess í stað verði miðað við rekstrarkostnaðinn eins og hann liggur fyrir. PFS ítrekar að kostnaðargreining sem grundvallast á *sögulegum kostnaði* byggir á því að allar fjárhæðir séu á verðlagi þess árs sem verið er að greina.⁴ Aðrar forsendur um kostnað miðast einnig við viðkomandi ár, þ.m.t.

⁴ PFS vísar m.a. í ákvörðun sína nr. 1/2009 um viðmiðunartilboð fyrir opinn aðgang að heimtaugum og úrskurð úrskurðarnefndar fjarskipta- og póstmála nr. 2/2009 vegna þeirrar ákvörðunar þar sem niðurstaða PFS var staðfest. Einnig vísar PFS í ákvörðun sína nr. 13/2009 varðandi kostnaðargreiningu fyrir opinn aðgang að koparheimtaugum og úrskurð úrskurðarnefndar fjarskipta- og póstmála nr. 4/2009 vegna þeirrar ákvörðunar þar sem niðurstaða PFS var staðfest.



raunverulegur rekstrarkostnaður ársins, fjárfestingar, líftími, ávöxtunarkrafa svo og aðrir þeir þættir sem tilheyra viðkomandi ári. PFS telur eðlilegra að reglubundin endurskoðun fari fram á kostnaðargreiningu hýsingar en að heimila vísitöluhækkanir sem grundvallast ekki endilega á breytingu undirliggjandi kostnaðar.

Að öðru leyti samþykkir PFS kostnaðargrundvöll hýsingar eins og Míla setur hann fram. Heildar rekstrarkostnaður ársins 2012 skal því metinn um [...] kr. sem heimfærður er á hýsingarstarfsemi Mílu.

2.4 Fjárfestingarkostnaður

2.4.1 Kostnaðargreining Mílu

Eftirfarandi kom fram í erindi Mílu, dags. 7. júní sl.

„Fjárfestingar Mílu í hýsingu skiptast í eftirtaldar tegundir fjárfestinga:

1. Byggingar, skipt í stein- og timburhús
 - a. Öryggiskerfi í húsum
 - b. Loftræstikerfi
 - c. Kælitæki
 - d. Díselvélar
 - e. Varaaflsvélar
 - f. Lyklakerfi
 - g. Húsvöktunarkerfi
2. Möstur, skiptast í tré- og stálmöstur

Byggingar

Mat á stofnverði tækjaryma byggir á sömu aðferðarfræði og var lögð til grundvallar í kostnaðargreiningu 2010, en verkfræðistofan Efla reiknaði sviptivirði húseigna Mílu. Niðurstaða samkvæmt aðferðarfræði Eflu er framreiknuð til ársloka 2012. Míla telur að engin grundvallarbreyting hafi orðið á kostnaðarverði húseigna frá árinu 2010 og telur því ekki þörf á að verðmeta alla kostnaðarþætti upp á nýtt.

Það er þó gerð ein breyting á útreikningi á rafmagnsheimtaugum og vegslóðum. Míla hefur ákveðið að lækka stofnkostnað við rafmagnsheimtaugar og vegaslóða um [...]%. Ástæðan er sú að við mat þriðja aðila á fjárfestingakostum á tilteknum stað tekur hann tillit til þess að ekki þarf að leggja úti kostnað við vegalagningu og rafmagnsheimtaug þar sem hann getur nýtt þá fjárfestingu sem þegar er til staðar.

Í útreikningum 2010 vantaði nokkur hús í eigu Mílu auk þess sem 2 hús voru tvítalin í líkaninu.

Þá voru fest kaup á Skólavegi 55, Fáskrúðsfirði og byggt tækjahús í Árnosi, Gillastöðum, Kjörvogi, Rauðuskriðum og Hnjúkum og byggt upp rými í gámi fyrir varavél í Ármúla 31.



Loftræsingar í eftirtöldum tækjahúsum voru stækkaðar árin 2010-12:

<i>Skaftafell, Hæðir</i>	<i>Stækkun upp á 500 m³/klst.</i>
<i>Hunkubakkar</i>	<i>Stækkun upp á 500 m³/klst.</i>
<i>Miðbraut 13, Búðardal</i>	<i>Stækkun upp á 2.500 m³/klst.</i>
<i>Húnabraut 15, Blönduós</i>	<i>Stækkun upp á 2.500 m³/klst.</i>
<i>Hafnarbraut 26, Dalvík</i>	<i>Stækkun upp á 2.500 m³/klst.</i>
<i>Fagurhólsmýri</i>	<i>Stækkun upp á 500 m³/klst.</i>
<i>Ægissíða, Grenivík</i>	<i>Stækkun upp á 500 m³/klst. (er í leiguhúsnæði)</i>
<i>Engihjalli</i>	<i>Stækkun upp á 500 m³/klst.</i>
<i>Úthlíð</i>	<i>Stækkun upp á 500 m³/klst.</i>

Á stöðum þar sem loftræsingar voru stækkaðar um 500 m³/klst. var viðbótin færð í líkanið óbreytt, en þar sem stækkun var upp á 2.500 m³/klst. var færð viðbót frá 700 m³/klst. til 1.100 m³/klst. Ástæðan er sú að raunfjárfesting var mun lægri en útreikningur á sviptivirði eigna, þar sem hægt var að nýta fyrirbyggjandi fjárfestingu að hluta.

Nokkrar varavélar voru ekki í líkaninu frá árinu 2010.

Endurstofnverð var reiknað á verðlagi í nóvember 2010 eins og fram hefur komið. Þetta stofnverð er framreiknað til ársloka 2012.

Endurstofnverð fjárfestinga án húsvöktunar- og lyklakerfis á verðlagi í nóvember 2010: [...]

Aðgangsstýringakerfi

Míla hefur sett upp aðgangsstýringakerfi í rúmlega [...] húsum á suðvestur hluta landsins. Fjárfest var fyrir tæplega [...] kr. árið 2011 og tæplega [...] kr. árið 2012. Framreiknað til ársloka 2012 nemur fjárfestingin [...] kr. Mismunandi er eftir tækjahúsum á hve mörgum hurðum þarf að skipta um skrá. Hvert sett kostar frá [...] kr. í tæplega [...] kr. Með uppsetningu er stofnkostnaður á hverja hurð á bilinu [...] kr. til [...] kr. og fer það annars vegar eftir tegund skráa og fjarlægð frá Reykjavík hve há fjárfestingin er. Samtals er stofnkostnaður sem hægt er að heimfæra beint á hurðir tæplega [...] kr. Því sem eftir stendur er skipt jafnt á hús.

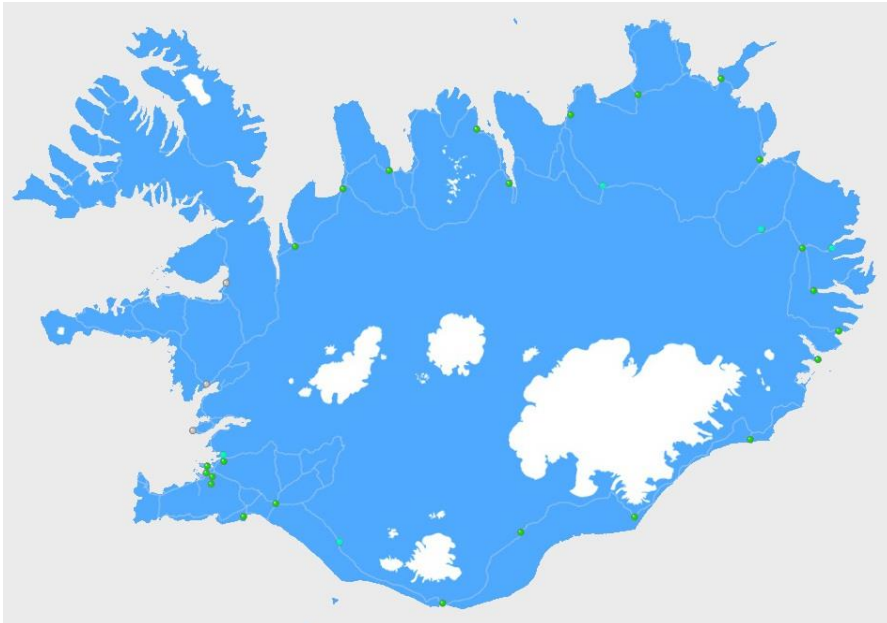
[...]

Mynd 1. Kort yfir svæði þar sem sett hefur verið upp aðgangsstýringakerfi

Húsvöktunarkerfi

Míla hefur sett upp húsvöktunarkerfi í [...] húseignum. Fjárfestingarnar eru bæði miðlægur búnaður og búnaður sem settur er upp í hvert hús. Útreikningur á stofnverði fjárfestinga

miðast við raunverð fyrir hvert hús auk þess sem fjárfestingum í miðlægum búnaði er skipt jafnt á hvert hús. Þessar fjárfestingar eru framreiknaðar til ársloka 2012.



Mynd 2. Kort yfir staði þar sem húsvöktunarkerfi hefur verið sett upp

Heildarfjárfesting húsa

Hér að neðan má sjá framreiknað stofnverð húsnæðis til ársloka 2012: [...]

Möstur

Endurstofnverð mastra er reiknað á sama hátt og gert var í kostnaðarlíkani frá árinu 2010. Einingaverð er framreiknað frá nóvember 2010 til ársloka 2012. [...]

Á árunum 2011 og 2012 fjárfesti Míla í fallvarnarbúnaði sem settur var upp í nokkrum möstrum. Þessari fjárfestingu [...] kr. er bætt við stofnverð viðkomandi mastra: [...]

Endurstofnverð mastra í árslok 2012: [...]

Árgreiðsla fjárfestinga

Reiknuð er árgreiðsla fjárfestinga miðað við 8% WACC hlutfall og sama áætlaða líftíma eigna og í kostnaðarlíkani 2010.

Árgreiðsla húsa: [...]

Árgreiðsla mastra: [...]



2.4.2 Afstaða PFS

Í 32. gr. laga um fjarskipti nr. 81/2003 segir að PFS geti krafist þess að útreikningar á kostnaði taki mið af rekstri sambærilegrar þjónustu sem telst hagkvæmilega rekin og notað kostnaðargreiningaraðferðir sem eru óháðar aðferðum fjarskiptafyrirtækisins. Jafnframt segir í reglugerð nr. 564/2011 að þegar stofn fjárfestingar styðst við sögulegan kostnað skal PFS hafa til samanburðar áætlað verð fjárfestingar sem myndi leiða af hagkvæmum rekstri fjarskiptafyrirtækis á viðkomandi sviði.

Fjárfestingar Mílu eru metnar með tilliti til sviptivirðis sem byggir á sömu aðferðafræði og PFS samþykkti í ákvörðun stofnunarinnar nr. 41/2010 og vísast til þeirrar ákvörðunar varðandi nánari umfjöllun um forsendur og niðurstöðu PFS. Nokkrar viðbætur og breytingar hafa verið gerðar vegna einstakra eigna en fjárfestingastofninn byggir þó að mestu á grunninum frá árinu 2009.

Niðurstaða Mílu er að framreiknaður fjárfestingastofn húsnæðis sé [...] kr. á verðlagi í árslok 2012. Framreiknaður stofn mastra ásamt viðbótum á tímabilinu er metinn á [...] kr.

PFS samþykkir aðferðafræði Mílu hvað varðar stofn fjárfestingar enda byggir hún á ákvörðun PFS nr. 41/2010. Hins vegar hafnar PFS framreikningi Mílu á fjárfestingarstofni til árslokaverðlags 2012, en þess í stað verði miðað við meðalverðlag ársins 2012. PFS ítrekar að kostnaðargreining sem grundvallast á *sögulegum kostnaði* byggir á því að allar fjárhæðir séu á verðlagi þess árs sem verið er að greina.⁵ Aðrar kostnaðarforsendur miðast einnig við viðkomandi ár, þ.m.t. raunverulegur rekstrarkostnaður ársins, fjárfestingar, líftími, ávöxtunarkrafa svo og aðrir þeir þættir sem tilheyra viðkomandi ári. Engu breytir þó eignir séu metnar til sviptivirðis, enda er slíkt mat Mílu byggt á eignagrunni félagsins. PFS lítur svo á að verið sé að endurmeta eignir á verðlagi þess árs sem verið er að greina hverju sinni og allar undirliggjandi forsendur byggi á uppbyggingu og rekstri Mílu á undirliggjandi greiningarári.

PFS telur eðlilegra að reglubundin endurskoðun fari fram á kostnaðargreiningu hýsingar frekar en að heimila vísitöluhækkanir sem grundvallast ekki endilega á breytingu undirliggjandi kostnaðar.

Stofn fjárfestingar í húsnæði og tengdum kerfum er metinn [...] kr.⁶ á meðalverðlagi ársins 2012, en fjárfestingarstofninn var metinn á [...] kr. í fyrri greiningu vegna ársins 2009 og hefur því hækkað um [...] á tímabilinu.

Yfirlit yfir líftíma húsa, sviptivirði⁷ og skiptingu á svæði [...]

⁵ PFS vísar m.a. í ákvörðun sína nr. 1/2009 um viðmiðunartilboð fyrir opinn aðgang að heimitaugum og úrskurð úrskurðarnefndar fjarskipta- og póstmála nr. 2/2009 vegna þeirrar ákvörðunar. Einnig vísar PFS í ákvörðun sína nr. 13/2009 varðandi kostnaðargreiningu fyrir opinn aðgang að koparheimtaugum og úrskurð úrskurðarnefndar fjarskipta- og póstmála nr. 4/2009 vegna þeirrar ákvörðunar.

⁶ Stofninn lækkaði lítilllega (innan við 1%) vegna leiðréttinga sem PFS gerði eftir innanlandssamráðið.

⁷ Miðað við meðaltal byggingarvísitölu fyrir árið 2012, 488,9.



Stofn fjárfestingar í möstrum er metinn [...] kr. á meðalverðlagi ársins 2012, en stofninn var [...] kr. á árinu 2009 og hefur því hækkað um [...] % á tímabilinu 2009 til 2012.

Yfirlit yfir líftíma og sviptivirði mastra eftir tegundum og svæðum [...]

Niðurstaða PFS er að fjárfestingastofn fyrir aðstöðu í húsum skuli metinn að fjárhæð [...] kr. og mastra [...] kr. í þessari kostnaðargreiningu. Alls er því miðað við að stofn fjárfestinga fyrir aðstöðu sé [...] kr. á verðlagi ársins 2012 sem lagt er til grundvallar í útreikningi á gjaldskrá fyrir aðstöðuleigu í húsum og möstrum.

Við mat á árlegum fjárfestingarkostnaði er beitt árgreiðsluáðferð þar sem byggt er á framangreindum stofni fjárfestingar og metnum líftíma, auk 8% ávöxtunarkröfu (WACC) á bundið fjármagn. Eftirfarandi tafla sýnir niðurstöðu útreiknings á árlegum fjárfestingarkostnaði vegna húsnæðis og mastra.

Yfirlit yfir árgreiðslu húsnæðis [...]

Yfirlit yfir árgreiðslu mastra [...]

Samtals nemur árlegur fjárfestingarkostnaður húsnæðis um [...] kr. og mastra um [...] kr.

2.5 Leigueiningar

2.5.1 Kostnaðargreining Mílu

Eftirfarandi kom fram í erindi Mílu, dags. 7. júní sl.

„Míla reiknar fjölda leiguígilda miðað við ákveðnar forsendur. Þar sem verið er að breyta uppbyggingu á mastraleigu telur Míla að einfaldast sé að miða við stöðu eininga í júní 2013. Míla reiknar því einingarverð út frá fjöldatölum í júní 2013, en ekki meðalstöðu 2012. Tekjur í júní 2013 nema aðeins hærri fjárhæð en árið 2012 að meðaltali og því leiðir þetta til aðeins lægri einingaverða en ef miðað væri við meðalfjölda árið 2012.

Hús

Eins og fram kom í umfjöllun um uppbyggingu líkans er miðað við sömu útreikniáðferð á fjölda leiguígilda og í kostnaðarlíkani frá árinu 2010.

Hér að neðan má sjá fjölda leigueininga í hverjum flokki í júní 2013.

Fjöldi leigueininga	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar
Skáparými 60x60x220.....	624	1.210	836	227
Skáparými 80x80x220.....	408	240	54	0
Rými undir ljósmúffur 60x60x220.....	7	82	6	0

Leigurými af stærðinni 60x60 cm² hefur stuðullinn [...], 80x80 cm² hefur stuðullinn [...], leiga undir ljósmúffur og í kapalkjöllum hefur stuðullinn [...] (miðað er við 60x60 cm²) [...].



Hálf hillueining er með helmingi lægra ígildi en heil eining.

Leiguingar sem eru með 15% afslætti eru reiknaðar sem 85% af leiguingum með engum afslætti.

Hér að neðan er fjöldi leiguígilda í júní 2013: [...]

Leiguígildum hefur fjölgað um [...] frá því verð fyrir hýsingu var síðast reiknað. [...].

Möstur

Leigu á einingum í möstrum er skipt í fjóra flokka og miðast hver flokkur við ákveðna stærð og staðsetningu í mastri. Miðað er við að því hærra sem leiguing er í mastri, því hærra verði verðið og einnig því stærra flatarmál sem einingin er því hærra verð. Stórar parabólur efst í mastri eru því mun dýrari en lítil eining neðarlega í mastri. Flokkarnir skiptast þannig:

yfir 20 m	2	3	4	4
10-20 m	1	2	3	4
0-9,9 m	1	1	2	3
Á húsi	1	1	2	3
	0-0,24	0,25-0,74	0,75-2,5	yfir 2,6
	Fermetrar			

Leiguingar upp að $0,25 \text{ m}^2$ eru í flokki 1 upp að 20 metrum. En í flokki 2 ef þær eru staðsettar fyrir ofan 20 metra.

Leiguingar að stærðinni $0,25$ og að $0,75 \text{ m}^2$ eru í flokki 1 upp að 10 metrum, flokki 2 ef þær eru staðsettar í á milli 10 og 20 metra hæð og í flokki 3 ef þær eru ofar en 20 metra.

Leiguingar að stærðinni $0,75$ og að $2,6 \text{ m}^2$ eru í flokki 2 upp að 10 metrum, flokki 3 ef þær eru staðsettar í á milli 10 og 20 metra hæð og í flokki 4 ef þær eru ofar en 20 metra.

Leiguingar að stærri en $2,6 \text{ m}^2$ eru í flokki 3 upp að 10 metrum, en flokki 4 ef þær eru staðsettar ofar en 10 metra.

Við ákvörðun á vægi hvers flokks fyrir sig var tekið mið af núverandi verðskrá, en einnig var horft til leiguverðs í Noregi, sjá umfjöllun um uppbyggingu líkans í kafla 3⁸ hér að framan. Ljóst er að stærð og staðsetning í mastri hefur mikil áhrif á kostnað við mastrið og getu til að leigja öðrum á svipuðum stað. Þannig tekur parabóla efst í mastri á sig mun meira vindálag heldur en ef það væri neðar á mastri, auk þess sem eftir því sem ofar dregur er minna rými á lausu til að leigja fleiri einingar. Það er því edlilegt að leiguverðið verði hærra eftir því sem flatarmál leiguingarinnar er stærra og staðsetning í mastri hærri.

⁸ Kafli 2.1. í þessu skjali.



Míla leggur til að boðið verði upp á 4 flokka í samræmi við kafla 3 hér að framan um uppbyggingu líkans þar sem vægi flokks 1 er 1, flokks 2 er 2, flokks 3 er 3 og flokks 4 er 4.

Í verðskrá er gert ráð fyrir samskonar afsláttarskilmálum og í hýsingu í húsum. Þar sem nánast allir leigutakar Mílu hafa óskað eftir 15% afslætti með samningi til 3ja ára er gert ráð fyrir að allir leigutakar hafi 15% afslátt við útreikning á leiguígildum.

Ekki er gert ráð fyrir sérstöku verði fyrir leigu í möstrum sem staðsett eru við hýsingarsali. Ástæðan er sú að Míla telur að rekstur og stærð þessara mastra sé í samræmi við möstur í þéttbýli og eru því möstur við hýsingarsali flokkuð með möstrum í þéttbýli.

Fjöldi leiguígilda í möstrum er sem hér segir: [...]

2.5.2 Afstaða PFS

Míla byggir fjölda leigueininga á stöðu þeirra eins og þær voru í júní 2013 og notaði þann fjölda sem grunn til útreiknings á leiguverði. Í greiningu Mílu kemur fram að þetta sé gert vegna þeirra breytinga á uppbyggingu leigu fyrir möstur sem Míla hefur unnið og því hafi verið einfaldara að miða við júní 2013 frekar en meðaltal ársins 2012.

Eins og fram kom hér að framan þá kallaði breytingin á uppbyggingu leigu fyrir möstur á vinnu af hálfu Mílu í því að skilgreina leigueiningar og finna hæð og stærð þeirra í möstrum. Sú vinna stóð fram á þetta ár. PFS gerir ekki athugasemd við það að miðað sé við fjölda leigueininga í júní 2013.

Fjöldi leiguígilda er svipaður og hann var að meðaltali á árinu 2012 og mun því þessi tilhögun ekki leiða til herra einingaverðs.

Míla reiknaði bæði fjölda leiguígilda fyrir aðstöðu í húsnæði og möstrum.

Húsnæði

Míla leggur til grundvallar í útreikningi á fjölda ígilda leigueininga þá aðferðarfræði sem fram kom í ákvörðun PFS nr. 41/2010. Hverri leigueiningu er gefið mismunandi vægi eða ígildi eftir eðli einingar. Staðaleiningin var ákvörðuð skápur sem væri 60*60*220, þ.e. 60 cm á lengd og breidd og 220 cm á hæð. Þessi eining hefur ígildið 1,0. Aðrar einingar eins og 80*80*220 skápaeyningar og hálfar einingar hafa vægi sem væri í sama hlutfalli og rými þeirra samanborið við staðaleininguna.

Yfirlit yfir leigueiningar og ígildi í húsum [...]

Fjöldi leigueininga og leiguígilda fyrir einstakar þjónustur koma fram í töflu hér að neðan.

Yfirlit yfir fjölda leigueininga [...]

Yfirlit yfir fjölda leiguígilda [...]



Samkvæmt útreikningum Mílu er heildarfjöldi leigueininga í húsum [...] og fjöldi leiguígilda samtals [...] sem byggt er á við útreikning á leiguverði í þessari kostnaðargreiningu. Leiguígildi voru [...] í fyrri greiningu og hefur því [...] á árunum 2009 til 2012. [...]

PFS gerir ekki athugasemd við fjölda leiguígilda sem lagður er til grundvallar í útreikningum Mílu á gjaldskrá fyrir aðstöðuleigu í húsum. Í útreikningum á afsláttum er gert ráð fyrir að þjónustukaupendur geri 3ja ára samninga um aðstöðuleigu. Fjöldi ígilda til útreiknings gjaldskrár vegna aðstöðu í húsum eru alls [...] ígildi þegar tekið hefur verið tillit til afslátta.

Möstur

Í samræmi við umfjöllun í ákvörðun PFS nr. 41/2010 hefur Míla lagt fram nýja uppbyggingu verðskrár fyrir aðstöðu í möstrum þar sem verð ráðast af því hvar leigueiningar eru staðsettar í mastri og stærð þeirra.

Míla leggur til að leiga á einingum í möstrum verði skipt í fjóra flokka og miðast hver flokkur við ákveðna stærð og staðsetningu í mastri. Miðað er við að verð hækki með hæð leigueiningar í mastri og með stærð flatarmáls einingarinnar.

Yfirlit yfir skiptingu flokka

Staðsetning/flatarmál	0-0,24	0,25-0,74	0,75-2,6	Yfir 2,6
20 m. og hærra	2	3	4	4
10-19,9 m.	1	2	3	4
0-9,9 m.	1	1	2	3
Á húsi	1	1	2	3

Yfirlit yfir fjölda leigueininga í möstrum [...]

Yfirlit yfir fjölda leiguígilda í möstrum [...]

PFS gerir ekki athugasemd við hina nýju framsetningu á gjaldskrá Mílu fyrir aðstöðu í möstrum, né fjölda leiguígilda sem lagður er til grundvallar í útreikningum Mílu á gjaldskrá fyrir aðstöðuleigu í möstrum. Í útreikningum á afsláttum er gert ráð fyrir að þjónustukaupendur geri 3ja ára samninga um aðstöðuleigu. Fjöldi ígilda til útreiknings gjaldskrár vegna aðstöðu í möstrum eru alls [...] ígildi þegar tekið hefur verið tillit til afslátta.

2.6 Heildarkostnaður

2.6.1 Kostnaðargreining Mílu

Eftirfarandi kom fram í erindi Mílu, dags. 7. júní sl.

„Heildarkostnaður við hýsingu

Heildarkostnaður við hýsingu er eftirfarandi: [...]



Niðurstaða úr kostnaðargreiningu árið 2010 var sú að reiknaðar tekjur áttu að nema [...] kr. Miðað við þá niðurstöðu er hækkunarþörf [...]. Tekjur fyrir júní 2013 eru [...].

[...]

Skipting kostnaðar á milli leigu í möstrum og húsum

Míla reiknaði út skiptingu kostnaðar á milli leigu í möstrum og húsum á sama hátt og í kostnaðarlíkani árið 2010. Niðurstaðan úr þeirri skiptingu var sú að [...]

Taflan hér að neðan sýnir skiptingu heildarkostnaðar við hýsingu sé sömu aðferðarfræði beitt og í kostnaðarlíkani 2010: [...]

Að mati Mílu er of mikil hækkun á húsum utan byggða miðað við þéttbýli og dreifbýli. Við kostnaðargreiningu 2010 bárust kvartanir um leiguverð í húsnæði utan byggða og leiddi það til þess að Míla flokkaði nokkur utan byggðar hús sem dreifbýli. Að mati Mílu er mikilvægt að ekki sé mjög mikill munur á verðbreytingum einstakra flokka.

Ef miðað er við sömu hlutfallsskiptingu á kostnaði á milli mastra og húsa og í kostnaðarlíkani 2010 verður leiguverðið ekki eins hátt í húsum utan byggðar.

Míla leggur því til eftirfarandi skiptingu á heildarkostnaði: [...]

2.6.2 Afstaða PFS

PFS gerir ekki athugasemd við að Míla miði við sömu hlutfallsskiptingu á kostnaði á milli mastra og húsa og í kostnaðarlíkani 2010. Skiptingin verður þá með eftirfarandi hætti.

Skipting kostnaðar [...]

2.7 Leiguverð

2.7.1 Kostnaðargreining Mílu

Eftirfarandi kom fram í erindi Mílu, dags. 7. júní sl.

„Hús

Heildarkostnaður á ári: [...]

Fjöldi leiguígilda: [...]

Samkvæmt ofansögðu er leiguverð fyrir hýsingu í húsum eftirfarandi: [...]

Möstur

Útreikningur á leiguverði: [...]



Leiguverð verður eftirfarandi: [...]

Eins og sjá má á töflunni hér að ofan er verð fyrir hýsingu nánast það sama fyrir þéttbýli og dreifbýli. Þrátt fyrir það vill Míla halda flokkuninni þéttbýli og dreifbýli að svo stöddu, en leggur Míla til að það verði sama verð á þessum tveimur svæðum, [...]"

2.7.2 Afstaða PFS

PFS fellst á aðferðarfræði og niðurstöðu Mílu við kostnaðargreiningu á gjaldskrá fyrir aðstöðuleigu í húsnæði og möstrum Mílu, með þeim breytingum sem gerðar voru við meðferð kostnaðargreiningarinnar eins og fram kemur hér að framan. Greining Mílu byggir í grundvallaratriðum á þeim forsendum sem fram koma í greiningu á aðstöðuleigu í ákvörðun PFS nr. 41/2010.

Míla skiptir fjárfestingu og rekstrarkostnaði á milli hýsinga í húsum og í möstrum út frá hlutdeild húsa og mastra í raun leigutekjum á árinu 2012.

PFS hefur yfirfarið endurskoðaða kostnaðargreiningu Mílu og endurreiknað miðað við þær breytingar sem PFS telur rétt að gera á forsendum í útreikningi. Að auki gerði PFS lítilsháttar lagfæringar í kjölfar athugasemda sem bárust í samráðinu. Niðurstaða PFS er að heildar leigutekjur Mílu þurfi að nema [...] kr. á ársgrundvelli, eða sem samsvarar [...]% hækkun frá núverandi leigutekjum.

Yfirlit yfir heildarkostnað aðstöðu í húsum og möstrum [...]

Húsnæði

Eftirfarandi er niðurstaða um leiguverð á mánuði fyrir aðstöðu í húsnæði, en byggt er á sömu aðferðarfræði og í ákvörðun PFS nr. 41/2010 um svæðisskiptingu, svo og stærð og gerð leigueininga.

Leiga fyrir aðstöðu í húsi

Tegund	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar
Skáparými 60x60x220.....	17.004	21.362	22.785	39.671
Skáparými 80x80x220.....	27.206	34.180	36.457	63.474
Rými undir ljósmúffur 60x60x220.....	8.502	10.681	11.393	19.836
Fermetrar.....	1.360	1.709	1.823	3.174

Möstur

Míla leggur til að leiga á einingum í möstrum verði skipt í fjóra flokka og miðast hver flokkur við ákveðna stærð og staðsetningu í mastri. Miðað er við að því herra sem leigueining er í mastri, því herra verði verðið og einnig því stærra flatarmál sem einingin er því herra verð.



Flokkarnir skiptast þannig:

20 m og hærra	2	3	4	4
10-19,9 m	1	2	3	4
0-9,9 m	1	1	2	3
Á húsi	1	1	2	3
	0-0,24	0,25-0,74	0,75-2,6	yfir 2,6
	Fermetrar			

1. Leigugeiningar upp að 0,25 m² eru í flokki 1 upp að 20 metrum. En í flokki 2 ef þær eru staðsettar í 20 metrum eða hærra.
2. Leigugeiningar að stærðinni 0,25 og að 0,75 m² eru í flokki 1 upp að 10 metrum, flokki 2 ef þær eru staðsettar í á milli 10 og 20 metra hæð og í flokki 3 ef þær eru í 20 metrum eða hærra.
3. Leigugeiningar að stærðinni 0,75 og að 2,6 m² eru í flokki 2 upp að 10 metrum, flokki 3 ef þær eru staðsettar í á milli 10 og 20 metra hæð og í flokki 4 ef þær eru í 20 metrum eða hærra.
4. Leigugeiningar stærri en 2,6 m² eru í flokki 3 upp að 10 metrum, en flokki 4 ef þær eru staðsettar í 10 metrum eða hærra.

Í verðskrá Mílu er gert ráð fyrir samskonar afsláttarskilmálum og í hýsingu í húsum. Þar sem nánast allir leigutakar Mílu hafa óskað eftir 15% afslætti með samningi til 3ja ára er gert ráð fyrir að allir leigutakar hafi 15% afslátt við útreikning á leiguígildum.

PFS fellst á framangreinda flokkun Mílu á leigugeiningum í möstrum.

Eftirfarandi er niðurstaða um leiguverð á mánuði þar sem flokkarnir „Þéttbýli“ og „Dreifbýli“ hafa verið sameinaðir í samræmi við beiðni Mílu enda verðmunur mjög lítill.

Leiga fyrir aðstöðu í mastri

Flokkur	Þéttbýli	Dreifbýli	Þéttbýli og dreifbýli	Utan byggðar
Flokkur 1.....	4.901	4.871	4.886	6.532
Flokkur 2.....	9.802	9.742	9.772	13.063
Flokkur 3.....	14.702	14.613	14.658	19.595
Flokkur 4.....	19.603	19.485	19.544	26.126

Míla óskaði eftir því að í gjaldskrá væru útreiknuð einingaverð námunduð að næsta hundraði. Gjaldskráin í heild sinni er í viðauka I og þar eru ofangreind einingarverð námunduð að næsta hundraði þar sem það á við.



2.8 Samandregin niðurstaða

Í framangreindri kostnaðargreiningu Mílu sem PFS fékk til umfjöllunar eru leiguverð fyrir aðstöðu (hýsingu) byggð á sögulegum kostnaði ársins 2012 í samræmi við kvöð um eftirlit með gjaldskrá félagsins. Þegar gjaldskrá styðst við sögulegan kostnað hvílir sönnunarbyrðin fyrir því að gjaldskrá miðist við kostnað á viðkomandi fjarskiptafyrirtæki, sbr. 2. mgr. 32. gr. laga um fjarskipti nr. 81/2003. Um er að ræða aðstöðuleigu sem spannar markaði 4, 5, 6 og eldri markað 14 auk þjónustu sem gæti verið án eftirlits PFS með gjaldskrá.

Það er mat PFS að sá grunnur sem lagður var í ákvörðun PFS nr. 41/2010 sé grundvöllur þeirrar aðferðarfræði sem beitt er í endurskoðun á gjaldskrá Mílu fyrir hýsingu.

Kostnaðargreiningin nær til hýsingar í húsum og möstrum. Kostnaðargreining þessi nær ekki til rafmagnskostnaðar þar sem leigutakar greiða fyrir rafmagn í samræmi við notkun.

PFS samþykkir niðurstöðu Mílu hvað varðar breytingu á forsendum og aðferðarfræði vegna gjaldskrá fyrir leigu í möstrum. Þau afsláttarkjör sem gilda fyrir húsnæði skulu einnig gilda fyrir möstur. Afslættir verða 5%, 10% eða 15% miðað við að lengd samnings sé 1, 2 eða 3 ár hvert um sig.

PFS samþykkir í meginatriðum að leggja kostnaðargreiningu Mílu til grundvallar við útreikning á nýrri gjaldskrá fyrir hýsingu í húsnæði og möstrum félagsins, enda er kostnaðargreiningin að mestu í samræmi við fyrri ákvörðun PFS nr. 41/2010.

PFS samþykkir hins vegar ekki að framreikna rekstrarkostnað og fjárfestingakostnað til loka ársins 2012 eins og Míla leggur til. PFS vísar í fyrri rökstuðning sinn í þessu sambandi sem m.a. kemur fram í ákvörðun PFS nr. 41/2010.

Í heild er reiknað með að leigutekjur Mílu vegna húsa hækki um 8,1% vegna kostnaðarhækkana á tímabilinu 2009 til 2012. Hækkun leiguverðs er mjög mismunandi eftir svæðum en þar ræður mestu breyting á fjölda leigðra eininga á viðkomandi svæðum frá síðustu kostnaðargreiningu sem byggð var á árinu 2009 auk kostnaðarhækkana á tímabilinu 2009 til 2012. [...]

Í heild er reiknað með að leigutekjur Mílu vegna mastra hækki um 8,6% miðað við tekjur samkvæmt núverandi gjaldskrá.

Áætla má að heildarleigutekjur Mílu hækki um 8,2% á ársgrundvelli miðað við tekjur samkvæmt núverandi gjaldskrá. Til samanburðar má nefna að á tímabilinu 2009 til 2012 hækkaði byggingarvísitala um 17% og vísitala neysluverðs hækkaði um 15%.

2.8.1 Árleg endurskoðun á heildsölugjaldskrá Mílu fyrir hýsingu

Reglubundin endurskoðun á kostnaðargreiningu Mílu ásamt skýrum forsendum á hverju kostnaðargreiningin byggir er ætlað að tryggja jafnvægi við endurheimt kostnaðar og stuðla



að skýrri, gagnsærri og fyrirsjáanlegri skipan, til að efla samkeppni, nýfjárfestingu og nýsköpun.

Til að tryggja fyrirsjáanleika og gagnsæi í gjaldskrá fyrir hýsingu hverju sinni mun PFS endurskoða umrædda kostnaðargreiningu Mílu árlega í samræmi við eftirfarandi meginreglur á meðan kvöð um um eftirlit með gjaldskrá hvílir á fyrirtæki með umtalsverðan markaðsstyrk fyrir aðgang að húsnæði og möstrum. Næsta endurskoðun gjaldskrár verður 12 mánuði frá birtingu ákvörðunar þessarar og síðan árlega eftir það.

2.8.2 Meginreglur kostnaðargreiningaraðferðar

Við endurskoðun kostnaðargreiningar vegna gjaldskrár Mílu fyrir hýsingu⁹ skal byggja á eftirfarandi meginreglum:

- Kostnaðargreiningin skal ná yfir aðstöðuleigu í húsum og möstrum Mílu.
- Leiða skal fram verð fyrir svæðisbundinn aðgang að húsnæði og möstrum. Míla skal skipta fjárfestingum í húsnæði og möstrum í flokka eftir því hvort um er að ræða fjárfestingar sem tilheyra blandaðri hýsingastarfsemi (salir), þéttbýli, dreifbýli eða eru utan byggðar.
- Gjaldskrá Mílu skal auk framangreinds innihalda að lágmarki verð fyrir mismunandi leigugreiningar og ná yfir allar hýsingarþjónustur sem veittar eru í dag til eigin þjónustudeilda, eða annarra tengdra aðila eða samstarfsaðila, svo og til annarra fjarskiptafélaga. Leigu í möstrum skal skipt í flokka og hver flokkur skal miðast við ákveðna stærð í fermetrum og staðsetningu í mastri.
- Kostnaðargrunnur (e. Cost base) skal vera sögulegur kostnaður (HCA) Mílu sem byggir á síðast liðnu fjárhagsári hverju sinni.
- Aðferðarfræði (e. Methodology) skal byggjast á því að allur kostnaður er heimfærður á viðkomandi þjónustu (FAC).
- Heimfærsla kostnaðar byggir á bókhaldslegum aðskilnaði í heildsölu, eignabókhaldi Mílu og kostnaði úr bókhaldskerfi félagsins þar sem rekstrarkostnaður er skráður á bókhaldslykla.
- Fanga skal rekstrarkostnað (OPEX) hýsingarþjónustunnar, þ.m.t. hlutdeild í óbeinum kostnaði, s.s. stjórnun og upplýsingatækni, í samræmi við bókhaldslegan aðskilnað.
- Við mat fjárfestingar (CAPEX) skal byggja á sviptvirði rekstrarfjármuna, þar sem tekið er tillit til endurkaupsverðs eða mats á endurstofnverði eigna hverju sinni.
- Mat á líftíma rekstrarfjármuna skal endurspegla nýtingarvirði eigna. Miða skal við að timburhús sé með 30 ára líftíma, steinhús með 50 ára líftíma, húsvöktunarkerfi með 6,67 ára líftíma, loftræsting með 15 ára líftíma, kælitæki með 10 ára líftíma og díselvélar með 13-25 ára líftíma.
- Beita skal árgreiðsluaðferð til að reikna árlegan kostnað vegna rekstrarfjármuna.
- Kostnaður af heildarfjölda hýsinga í húsum og möstrum skal reiknaður.

⁹ Eftirfarandi á ekki við um hýsingastaði í þjóðvegaútbóði (GSM 1) sem styrktir voru af Fjarskiptasjóði.



- Miða skal við raun ávöxtunarkröfu sem byggist á vegnu meðaltali fjármagnskostnaðar¹⁰ (WACC real) af fjármagni sem bundið er í eignum sem notaðar eru í sambandi við framboð þjónustu, þar sem áhættuálag endurspeglar áhættu sem tengist starfsemi á viðkomandi markaði.
- Meðaltals einingarkostnaður einstakra hýsingareininga í aðstöðuleigu skal reiknaður sem meðaltalskostnaður fyrir einstök svæði á grundvelli heimfærðs rekstrar- og fjárfestingarkostnaðar að teknu tilliti til mismunandi þjónustna, fjölda leigðra eininga og stærð þeirra. Heimilt er að nota ígildi til að ákvarða einingakostnað.

PFS hyggst jafnframt kveða á um sambærilegar meginreglur í lýsingu á framkvæmd kostnaðargreininga á heimtauga-, bitastraums- og leigulínumarkaði í kvöðum um aðgang að aðstöðu og eftirlit með gjaldskrá í nýrri markaðsgreiningu fyrir viðkomandi markaði sem eru í vinnslu og áætlað er að ljúki með endanlegum ákvörðunum á þessu ári.

¹⁰ Í samræmi við 16. gr. reglugerðar nr. 564/2011 ákvarðar PFS árlega ávöxtunarkröfu fjármagns (WACC) sem fjarskiptafyrirtæki skulu miða við í útreikningum sínum.



Ákvörðunarorð

Póst- og fjarskiptastofnun samþykkir kostnaðargreiningu Mílu ehf. fyrir aðstöðuleigu með þeim breytingum sem mælt er fyrir um í ákvörðun þessari.

Mánaðarleg leiguverð og afsláttarkjör skulu vera eins og fram kemur í viðauka I við ákvörðun þessa og skulu þau gilda fyrir hýsingu í húsum og möstrum Mílu ehf. þar til ný kostnaðargreining hefur farið fram.

Hin nýja verðskrá Mílu ehf. skal taka gildi frá og með birtingu ákvörðunar þessarar Gjaldskráin skal verða hluti af viðmiðunartilboði Mílu ehf. fyrir hýsingu þegar PFS hefur samþykkt viðkomandi viðmiðunartilboð.

Míla skal uppfæra kostnaðargreiningu sína fyrir hýsingu árlega í samræmi við gildandi kvaðir hverju sinni. Við endurskoðun kostnaðargreiningar vegna gjaldskrár Mílu fyrir hýsingu skal byggja á þeim meginreglum sem fram koma í kafla 2.8.2.

Ákvörðun þessi er kæránleg til úrskurðarnefndar fjarskipta- og póstmála sbr. 13. gr. laga nr. 69/2003, um Póst- og fjarskiptastofnun. Kæran skal berast úrskurðarnefnd innan fjögurra vikna frá því viðkomandi varð kunnugt um ákvörðun Póst- og fjarskiptastofnunar. Um kostnað vegna málskots fer samkvæmt 5. mgr. 13. gr. sömu laga, auk þess sem greiða ber sérstakt málskotsgjald að upphæð kr. 150.000, skv. 6. gr. reglugerðar nr. 36/2009 um úrskurðarnefnd fjarskipta- og póstmála.

Reykjavík, 3. júní 2014

Hrafnkell V. Gíslason

Óskar Þórðarson

Viðauki I: Gjaldskrá vegna aðstöðuleigu búnaðar í húsum og möstrum

Viðauki II: Niðurstöður úr samráði

Viðauki III: Álit ESA