



**Ákvörðun nr. 8/2021**

**Endurskoðun á heildsölugjaldskrá Mílu fyrir hýsingu  
og rafmagn**

Málsnúmer: 2021070023

**26. nóvember 2021**



## EFNISYFIRLIT

Bls.

1	Inngangur .....	3
2	Lög nr. 75/2021 um Fjarskiptastofu.....	4
3	Kvaðir um aðgang að aðstöðu og eftirlit með gjaldskrá .....	4
3.1	Meginreglur kostnaðargreiningaraðferðar.....	6
4	Ákvörðun nr. 11/2014 varðandi kostnaðargreiningu Mílu ehf. á verðskrá fyrir aðstöðuleigu (hýsingu) .....	7
5	Málsatvik.....	8
6	Niðurstaða Fjarskiptastofu.....	13
6.1	Almennt .....	13
6.2	Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar.....	13
6.3	Rekstrarkostnaður .....	14
6.3.1	Kostnaðargreining Mílu .....	14
6.3.2	Afstaða Fjarskiptastofu.....	16
6.4	Fjárfestingarkostnaður .....	17
6.4.1	Kostnaðargreining Mílu .....	17
6.4.2	Afstaða Fjarskiptastofu.....	20
6.5	Fjöldi leiguígilda .....	21
6.5.1	Kostnaðargreining Mílu .....	21
6.5.2	Afstaða Fjarskiptastofu.....	23
6.6	Heildarkostnaður .....	25
6.6.1	Kostnaðargreining Mílu .....	25
6.6.2	Afstaða Fjarskiptastofu.....	25
6.7	Útreikningur leiguverðs .....	26
6.7.1	Kostnaðargreining Mílu .....	26
6.7.2	Afstaða Fjarskiptastofu.....	27
6.8	Rafmagn.....	27
6.8.1	Kostnaðargreining Mílu .....	27
6.8.2	Afstaða Fjarskiptastofu.....	29
6.9	Samandregin niðurstaða Fjarskiptastofu .....	30



## 1 Inngangur

(1) Verðskrá Mílu ehf. (Mílu) fyrir hýsingu í tækjarýmum og möstrum auk rafmagnskostnaðar sem hér er til umfjöllunar byggir á þeim kvöðum sem lagðar voru á fyrirtækið með ákvörðun Póst- og fjarskiptastofnunar (PFS) nr. 8/2014, dags. 6. maí 2014, nr. 21/2014, dags. 13. ágúst 2014 og nr. 21/2015, dags. 12. ágúst 2015.

(2) 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. Þá eru reiknuð verð fyrir rafmagn í samræmi við notkun.

(3) Frumdrög að ákvörðun um heildsölugjaldskrá fyrir hýsingu í tækjarýmum og möstrum auk rafmagnskostnaðar fór í innanlandssamráð sem stóð frá 29. júní til 20. júlí 2021. Engar athugasemdir bárust í samráðinu.

(4) Drög að ákvörðuninni voru send til ESA og annarra eftirlitsstofnana á EES-svæðinu til samráðs þann 18. október sl., sbr. ákvæði 1. mgr. 28. gr. laga nr. 75/2021, um Fjarskiptastofu, og 7. gr. rammatilskipunar ESB. Fjarskiptastofa hefur móttækið álit ESA, dags. 18. nóvember 2021, sem fylgir með í viðauka I við ákvörðun þessa.

(5) ESA gerði athugasemdir við að vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC) væri ekki ákvarðað í samræmi við tilkynningu Evrópusambandsins með leiðbeiningum um útreikninga á fjármagnskostnaði innviða<sup>1</sup> sem gefnar voru út í nóvember 2019 og benti á að uppfæra þyrfti WACC til samræmis við leiðbeiningarnar og þann kostnaðargrunn sem útreikningar greiningarinnar byggja á. Eins og fram kemur í kafla 6.2 hér að neðan er í þeirri kostnaðargreiningu sem hér er til umfjöllunar tekið mið af fjárfestingum fram til ársins 2018 og því telur Fjarskiptastofa rétt að miðað sé við WACC fyrir árið 2018 til að ákvarða árlegan fjárfestingarkostnað fyrir þennan fjárfestingastofn. Fjarskiptastofa mun frá og með rekstrarárinu 2020 taka mið af áður nefndum leiðbeiningum við útreikninga á WACC. Í ljósi athugasemda ESA fer Fjarskiptastofa fram á við Mílu að fyrirtækið uppfæri kostnaðargreiningu sína fyrir hýsingu með kostnaðargögnum og WACC fyrir árið 2021 og leggja fyrir Fjarskiptastofu eigi síðar en 1. apríl 2022.

(6) ESA benti einnig á að markaðsgreiningar fyrir leigulínur sem m.a. lægju til grundvallar þeim kvöðum sem fylgt væri í þessari kostnaðargreiningu væru komnar til ára sinna og hvatti Fjarskiptastofu til að framkvæma heildarendurskoðun á viðkomandi mörkuðum tímalega og tilkynna þær til ESA. Í þessu sambandi vill Fjarskiptastofa benda á að stofnunin hefur hafið undirbúning að greiningu á þessum mörkuðum og hefur þegar óskað eftir gögnum frá

---

<sup>1</sup> Commission Notice on the calculation of the cost of capital for legacy infrastructure in the context of the Commission's review of national notifications in the EU electronic communications sector.



fjarskiptafyrirtækjum í því sambandi. Varðandi nánari umfjöllun ESA er vísað í viðauka III við ákvörðun þessa.

(7) Í eftirfarandi köflum er farið nánar yfir lagaforsendur, aðferðafræði og útreikninga sem leiddu til niðurstöðu Fjarskiptastofu.

## 2 Lög nr. 75/2021 um Fjarskiptastofu

(8) Kostnaðargreining fyrir hýsingu sem Míla lagði fram þann 16. apríl 2019, kom fram í gildistíð laga nr. 69/2003 um Póst- og fjarskiptastofnun. Þau lög hafa nú verið leyst af hólmi með lögum nr. 75/2021 um Fjarskiptastofu sem tóku gildi þann 1. júlí 2021.

(9) Samkvæmt lögum nr. 75/2021 hefur Fjarskiptastofa tekið við því lögbundna hlutverki að hafa umsjón með framkvæmd laga um fjarskipti nr. 81/2003. Í því fellst m.a. að hafa eftirlit með gjaldskrá Mílu fyrir þá þjónustu Mílu sem slíkar kvaðir hafa verið lagðar á með ákvörðunum Póst- og fjarskiptastofnunar.

(10) Þá leggur Fjarskiptastofa það almennt til grundvallar að fyrri úrlausnir Póst- og fjarskiptastofnunar séu fordæmisgefandi varðandi stjórnsluframkvæmd Fjarskiptastofu, enda sé um að ræða framkvæmd og túlkun sömu ákvæðum fjarskiptalaga. Eins ber að líta á ákvarðanir Fjarskiptastofu sem framhald af ákvörðunum Póst- og fjarskiptastofnunar, m.a. vegna kvaða sem lagðar hafa verið á Mílu.

## 3 Kvaðir um aðgang að aðstöðu og eftirlit með gjaldskrá

(11) Með eftirfarandi ákvörðunum PFS voru lagðar kvaðir á Mílu ehf. (Míla) um aðgang að aðstöðu:

- Ákvörðun PFS nr. 8/2014 um útnefningu fyrirtækis með umtalsverðan markaðsstyrk og álagningu kvaða á heildsölumarkaði fyrir lúkningarhluta leigulína (markaður 6/2008), dags. 6. maí 2014.
- Ákvörðun PFS nr. 21/2014 um útnefningu fyrirtækis með umtalsverðan markaðsstyrk og álagningu kvaða á heildsölumarkaði fyrir aðgang að heimtaugum (markaður 4/2008) og bitastraumi (markaður 5/2008), dags. 13. ágúst 2014.<sup>2</sup>
- Ákvörðun PFS nr. 21/2015 um útnefningu fyrirtækis með umtalsverðan markaðsstyrk og álagningu kvaða á heildsölumarkaði fyrir stofnlínuhluta leigulína (áður markaður 14/2004), dags. 12. ágúst 2015.

(12) Með heimild í 28. gr. og 33. gr. fjarskiptalaga lagði PFS kvöð á Mílu á þessum mörkuðum um að verða við eðlilegum og sanngjörnum beiðnum um aðgang að tengdri þjónustu á

---

<sup>2</sup> Þann 19. október 2021 gaf Fjarskiptastofa út ákvörðun nr. 5/2021, "Útnefning fyrirtækja með umtalsverðan markaðsstyrk og álagningu kvaða á heildsölumörkuðum fyrir staðaraðgang með fasttengingu (markaður 3a) og miðlægum aðgang með fasttengingu fyrir fjöldaframleiddar vörur (markaður 3b)" sem kemur í stað ákvörðunar nr. 21/2014.



heildsölustigi. Míla skal m.a. verða við eðlilegum og sanngjörnum beiðnum um samnýtingu eða samhýsingu.

(13) Að mati Fjarskiptastofu flokkast aðgangur að rafmagni undir tengda aðstöðu sem tilgreind er m.a. í ákvörðun PFS nr. 21/2014. Í ákvörðun PFS nr. 21/2014 er farið nánar í kvaðir Mílu vegna aðgangs að bitastraumspjónustu Mílu.

(14) Varðandi aðgangskvöð segir í ákvörðuninni:

*„Með heimild í 28. gr. fjarskiptalaga leggur PFS kvöð á Mílu um að verða við eðlilegum og sanngjörnum beiðnum um opinn aðgang að sérstakri netaðstöðu á heimtaugum á heildsölustigi. Netaðstaðan sem hér um ræðir er annars vegar aðgangur að bitastraumi sem fer um efri tíðnihlutann á koparheimtaugum, sbr. aðgangsgleiðir 1-3 og hinsvegar aðgangur að bitastraumi sem að fer um ljósleiðaraheimtaugar. Míla skal einnig ef þess er óskað annast sendingu á bitastraumnum um stofnlínunet til þess staðar þar sem viðkomandi fjarskiptafyrirtæki hefur tengingu við net Mílu. Míla skal bjóða fjarskiptafyrirtækjum sem veita bandbreiða þjónustu bitastraumsaðgang í heildsölu til endursölu. **Mílu er skylt að láta í té hýsingu á búnaði annarra fjarskiptafyrirtækja og aðgang að annarri aðstöðu sem nauðsynleg er til að bitastraumsaðgangur komi að fullum notum**<sup>3</sup>. Míla skal einnig veita aðgang að stoðkerfum og upplýsingakerfum sínum samskonar og þjónustueiningar Skiptasamstæðunnar nota.“*

(15) Hvað varðar verðkvöðina kemur eftirfarandi fram:

*„Með heimild í 32. gr. fjarskiptalaga leggur PFS kvöð á Mílu um eftirlit með gjaldskrá vegna bitastraumsaðgangs í heildsölu sem veittur er með xDSL tækni ásamt tengdri aðstöðu.*

*Míla skal því leggja fyrir stofnunina til samþykktar heildsölugjaldskrá fyrir aðgang að bitastraumi á mismunandi stöðum á netinu með mismunandi DSL stöðlum, s.s. VDSL og ADSL. **Jafnframt skal Míla leggja fram til samþykktar gjaldskrá fyrir hýsingu á búnaði annarra fjarskiptafyrirtækja og aðgang að annarri aðstöðu vegna bitastraums, auk aðgangs að stoðkerfum og upplýsingum sem nauðsynlegar eru til þess að bitastraurur nýtist fyrir kaupandann**<sup>4</sup>. Gjaldskráin skal í samræmi við 4. mgr. 32. gr. laga um fjarskipti vera kostnaðarviðmiðuð.“*

(16) Fjarskiptastofa telur ótvírætt að aðgangur að rafmagni fyrir búnað fjarskiptafyrirtækja sé nauðsynlegur til að bitastraumspjónusta Mílu nýtist kaupandanum og því sé verðkvöð á gjaldskrá Mílu fyrir aðgang að rafmagni. Þá má geta þess í þessu sambandi að þó að stór hluti af sölu Mílu á aðgangi að rafmagni og afriðlakerfinu sé innri sala Mílu þá kemur það fram sem kostnaður í annarri þjónustu Mílu sem er undir verðkvöðum, svo sem aðgangi að bitastraumi og leigulínum. Ákvörðun PFS nr. 21/2014 var ekki áfrýjað og stendur því óhögguð.

---

<sup>3</sup> Leturbreyting Fjarskiptastofu.

<sup>4</sup> Leturbreyting Fjarskiptastofu.



(17) Í ákvörðun PFS nr. 21/2014 kom fram að verð fyrir aðgang skyldi byggja á sögulegum kostnaði (HCA FAC). Taka skyldi tillit til fjárfestinga og hæfilegrar arðsemi af bundnu fjármagni með hliðsjón af áhættu við fjárfestinguna.

### 3.1 Meginreglur kostnaðargreiningaraðferðar

(18) Við endurskoðun kostnaðargreiningar vegna gjaldskrár Mílu fyrir hýsingu<sup>5</sup> 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), Péttbýli, 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 sviptivirði 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.
- Miða skal við raun ávöxtunarkröfu sem byggist á vegnu meðaltali fjármagnskostnaðar<sup>6</sup> (WACC real) af fjármagni sem bundið er í eignum sem notaðar eru í sambandi við framboð

<sup>5</sup> Eftirfarandi á ekki við um hýsingastaði í þjóðvegaútboði (GSM 1), sem styrktir voru af Fjarskiptasjóði.

<sup>6</sup> Í samræmi við 16. gr. reglugerðar nr. 564/2011 ákvarðar PFS (nú Fjarskiptastofa) árlega ávöxtunarkröfu fjármagns (WACC) sem fjarskiptafyrirtæki skulu miða við í útreikningum sínum.



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.

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

(19) Í júní 2013 lagði Míla fram kostnaðargreiningu á hýsingu í húsum og möstrum, sem byggði á rekstrarárinu 2012.

(20) Í kostnaðargreiningunni voru verð fyrir hýsingu í húsum Mílu endurskoðuð og nýtt fyrirkomulag við ákvörðun á leigu í möstrum lagt fram, þar sem leigueiningum var skipt í fjóra flokka eftir stærð þeirra í fermetrum og staðsetningu í mastri.

##### Leiga fyrir aðstöðu í húsi

Þjónusta	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar
1 skáparými 60x60x220.....	17.000	21.400	22.800	39.700
1/2 skáparými 60x60x110.....	8.500	10.700	11.400	19.850
1 skáparými 80x80x220.....	27.200	34.200	36.500	63.500
1/2 skáparými 80x80x110.....	13.600	17.100	18.250	31.750
1 rými undir ljósmúffur 60x60x220.....	8.500	10.700		

##### Leiguverð fyrir aðstöðu í mastri

Flokkur	Þéttbýli og dreifbýli	Utan byggðar
Flokkur 1.....	4.900	6.500
Flokkur 2.....	9.800	13.100
Flokkur 3.....	14.700	19.600
Flokkur 4.....	19.500	26.100

##### Skipting í flokka eftir stærð og staðsetningu í mastri

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



### *Afslættir vegna leigu í húsum og möstrum*

Lengd samnings 1 ár, afsláttur 5%. Útgöngugjald eins mánaðar leiga.

Lengd samnings 2 ár, afsláttur 10%. Útgöngugjald tveggja mánaða leiga.

Lengd samnings 3 ár, afsláttur 15%. Útgöngugjald þriggja mánaða leiga.

## **5 Málsvik**

(22) Með vísan til ákvörðunar PFS nr. 21/2014 og 21/2015 lagði Míla fram þann 16. apríl 2019 kostnaðargreiningu fyrir hýsingu. Fram kom hjá Mílu að í kostnaðargreiningunni væri reiknað verð fyrir aðstöðu í tækjarýmum og möstrum Mílu. Byggt væri á sömu reikniaðferðum og í kostnaðargreiningu sem samþykkt hafi verið í ákvörðun PFS nr. 11/2014<sup>7</sup>.

(23) Þá lagði Míla fram þau sjónarmið að fyrirtækið teldi að verð fyrir rafmagn og 48 volt væru utan kvaða.

(24) Í pósti PFS til Mílu, dags. 4. júní 2019, tilkynnti PFS Mílu að stofnunin væri ekki sammála Mílu um að verðskrá fyrir rafmagn á hýsingarstöðum væri utan kvaða. PFS vísaði í þessu sambandi í ákvörðun PFS nr. 21/2014 þar sem verðkvöð væri lögð á heildsöluaðgang að föstum kopar aðgangsnetum og bitastraumi ásamt tengdri aðstöðu. PFS liti svo á að aðgangur að rafmagn flokkist undir tengda aðstöðu.

(25) Í pósti PFS til Mílu, dags. 5. júní 2019, óskaði PFS eftir nákvæmari lista yfir tækjarými og upplýsingar yfir breytingar. Einnig óskaði PFS eftir upplýsingar um rekstrarkostnað síðustu ára til samanburðar.

(26) Í pósti Mílu til PFS, dags. 5. júní 2019, lagði Míla fram útreikninga á endurstofnverði tækjarýma.

(27) Í pósti PFS til Mílu, dags. 26. júní 2019, óskaði PFS eftir yfirliti yfir leigu fyrir hýsingu á árinu 2018, skipt niður á fjarskiptafyrirtæki og flokka. Einnig óskaði PFS eftir nánari skýringum á útreikningum á leiguígildum. Þá fór PFS fram á að Míla myndi leggja fram nánari útskýringar á fjárfestinga- og rekstrarkostnaði tilgreinda tækjarýma. PFS benti jafnframt á að ef Míla hygðist breyta gjaldskrá fyrir aðra þjónustu sem tengdist hýsingu svo sem rafmagn og aðgangi að 48V afriðlabúnaði þá teldi PFS best að það myndi fylgja þessari kostnaðargreiningu en ekki í sérstakri ákvörðun.

(28) Í bréfi Mílu til PFS, dags. 28. júní 2019, bendir Míla á að horfa þurfi til laga um fjarskipti nr. 81/2003 þegar ákveðið sé hvort tiltekin þjónusta teljist vera „tengd aðstaða“ í skilningi markaðsgreiningar PFS. Vísaði Míla í 28. og 32. gr. laganna í þessu sambandi og benti á að Míla hafi boðið viðskiptavinum sínum aðgang að hýsingu og jafnframt selt aðgang að rafmagn. Í viðmiðunartilboði Mílu um aðstöðuleigu komi fram að „þjónustukaupi greiðir beinan rafmagnskostnað við reksturs síns búnaðar“. Við mat á því hvort þjónusta teljist „tengd aðstaða“ þurfi að taka mið af því hvort 3. mgr. 28. gr. fjarskiptalaga eigi við. Að mati Mílu væri það tæknilega og fjárhagslega raunhæft að fjarskiptafyrirtæki setji upp sína eigin

---

<sup>7</sup> Ákvörðun varðandi kostnaðargreiningu Mílu ehf. á verðskrá fyrir aðstöðuleigu (hýsingu), dags. 3. júní 2014.





rafmagnstöflu. Samkvæmt verðskrá RARIK kosti viðbótarmælir aðeins 31.300 kr. Viðskiptavinur í hýsingu hjá Mílu geti nýtt rafmagnsheimtaug Mílu og rafmagnstöflu og sett upp viðbótarmæli án mikils tilkostnaðar.

(29) Með vísun í b. lið 3. mgr. 28. gr. fjarskiptalaga þá sé það vissulega framkvæmanlegt að veita aðgang að rafmagni Mílu, en þegar sá aðgangur er veittur sé í sumum tilvikum óvissa um magnið sem viðkomandi eigi að greiða, þar sem Míla geti ekki alltaf séð nákvæmlega hvað hver og einn nýti mikið rafmagn. Það sé því í raun mun einfaldara fyrir alla aðila að viðkomandi setji upp sinn eigin mæli. Míla sé til að mynda með sinn eigin rafmagnsmæli í flestu leiguhúsnæði sem fyrirtækið leigi af þriðja aðila og [...] <sup>8</sup>.

(30) Þá taldi Míla rétt að taka fram að aðgangur að rafmagni verði eftir sem áður hluti af almennu vöruframboði Mílu þótt það væri að mörgu leyti einfaldara að viðkomandi setti upp sinn eigin mæli. Þá sé rétt að benda á að verðskráin, eins og hún væri byggð upp í dag, væri gölluð. Verðið væri það sama um allt land en kostnaður Mílu pr. kw. á landsbyggðinni væri mun hærri en á höfuðborgarsvæðinu. Míla hefði því í hyggju að breyta verðinu til samræmis við verðskrár veitnanna, enda komi fram í viðmiðunartilboði Mílu að „þjónustukaupi greiðir beinan rafmagnskostnað við rekstur síns búnaðar“. Að mati Mílu væri ótækt að þurfa að fara í viðamikla kostnaðargreiningu sem tæki síðan marga mánuði að yfirfara til að fá í gegn breytingu á verðskrá fyrir rafmagn. Enginn fjárfestingakostnaður liggi að baki rafmagnskostnaði, heldur eingöngu verðskrá rafmagnsmagnsveitnanna. Ef veitur hækki verð sé óásættanlegt að Míla verði að fara í ítarlega kostnaðargreiningu og bíða eftir að PFS ákvarði verð. Að lokum sé rétt að geta þess að verð fyrir rafmagn hjá Mílu breyttist síðast árið 2010 og því þörf á að endurskoða verðið nú þegar, en sem dæmi hafi verðskrá RARIK hækkað um 16% á tímabilinu.

(31) Varðandi afriðla þá væru fáir ytri aðilar að kaupa aðgang að 48 voltum. Nokkuð sé um að fjarskiptafyrirtæki hafi sett upp sinn eigin afriðlabúnað í hýsingarrýmum Mílu. Um síðustu áramót hafi Míla yfirtekið afriðlabúnað Símans og hafi selt aðgang að honum á sömu verðskrá og Síminn hafi verið með. Sú verðskrá byggji á verði pr. stað, en Míla hefur í hyggju að breyta henni þannig að hún verði svæðisskipt. Míla telji að þessi þjónusta eigi að vera undanþegin kvöðum enda sé ekki um ómissandi aðstöðu að ræða.

(32) Míla óskaði eftir því að PFS endurskoði afstöðu sína varðandi kostnaðargreiningu á rafmagni og afriðlum.

(33) Í pósti Mílu til PFS, dags. 2. júlí 2019, lagði Míla fram svör við spurningum PFS sem komu fram í pósti stofnunarinnar, dags. 26. júní 2019, ásamt viðbótargögnum í samræmi við beiðni PFS.

(34) Í pósti PFS til Mílu, dags. 4. júlí 2019, óskaði PFS eftir upplýsingum um það hvernig núverandi fyrirkomulag væri á því að ákvarða notkun hvers fyrirtækis þegar Míla innheimti gjöld fyrir rafmagn í samræmi við notkun hvers fjarskiptafyrirtækis.

(35) Í pósti PFS til Mílu, dags. 9. júlí 2019, óskaði PFS eftir upplýsingum um útreikninga á ígildum.

---

<sup>8</sup> Upplýsingar felldar brott vegna trúnaðar. Það sama á við um upplýsingar sem fram koma í hornklofum hér að neðan.



(36) Í pósti Mílu til PFS, dags. 15. júlí 2019, lagði Míla fram skjal sem sýndi útreikninga á ígildum.

(37) Í pósti PFS til Mílu, dags. 14. ágúst 2019, óskaði stofnunin eftir að Míla myndi uppfæra greininguna miðað við nýtt WACC og þær minniháttar lagfæringar sem komu fram í svörum Mílu þann 2. júlí 2019.

(38) Í pósti frá Mílu til PFS, dags. 14. ágúst 2019, kom fram varðandi rafmagnsnotkun að viðskiptavinur óski eftir ákveðnu orkumagni þegar þjónusta er pöntuð. Míla geri mælingar reglulega til að sannreyna umbeðið magn viðskiptavinar. Míla geri síðan kostnað við notkunina upp við viðskiptavin í samræmi við mælingar. Ef viðskiptavinur sé sjálfur með orkumæli í hýsingarstöðum Mílu greiði hann eingöngu kæligjald út af rýminu.

(39) Þann 26. ágúst 2019 lagði Míla fram uppfærða kostnaðargreiningu fyrir hýsingu í tækjarýmum og möstrum.

(40) Í pósti PFS til Mílu, dags. 26. september 2019, ítrekaði PFS þá afstöðu sína að verðskrá fyrir aðgang að rafmagni væri undir verðkvöðum. PFS teldi að aðgangur að rafmagni flokkist undir tengda aðstöðu sem tilgreind væri m.a. í ákvörðun PFS nr. 21/2014. Í ákvörðun PFS nr. 21/2014 væri farið nánar í kvaðir Mílu vegna aðgangs að bitastraumsþjónustu Mílu.

(41) Varðandi aðgangskvöð segði í ákvörðuninni að Mílu væri skylt að láta í té hýsingu á búnaði annarra fjarskiptafyrirtækja og aðgang að annarri aðstöðu sem nauðsynleg væri til að bitastraumsaþgangur komi að fullum notum. Míla skuli einnig veita aðgang að stoðkerfum og upplýsingakerfum sínum samskonar og þjónustueiningar Skiptasamstæðunnar<sup>9</sup> nota.

(42) Varðandi verðkvöðina kæmi fram í ákvörðuninni að Míla skuli leggja fram til samþykktar gjaldskrá fyrir hýsingu á búnaði annarra fjarskiptafyrirtækja og aðgang að annarri aðstöðu vegna bitastraums, auk aðgangs að stoðkerfum og upplýsingum sem nauðsynlegar væru til þess að bitastraumur nýtist fyrir kaupandann. Gjaldskráin skuli vera kostnaðarviðmiðuð.

(43) PFS teldi ótvírætt að aðgangur að rafmagni fyrir búnað fjarskiptafyrirtækja væri nauðsynlegur til að bitastraumsþjónusta Mílu myndi nýtast kaupandanum og því væri verðkvöð á gjaldskrá Mílu fyrir aðgang að rafmagni.

(44) PFS benti einnig á að ákvörðun stofnunarinnar nr. 21/2014 hafi ekki verið áfrýjað og því stæði hún óhöggud. PFS ítrekaði kröfu sína að Míla legði fram greiningu á kostnaði Mílu fyrir aðgang að rafmagni til samþykktar hjá PFS.

(45) Þann 29. nóvember 2019 lagði Míla fram kostnaðargreiningu fyrir rafmagn og aðgang að afriðlakerfi félagsins. Míla ítrekaði þá skoðun sína að það væri lítill tilkostnaður fyrir viðskiptavinum að setja upp sinn eigin rafmagnsmæli og því væri ekki um tengda aðstöðu í skilningi 28. gr. laga um fjarskipti. Míla benti einnig á að það væru mjög fáir ytri aðilar að kaupa aðgang að afriðlakerfum og á mjög fáum stöðum. Það væri því að mati Mílu of mikið inngríp hjá stofnuninni að krefjast þess að Míla færi í viðamiklar kostnaðargreiningar til að reikna verð fyrir aðgang að þessari þjónustu. Í útreikningum sínum á verði fyrir rafmagn þá er í útreikningum Mílu bein tenging við gjaldskrá veitufyrirtækja og er gjaldskráin því skipt í þéttbýli og dreifbýli. Í kostnaðargreiningu á gjaldskrá fyrir aðgang að afriðlum Mílu tók Míla

---

<sup>9</sup> Nú Símasamstæðan.



mið af endurstofnverði sem félagið hafði reiknað og var niðurstaðan verðskrá sem flokkast á sama hátt og hýsingargjaldskrá Mílu, eftir staðsetningu húsa.

(46) Í pósti til Mílu, dags. 6. janúar 2020, óskaði PFS eftir frekari upplýsingum um forsendur útreikninga á endurstofnverði sem og upplýsingum um þann búnað sem Míla tilgreinir. Þá óskaði PFS eftir útskýringum á útreikningum á verði fyrir kælingu.

(47) Í pósti til PFS, dags. 13. janúar 2020, lagði Míla fram svör við spurningum PFS.

(48) Í samskiptum milli Mílu og PFS frá 28. maí til 31. ágúst 2020 kom PFS fram með athugasemdir og óskaði eftir útskýringum á kostnaðargreiningu fyrir aðgang að afriðlum. Míla lagði fram svör og uppfærða kostnaðargreiningu, dags. 12. júní 2020. Þau atriði sem voru til skoðunar var högun uppsetningar á búnaði, val á búnaði, hönnunarforsendur fyrir fjárfestingarnar, viðmið Mílu varðandi rofþol o.fl. PFS óskaði meðal annars eftir upplýsingum um aðkomu Neyðarlínunnar ohf. (Neyðarlínan) eða ríkisins að fjárfestingum varðandi úrbætur á varaafli.

(49) Í pósti PFS til Mílu, dags. 19. maí 2021, upplýsti PFS Mílu um að stofnunin hygðist leita ráðgjafar Mannvits við að meta endurstofnverð og fara yfir kostnaðargreiningu Mílu fyrir rafmagn og afriðla. Þá kom einnig fram hjá PFS að þar sem kostnaðargreining fyrir hýsingu hefði dregist þá gæti stofnunin aðgreint kostnaðargreiningu á hýsingu í tækjarýmum og möstrum annars vegar og rafmagni og afriðlabúnað hins vegar, en fyrirhuguð niðurstaða varðandi kostnaðargreiningu á tækjarýmum og möstrum færi þá fljótlega í innanlandssamráð.

(50) Í pósti til Neyðarlínunnar, dags. 19. maí 2021, óskaði PFS eftir upplýsingum um verkefni Neyðarlínunnar í samstarfi við ríkið og Mílu til að bæta varaafli í hýsingu Mílu.

(51) Í svari Mílu, dags. 20. maí 2021, gerði Míla ekki athugasemd við að Mannvit færi yfir greininguna á afriðlabúnaði en þar sem ekki væri um að ræða kostnað við fjárfestingar í útreikningum á rafmagnskostnaði óskaði Míla eftir að sú gjaldskrá myndi fylgja ákvörðun um verð fyrir hýsingu. Þá gerði Míla athugasemdir við málsmeðferðartíma hjá stofnuninni.

(52) Í pósti til Mílu, dags. 31. maí 2021, lagði PFS fram formúlur sem lýstu útreikningum Mílu á verði fyrir rafmagn í þéttbýli og dreifbýli og lagði til að stuðst yrði við þær til að auka gagnsæi í útreikningum. Þá kom fram að miðað við núgildandi verðskrá orkufyrirtækjanna sem útreikningarnir miði við þá yrði niðurstaðan að gjaldið yrði 11.000 kr. pr. kW/mán. í þéttbýli og 13.110 kr. pr. kW/mán. í dreifbýli. Sama dag lagði PFS fram fyrirspurn til Mílu varðandi gjaldskrá fyrir þau fyrirtæki sem væru með sinn eigin mæli.

(53) Í pósti Mílu, dags. 31. maí 2021, lagði fyrirtækið fram upplýsingar um ríkisstyrktar fjárfestingar í rafstöðvum og rafgeymum.

(54) Í pósti, dags. 1. júní 2021, samþykkti Míla útreikninga PFS á rafmagnskostnaði en óskaði eftir trúnaði á formúlunum sem PFS lagði fram þar sem um viðskiptaupplýsingar væri að ræða. [...].

(55) Í pósti, dags. 2. júní 2021, lagði Neyðarlínan fram skrá yfir staði Mílu þar sem varaafli hefur verið bætt sem hluti af umræddu verkefni á vegum ríkisins ásamt kostnaði.

(56) Í pósti PFS til Mílu, dags. 4. júní 2021, óskaði stofnunin eftir nýjum útreikningum á rafmagni með þeim breytingu á töxtum sem Míla lagði til í pósti sínum, dags. 1. júní 2021. Þá



óskaði PFS eftir upplýsingum um fyrirkomulag varðandi greiðslu á notkun og fastagjaldi hjá þeim sem væru með rafmagnsmæla.

(57) Í svarpósti Mílu til PFS, dags. 11. júní 2021, gerði Míla grein fyrir fyrirkomulagi greiðslu þeirra sem væru með rafmagnsmæli. Þá lagði Míla fram útreikninga á verði fyrir rafmagn samkvæmt nýjustu gjaldskrá orkufyrirtækja [...].

(58) Í pósti PFS til Mílu, dags. 11. júní 2021, óskaði PFS eftir staðfestingu á að 20% af rafmagni vegna kælingar ætti einnig við um þá sem væru með mæli. Í pósti Mílu dags. 15. júní 2021 staðfesti Míla þetta.



## 6 Niðurstaða Fjarskiptastofu

### 6.1 Almennt

(59) Í köflum 6.2 til 6.9 hér á eftir gefur að líta forsendur og niðurstöðu ákvörðunar Fjarskiptastofu til þeirrar kostnaðargreiningar, sem hér er til meðferðar. Fjallað er um helstu þætti sem Fjarskiptastofa telur mikilvæga sem forsendur fyrir afstöðu stofnunarinnar við útreikning gjaldskrár fyrir aðstöðuleigu. Umræddir þættir eru eftirfarandi:

- Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar.
- Rekstrarkostnaður.
- Fjárfestingarkostnaður.
- Fjöldi leiguinga.
- Útreikningur leiguverðs.

(60) Í kafla 6.9 er niðurstaða Fjarskiptastofu dregin saman í stuttu máli áður en til ákvörðunarorða kemur.

(61) Afstaða Fjarskiptastofu byggir á heimild stofnunarinnar í fjarskiptalögum og vísast þá helst til 32. gr. um eftirlit með gjaldskrá og 31. gr. um bókhaldslegan aðskilnað, ásamt ákvörðunum PFS nr. 8/2014, 11/2014, 21/2014 og 21/2015, sbr. umfjöllun hér að ofan í kafla 3 og 4.

(62) Míla hefur lagt fram lýsingu á kostnaðarbókhaldi fyrirtækisins ásamt skýrslu frá óháðum endurskoðanda. Þá hefur Míla lagt fram greiningu á kostnaði hýsingar í tækjarýmum og möstrum ásamt frekari útskýringum að beiðni PFS/Fjarskiptastofu. Niðurstaða Fjarskiptastofu byggir á kostnaðargreiningu Mílu frá 16. apríl 2019 með þeim breytingum sem gerðar voru í kostnaðarlíkani Mílu sem lagt var fram þann 26. ágúst 2019. Gjaldskrá vegna rafmagnskostnaðar byggir á útreikningum sem fylgdu með pósti Mílu, dags. 11. júní 2021.

### 6.2 Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar

(63) Fram kom hjá Mílu að útreikningar miði við vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC; Weighted Average Cost of Capital) sem reiknað hafi verið fyrir árið 2017, þar sem PFS hafði ekki á þessum tíma gefið út WACC fyrir árið 2018. Reiknað væri með að WACC yrði uppfært þegar niðurstaða um WACC fyrir 2018 væri komin.

(64) Í uppfærðri kostnaðargreiningu frá Mílu, dags. 26. ágúst 2019, var tekið mið af mati PFS um 6,9% WACC real fyrir árið 2018 í samræmi við niðurstöðu PFS/Fjarskiptastofu í meðfylgjandi viðauka I í útreikningum á ávöxtunarkröfu fjármagns sem bundið er í eignum sem notaðar eru í sambandi við þjónustuframboð fyrirtækisins.

(65) Fjarskiptastofa ákvarðar WACC árlega og var það síðast reiknað fyrir árið 2020. Þann 6. nóvember 2019 gaf Framkvæmdastjórn Evrópusambandsins út tilkynningu um útreikning á fjármagnskostnaði innviða (2019 / C 375/01). Aðlögunartími hennar var eitt ár talið frá 1. júlí 2020. Í útreikningum PFS/Fjarskiptastofu á WACC fyrir árið 2020 var tekið mið af þessari



tilkynningu við ákvörðun á breytum í WACC-formúlunni. Í þessari kostnaðargreiningu er hins vegar tekið mið af fjárfestingum fram til ársins 2018 og því telur Fjarskiptastofa rétt að miðað sé við WACC fyrir árið 2018 til að ákvarða árlegan fjárfestingarkostnað fyrir þennan fjárfestingarstofn.

## 6.3 Rekstrarkostnaður

### 6.3.1 Kostnaðargreining Mílu

(66) Fram kemur hjá Mílu að í útreikningi á rekstrarkostnaði hafi sameiginlegum kostnaði verið skipt á hús og þau hús sem tilheyri þjóðvegaútboðinu hafi verið dregin frá. Auk þess væri rafmagnskostnaður ekki meðtalinn í greiningunni. Þá kom fram að frá árinu 2012 til 2018 hafi vísitala byggingakostnaðar hækkað um 22% en á sama tíma hafi rekstrarkostnaður aðeins hækkað um 6%<sup>10</sup>, sr. taflan<sup>11</sup> hér að neðan:

	2018	2012	Breyting	í %
Húsaleiga og önnur leiga.....	[...]	[...]	[...]	[...]
Tryggingar, húsgj., fast.gj og ö. opb. gj..	[...]	[...]	[...]	[...]
Viðhaldskostnaður.....	[...]	[...]	[...]	[...]
Þjónustusamningar.....	[...]	[...]	[...]	[...]
Aðkeypt þjónusta frá Skiptum.....	[...]	[...]	[...]	[...]
Vatnsveita.....	[...]	[...]	[...]	[...]
Innri þjónusta.....	[...]	[...]	[...]	[...]
Yfirstjórnar og stoðdeildakostnaður.....	[...]	[...]	[...]	[...]
Annar kostnaður.....	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]
Rafmagn og 48 volt.....	[...]	[...]	[...]	[...]
Ekki með.....	[...]	[...]	[...]	[...]

(67) Fram kom hjá Mílu að húsaleiga hafi hækkað um [...] % frá 2012 til 2019. Hækkunin hafi stafað af vísitölubundnum samningum.

(68) Tryggingar, húsgjöld, fasteignagjöld og önnur opinber gjöld hafi hækkað um [...] %. Hækkun á fasteignagjöldum hafi numið [...] %.

(69) Viðhaldskostnaður hafi lækkað um [...] % á meðan þjónustusamningar hafi hækkað um [...] %. Míla benti á að kostnaður hafi lækkað um [...] kr. sé horft á þessa tvo liði saman. Rekstrarkostnaður á árinu 2018 hafi verið í algjöru lágmarki.

(70) Einnig kom fram hjá Mílu að eftir samkomulagið við Samkeppniseftirlitið hafi bókhaldsþjónusta, innkaupastýring og önnur stoðdeildarþjónusta flust til Mílu. Við það lækki aðkeypt þjónusta frá Skiptum um [...] m.kr. Á móti hækki innri vinna Mílu. Yfirstjórnarkostnaður, innri vinna og aðkeypt þjónusta frá Skiptum lækki samtals um tæplega

<sup>10</sup> Uppfært miðað við uppfærða kostnaðargreiningu, dags. 26. ágúst 2019.

<sup>11</sup> Uppfært miðað við uppfærða kostnaðargreiningu, dags. 26. ágúst 2019.



[...] m.kr. Að öllu óbreyttu hefði þessi kostnaður átt að hækka um [...] % eða um [...] m.kr. ef miðað væri við almenna hækkun neysluvísitölu.

(71) Eins og sjá megi á samanburði við árið 2012 sé kostnaður árið 2018 óvenju lágur. Skýrist það af því að fyrirtækið hafi sýnt mikið aðhald í rekstrarkostnaði.

(72) Þá benti Míla á að rafmagnskostnaður væri ekki hluti af þessari greiningu, enda eigi leigutakar að greiða rafmagn í samræmi við notkun.

(73) PFS óskaði eftir frekari samanburði á rekstrarkostnaði Mílu milli ára og þann 9. júlí 2019 lagði Míla fram eftirfarandi töflu<sup>12</sup> sem sýnir samanburð árána 2015-2018:

	2018	2017	2016	2015
Húsaleiga og önnur leiga.....	[...]	[...]	[...]	[...]
Tryggingar, húsgj., fast.gj og ö. opb. gj..	[...]	[...]	[...]	[...]
Viðhaldskostnaður.....	[...]	[...]	[...]	[...]
Þjónustusamningar.....	[...]	[...]	[...]	[...]
Aðkeypt þjónusta frá Skiptum.....	[...]	[...]	[...]	[...]
Vatnsveita.....	[...]	[...]	[...]	[...]
Innri þjónusta.....	[...]	[...]	[...]	[...]
Yfirstjórnar og stoðeildakostnaður.....	[...]	[...]	[...]	[...]
Annar kostnaður.....	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]
Rafmagn og 48 volt.....	[...]	[...]	[...]	[...]
Ekki með.....	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]

(74) Hvað varðar skiptingu á rekstrarkostnaði á hús kom eftirfarandi fram í kostnaðargreiningu Mílu:

*„Langstærstur hluti rekstrarkostnaðar er færður beint á viðkomandi hús. Um [...] % kostnaðar á hýsingu er sameiginlegur kostnaður. Mismunandi útdeiliaðferðir eru notaðar og fer það eftir eðli kostnaðar hvaða aðferð er valin.*

*Nokkrum kostnaðarliðum var skipt á hús þannig að [...] % miðuðust við tekjur og [...] % var deilt jafnt á hús. Um er að ræða kostnað sem flokkast sem sameiginlegur eða var ekki hægt að setja beint á hús Eftirfarandi kostnaðarlinum var skipt með þessum hætti:*

- *Yfirstjórnarkostnaður*
- *Innri þjónusta*
- *Þjónustusamningar*
- *Rekstur fasteigna*
- *Rekstrargjald*
- *Annar kostnaður*
- *Viðhaldskostnaður*

*Eftirfarandi kostnaði var skipt jafnt á hvert hús*

<sup>12</sup> Uppfært miðað við uppfærða kostnaðargreiningu, dags. 26. ágúst 2019.



- Símakostnaður
- Tryggingar

Míla flokkar öll tækjarými á sama hátt og í fyrri greiningu, þ.e. á hýsingarsali á höfuðborgarsvæðinu og á Akureyri þéttbýli, dreifbýli, og tækjarými utan byggðar. Kostnaðurinn skiptist þannig á svæði:  
Salir Þéttbýli Dreifbýli“

(75) Eftirfarandi tafla sýnir skiptingu rekstrarkostnaðar á milli svæða á árinu 2018 með samanburði við kostnað ársins 2012:

	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar	Samtals	Þjóðvegahús	Samtals
Húsaleiga og önnur leiga.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Tryggingar, húsgj., fast.gj og ó. opb. gj..	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Viðhaldskostnaður.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Þjónustusamningar.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Vatnsveita.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Innri þjónusta.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Yfirstjórnar og stoðeildakostnaður.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Annar kostnaður.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Árið 2012	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Hækkun	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
<b>Rekstrarkostnaður</b>	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

(76) Fram kom hjá Mílu að breyting á milli áranna 2012 og 2018 væri mismikil, eða frá [...] % í þéttbýli í [...] % í Sölum. Langmest sé hækkun í Sölum sem stafi af hækkun á húsaleigu, [...] %, en leiga í Sölum væri bundin vísitölu byggingakostnaðar. Annar kostnaður en húsaleiga í Sölum hækki um [...] % eða mun minna en almennt verðlag.

### 6.3.2 Afstaða Fjarskiptastofu

(77) Míla hefur lagt fram upplýsingar um rekstrarkostnað vegna hýsingaþjónustu félagsins fyrir árið 2018 til viðbótar við þær upplýsingar sem lagðar voru fram í síðustu greiningu. Fjarskiptastofa byggir á framlögðum upplýsingum Mílu við mat sitt. Einnig byggir Fjarskiptastofa á gögnum sem sýna fjárhagslega aðgreiningu í rekstri Mílu í samræmi við kvöð um bókhaldslegan aðskilnað.

(78) Rekstrarkostnaður ársins 2018 sem tilheyrir gjaldskrá fyrir aðstöðuleigu nemur alls [...] millj. kr. í húsum og möstrum. Þar sem þessi kostnaðargreining nær ekki til hýsinga sem tilheyra þjóðvegaútboði, er kostnaður vegna þeirrar hýsingar að fjárhæð um [...] millj. kr. ekki talinn með og miðast útreikningar við [...] millj. kr.

(79) Eins og sést í töflu Mílu yfir rekstrarkostnað frá 2015-2018 hér að framan hefur rekstrarkostnaður farið lækkandi síðustu misseri þó að sjá megi hækkun á árinu 2016. Ef hins vegar rekstrarkostnaður ársins 2018 er borinn saman við árið 2012, sem var viðmiðunarár síðustu greiningar, þá hefur rekstrarkostnaðurinn hækkað um [...] % á þessum tíma. Á sama





tíma hefur byggingarvísitalan hækkað um 22% og því er um að ræða [...]% raunlækkun rekstrarkostnaðar á tímabilinu.

(80) Þess má geta í þessu sambandi að ígildum hefur fækkað töluvert á sama tíma<sup>13</sup> og hefur rekstrarkostnaður á hvert ígildi því hækkað töluvert meir, sbr. eftirfarandi tafla:

	2018	2012	Hækkun í %
Rekstrarkostnaður	[...]	[...]	[...]%
Hlutfall hýsingar í skiptingu kostnaðar	[...]%	[...]%	[...]%
Hlutfall mastra í skiptingu kostnaðar	[...]%	[...]%	[...]%
Reiknaður rekstrarkostnaður - hýsing	[...]	[...]	[...]%
Reiknaður rekstrarkostnaður - möstur	[...]	[...]	[...]%
Ígildi - hýsing	[...]	[...]	[...]%
Ígildi - möstur	[...]	[...]	[...]%
Rekstrarkostnaður per ígildi- hýsing	[...]	[...]	[...]%
Rekstrarkostnaður per ígildi- möstur	[...]	[...]	[...]%

(81) Almennt má vænta þess að rekstrarkostnaður lækki að raungildi með fækkun ígilda þegar til lengri tíma er litið, þar sem hluti rekstrarkostnaðarins er breytilegur. Í þessu tilviki hefur rekstrarkostnaður per ígildi hins vegar hækkað meira en sem nemur hækkun vísitölu. Ástæðan fyrir þessu er að rekstrarkostnaður hýsingaþjónustu er frekar háður fjölda hýsingastaða en fjölda ígilda. Fækkun ígilda leiðir til þess að nýting á hýsingastöðum minnkar frekar en að hýsingastöðum fækki í samræmi við fækkun ígilda. Á meðan ígildum í hýsingu hefur fækkað um [...]% hefur fjöldi hýsingastaða aðeins fækkað um [...]%.

(82) Fjarskiptastofa samþykkir kostnaðargrundvöll hýsingar eins og Míla setur hann fram. Heildar rekstrarkostnaður ársins 2018 er metinn um [...] millj. kr. sem heimfærður er á hýsingarstarfsemi Mílu.

## 6.4 Fjárfestingarkostnaður

### 6.4.1 Kostnaðargreining Mílu

(83) Eftirfarandi kemur fram í kostnaðargreiningu Mílu varðandi útreikninga á fjárfestingu:

*„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. *Varaafsvélar*
  - f. *Lyklakerfi*
  - g. *Húsvöktunarkerfi*

<sup>13</sup> Við ákvörðun ígilda í síðustu kostnaðargreiningu var miðað við fjölda í júní 2013.



## 2. Möstur, skiptast í tré- og stálmöstur

Mat á stofnverði tækjarýma 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 meðalverðlags 2018, að teknu tilliti til þeirra breytinga sem hefur orðið á húseignum Mílu. Nokkrar eignir hafa verið lagðar niður og eru þær undanskildar í greiningunni en á móti hafa verið ný hús og fjárfestingar sem bætt er við.

Eftirtaldar húseignir voru lagðar niður á tímabilinu:  
[...]

Eftirtaldar húseignir voru seldar á tímabilinu:  
[...]

Eftirtalið húsnæði var selt, en Míla sér um loftræstingu, kætítæki og öryggiskerfi áfram og því endurstofnverð vegna þeirra áfram meðtalið í greiningu:  
[...]

[...] Fjárfesting þessara húseigna byggist á raunkostnaði.

Fjárfest var í varavél í húsnæðinu á Ennishöfða, Seyðisfirði og Hvolsvelli, Díselvél á Holti og Rafstöð á Húsavíkurfjalli.

Þá voru gerðar nokkrar leiðréttingar á endurstofnverði í fyrri greiningu, [...].

Enn fremur var bætt við nokkrum fjárfestingum til viðbótar. Öllum raunfjárfestingum í kerfum sem þegar voru reiknuð sem endurstofnverð í fyrri greiningum var sleppt, nema um væri að ræða hreina viðbót. Ekki er heldur reiknað með fjárfestingum í rafgeymum og afriðlum.

Fjárfestingum á tímabilinu 2013 til 2018 í húsvöktunarkerfi og lyklakerfi var bætt við. Við útreikning á fjárfestingu í lyklakerfi var fjárfestingunni skipt eftir tegund lyklakerfis, en lyklakerfin eru misdýr. Raunfjárfesting nam [...] m.kr. á verðlagi 2018 (frá upphafi). Verðmæti kerfana pr. nam [...] m.kr. Það sem eftir stóð, [...] m.kr. var skipt jafn niður á hvern stað, en sá kostnaður á að dekkja uppsetningu kerfisins, [...] þús. kr. pr. stað.

Fjárfesting í möstrum var reiknuð á sama hátt og í greiningu 2013. Farið var yfir öll möstur í notkun og þau sem ekki eru í notkun/eigu Mílu lengur voru tekin út úr greiningunni. Þá var bætt við nokkrum möstrum sem ekki voru í síðustu greiningu.“

Í greiningunni er bætt við fjárfestingum að fjárhæð [...] m.kr. en raunfjárfesting á tímabilinu var [...] m.kr.“



(84) Samkvæmt útreikningum Mílu er stofnverð húsnæðis og tengds búnaðar framreiknað til meðalverðlags 2018 eftirfarandi:

	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar	Samtals	Líftími
Steinhús.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	50
Timburhús.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	30
Keyrsluvél (24/7 Diselvél).....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	13,34
Varavélar.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	25
Loftræsting.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	15
Kælitæki.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	10
Öryggiskerfi/Öryggism.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	6,67
Húsvöktun.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	6,67
Aðgangsstýring og lyklakerfi	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	6,67
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

(85) Stofnverð í heild samkvæmt útreikningum Mílu er [...] millj. kr., og tilgreindi Míla að það hækkaði úr [...] millj. kr. 2012 eða um [...].

(86) Samkvæmt Mílu er endurstofnverð mastra reiknað á sama hátt og gert var í fyrra kostnaðarlíkani sem byggði á árinu 2012:

Tegund	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar	Samtals
Stál.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Tré-tvístaur.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Tré.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Loftnet á húsi...	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

(87) Niðurstaða Mílu er að þegar tekið hefur verið tillit til breytinga á möstrum og viðbótarfjárfestinga nemi endurstofnverð þeirra [...] m.kr. Míla tilgreinir að stofnverðið hafi hækkað um [...] % frá fyrri greiningu.

(88) Í uppfærðri greiningu Mílu, dags. 26. ágúst 2019, lagði Míla fram útreikninga á árgreiðslu fjárfestinga miðað við 6,9% WACC (2018) og óbreyttan líftíma frá fyrri greiningu.

(89) Samkvæmt útreikningum Mílu er árgreiðslur húsa og tengds búnaðar eftirfarandi:



	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar	Samtals
Steinhús.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Timburhús.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Keyrsluvél (24/7 Diselvel).....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Varavélar.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Loftræsting.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Kælitæki.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Öryggiskerfi/Öryggism.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Húsvöktun.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Aðgangsstýring og lykklakerfi	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Árið 2012	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Hækkun/lækkun	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]%

(90) Árgreiðslur mastra eru eftirfarandi:

Tegund	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar	Samtals
Stál.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Tré-tvístaur.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Tré.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Loftnet á húsi.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Árið 2012	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Hækkun/lækkun	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]%

## 6.4.2 Afstaða Fjarskiptastofu

(91) Í 32. gr. laga um fjarskipti nr. 81/2003 segir að PFS (nú Fjarskiptastofa) 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 (nú Fjarskiptastofa) hafa til samanburðar áætlað verð fjárfestingar sem myndi leiða af hagkvæmum rekstri fjarskiptafyrirtækis á viðkomandi sviði.

(92) Fjárfestingar Mílu eru metnar með tilliti til sviptivirðis sem byggir á sömu aðferðafræði og PFS samþykkti í ákvörðunum stofnunarinnar nr. 41/2010 og 11/2014 og vísast til þeirrar ákvarðana varðandi nánari umfjöllun um forsendur og niðurstöður Fjarskiptastofu.

(93) Fjarskiptastofa samþykkir aðferðafræði Mílu hvað varðar stofn fjárfestingar enda byggir hún á ákvörðunum PFS nr. 41/2010 og nr. 11/2014, en allar fjárhæðir eru á verðlagi þess árs sem verið er að greina hverju sinni.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> 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.



(94) Fjarskiptastofa fór yfir forsendur við útreikninga á endurstofnverði húsa, bar saman eignir Mílu í núverandi greiningu saman við fyrri greiningu, yfirfór þær fjárfestingar sem bættust við frá fyrri greiningu og þær eignir sem voru seldar eða lagðar niður á tímabilinu.

(95) Í uppfærðri greiningu Mílu, dags. 26. ágúst 2019, lagði Míla fram útreikninga á árgreiðslu húsa og tengds búnaðar miðað við 6,9% WACC og óbreyttan líftíma frá fyrri greiningu. Þá voru gerðar minniháttar lagfæringar í samræmi við athugasemdir PFS.

(96) Fjarskiptastofa samþykkir niðurstöðu Mílu um að stofn fjárfestingar í húsnæði og tengdum búnaði sé metinn [...] millj. kr. á meðalverðlagi ársins 2018, en fjárfestingarstofninn var metinn á [...] millj. kr. í fyrri greiningu vegna ársins 2012 og hefur því hækkað um [...] % á tímabilinu, en byggingavísitala hækkaði um 22% á sama tíma.

(97) Með sama hætti samþykkir Fjarskiptastofa niðurstöður Mílu um að stofnverð mastra sé [...] millj. kr. þegar tekið hefur verið tillit til breytinga á möstrum og viðbótarfjárfestinga, en stofnverðið var [...] millj. kr. skv. greiningu frá 2012 og hefur því hækkað um [...] %.

(98) Árgreiðsla húsa og tengds búnaðar er [...] millj. kr., sem er [...] % hækking frá síðustu greiningu sem var [...] millj. kr., sbr. ákvörðun PFS nr. 11/2014.

(99) Árgreiðsla mastra er [...] millj. kr. sem er lækkun um [...] % frá fyrri greiningu þar sem árgreiðsla nam [...] millj. kr.

## 6.5 Fjöldi leiguígilda

### 6.5.1 Kostnaðargreining Mílu

(100) Við útreikninga á leiguígildum miðar Míla við fjölda leigueininga í janúar 2019.

#### Hús

(101) Eftirfarandi tafla sýnir fjölda leigueininga í húsum:

	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar	Samtals
Skáparými 60x60x220.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Skáparými 80x80x220.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Rými undir ljósmúffur 60x60x220..	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Fermetrar.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Samtals	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

(102) Fram kemur hjá Mílu að leigueiningum hafi fækkað talsvert í Sölum og einnig hafi verið fækkun í hýsingum sem flokkast sem Utan byggðar.

(103) Leigurými af stærðinni 60x60x220 cm<sup>2</sup> hafi stuðulinn 1, 80x80x220 cm<sup>2</sup> hafi stuðulinn 1,6, leiga undir ljósmúffur hafi stuðulinn 0,5 (miðað sé við 60x60 cm<sup>2</sup>) og leigurými í kapalkjöllum, sem notað sé fyrir lagnaleiðir til tengigrinda Mílu hafi stuðulinn 0,08 og miðist við fermetra.



(104) Hálf hillueining sé með helmingi lægra ígildi en heil eining.

(105) Leigueiningar sem séu með 15% afslætti séu reiknaðar sem 85% af leigueiningum með engum afslætti.

(106) Í töflunni hér að neðan er fjöldi leiguígilda í húsum í janúar 2019:

	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar	Samtals
Skáparými 60x60x220.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Skáparými 80x80x220.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Rými undir ljósmúffur 60x60x220..	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Fermetrar.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Samtals	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

(107) Míla bendir á að leiguígildum hafi fækkað um [...] frá því verð fyrir hýsingu var síðast reiknað. Fækkun sé í hýsingarsölum og Utan byggðar húsum.

### Möstur

(108) Fram kemur hjá Mílu að leigu á einingum í möstrum sé skipt í fjóra flokka og miðist hver flokkur við ákveðna stærð og staðsetningu í mastri. Miðað sé við að því hærra sem leigueining sé í mastri, því hærra verði verðið og einnig því stærra flatarmál sem einingin sé því hærra verði. Stórar parabólur efst í mastri séu því mun dýrari en lítil eining neðarlega í mastri. Flokkarnir skiptast á eftirfarandi hátt:

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
	<b>Fermetrar</b>			

(109) Á sama hátt og í síðustu greiningu eru leigueiningar upp að 0,25 m<sup>2</sup> í flokki 1 upp að 20 metrum, en í flokki 2 ef þær eru staðsettar fyrir ofan 20 metra.

(110) Leigueiningar að stærðinni 0,25 og að 0,75 m<sup>2</sup> 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 metrar.

(111) Leigueiningar að stærðinni 0,75 og að 2,6 m<sup>2</sup> 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 metrar.

(112) Leigueiningar stærri en 2,6 m<sup>2</sup> eru í flokki 3 upp að 10 metrum, en flokki 4 ef þær eru staðsettar ofar en 10 metra.

(113) Fjöldi leiguígilda í möstrum er sem hér segir:



	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar	Samtals
Flokkur 1.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Flokkur 2.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Flokkur 3.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Flokkur 4.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

(114) Fjöldi ígilda mastra nam [...] í fyrri greiningu og hefur því fækkað um [...] eða [...].

## 6.5.2 Afstaða Fjarskiptastofu

(115) Fram kemur hjá Mílu að við útreikninga á línuígildum miði Míla við fjölda leiguinga í janúar 2019.

(116) Leiguingar skiptast í tvo meginþætti, þ.e. hús og möstur.

### Hús

(117) Fjöldi leiguinga í húsum var samtals [...] einingar m.v. byrjun árs 2019 sem reiknast sem [...] leiguígildi. Flest ígildin eru í Þéttbýli og síðan koma Salir og Dreifbýli en langfæst ígildi eru í húsum sem flokkast Utan byggða.

(118) Míla bendir á að leiguígildum hafi fækkað um [...] eða um [...] frá því verð fyrir hýsingu var síðast reiknað. Í eftirfarandi töflu má sjá hvernig fjöldi ígilda hefur hækkað eða lækkað frá síðustu greiningu:

Tegund	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar	Samtals	%
Skáparými 60x60x220.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Skáparými 80x80x220.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Rými undir ljósmúffur 60x60x220.	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Fermetrar.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Samtals	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
%	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

(119) Eins og sést í töflunni hér að ofan hefur leigurýmum fækkað um [...] % í Sölum og Utan byggða en hlutfallsleg breyting er lítil í húsum sem flokkast undir Þéttbýli og Dreifbýli.

(120) Við útreikning á leiguígildum er tekið tillit til afsláttar þannig að þær leiguingar sem eru með 15% afslætti eru reiknaðar sem 85% af leiguingum með engum afslætti.

(121) Fjarskiptastofa gerir ekki athugasemd við fjölda leiguígilda sem lagður er til grundvallar í útreikningum Mílu á gjaldskrá fyrir aðstöðuleigu í húsum. Fjöldi ígilda til útreiknings gjaldskrár vegna aðstöðu í húsum eru alls [...] ígildi þegar tekið hefur verið tillit til afsláttar þar sem það á við.



## Möstur

(122) Leiga 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 leigueining sé í mastri, því hærra verði verðið og einnig því stærra flatarmál sem einingin sé því hærra verð. Stórar parabólur efst í mastri eru því mun dýrari en lítil eining neðarlega í mastri. Í eftirfarandi töflu má sjá skiptingu leigueininga í 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

(123) Númer flokks svarar til ígildi þess flokks og því má jafnframt lesa ígildi leigueininga út úr töflunni hér að ofan.

(124) Fjarskiptastofa samþykkti uppbyggingu á gjaldskrá Mílu í samræmi við ofangreinda flokkun fyrir aðstöðu í möstrum með ákvörðun PFS nr. 11/2014 og er sú uppbygging óbreytt í þessari kostnaðargreiningu.

(125) Fjöldi ígilda var [...] einingar m.v. lok árs 2019, en voru [...] ígildi í fyrri greiningu og hefur því fækkað um [...] % á tímabilinu. Fjöldi ígilda er mestur í Dreifbýli eða [...] ígildi en þar á eftir kemur fjöldi ígilda í Þéttbýli. Í eftirfarandi töflu má sjá hvernig fjöldi ígilda hefur hækkað eða lækkað frá síðustu greiningu:

Flokkur	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar	Samtals	%
Flokkur 1.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Flokkur 2.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Flokkur 3.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Flokkur 4.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Samtals	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
%	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

(126) Eins og sést í töflunni er fækkun ígilda mest í flokknum Þéttbýli eða [...] % en þess má geta að nú eru möstur einnig flokkuð á Sali sem ekki var áður og ef Salir eru taldir með Þéttbýli væri fækkunin [...]. Minnsta fækkunin er í flokknum Dreifbýli.

(127) Fjarskiptastofa gerir ekki athugasemd við fjölda leiguígilda sem lagður er til grundvallar í útreikningum Mílu á gjaldskrá fyrir aðstöðuleigu í möstrum. Í útreikningum á ígildum er tekið tillit til afsláttá sem þjónustukaupendum býðst geri þeir 3ja ára samninga um aðstöðuleigu. Fjöldi ígilda til útreiknings gjaldskrár vegna aðstöðu í möstrum eru alls [...] ígildi þegar tekið hefur verið tillit til þeirra afsláttá sem voru í gildi í byrjun árs 2019.





## 6.6 Heildarkostnaður

### 6.6.1 Kostnaðargreining Mílu

(128) Samkvæmt uppfærðri kostnaðargreiningu Mílu, dags. 26. ágúst 2019, er heildarkostnaður við hýsingu eftirfarandi:

	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar	Samtals
Rekstrarkostnaður.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Árgreiðsla fjárfestinga.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Frádregnar tekjur	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Samtals	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

(129) Fram kom hjá Mílu að heildarkostnaður við rekstur á hýsingu og möstrum hefði ekki hækkað mikið frá fyrri greiningu en að leiguingum hefði aftur á móti fækkað sem leiddi til viðbótarhækkunar.

(130) Í töflunni hér að ofan séu tekjur sem ekki séu hluti af leiguingum dregnar frá kostnaði, enda falli kostnaður vegna þessa húsnæðis á hýsingu. Um sé að ræða tekjur af annars konar hýsingu en hefðbundinni hýsingu, [...].

#### Skipting kostnaðar á milli leigu í möstrum og húsum

(131) Míla tekur fram að skipting á heildarkostnaði á milli mastra og húsa miðist við sömu aðferðarfræði og í kostnaðarlíkani vegna ársins 2012. Hlutfall tekna í hýsingu og möstrum hafi ekki breyst mikið og því telji Míla ekki ástæðu til að breyta hlutfallinu.

(132) Taflan hér að neðan sýni skiptingu heildarkostnaðar við hýsingu:

	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar	Samtals
Rekstrarkostnaður.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Árgreiðsla fjárfestinga..	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Frádregnar tekjur	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Samtals	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Hlutdeild mastra	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Til útreiknings hús	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Til útreiknings möstur	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

### 6.6.2 Afstaða Fjarskiptastofu

(133) Fjarskiptastofa fellst á aðferðarfræði og niðurstöðu Mílu við kostnaðargreiningu fyrir aðstöðuleigu í húsnæði og möstrum, 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 ákvörðunum PFS nr. 41/2010 og nr. 11/2014.

(134) Míla skiptir fjárfestingu og rekstrarkostnaði á milli hýsinga í húsum og í möstrum í sömu hlutdeild og miðað var við í síðustu greiningu sem PFS (nú Fjarskiptastofa) samþykkti. Fjarskiptastofa gerir ekki athugasemd við þessa skiptingu.



## 6.7 Útreikningur leiguverðs

### 6.7.1 Kostnaðargreining Mílu

(135) Samkvæmt uppfærðri kostnaðargreiningu Mílu, dags. 26. ágúst 2019, er heildarkostnaður við hýsingu eftirfarandi:

	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar	Samtals
Rekstrarkostnaður.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Árgreiðsla fjárfestinga..	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Frádragnar tekjur	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Samtals	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Hlutdeild mastra	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Til útreiknings hús	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Til útreiknings möstur	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

(136) Fjöldi leiguígilda í húsum eru:

	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar	Samtals
Skáparými 60x60x220.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Skáparými 80x80x220.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Rými undir ljósmúffur 60x60x220..	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Fermetrar.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Samtals	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

(137) Fram kemur hjá Mílu að samkvæmt útreikningunum sé mikil hækkunarþörf í Sölum og útreiknað verð orðið svipað og í Þéttbýli. Af þeim sökum leggi Míla til þá breytingu að sama verð verði reiknað fyrir Sali og Þéttbýli.

(138) Samkvæmt ofansögðu sé leiguverð fyrir hýsingu í húsum eftirfarandi:

	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar
	<i>Hækkun</i>	<i>31%</i>	<i>4%</i>	<i>6%</i>
Skáparými 60x60x220.....	22.348	22.348	24.183	48.411
Skáparými 80x80x220.....	35.757	35.757	38.693	77.457
Rými undir ljósmúffur 60x60x220.....	11.174	11.174	12.092	24.205
Fermetrar.....	1.788	1.788	1.935	3.873

(139) Fjöldi leiguígilda í möstrum eru eftirfarandi:

	Salir	Þéttbýli	Dreifbýli	Utan byggðar	Samtals
Flokkur 1.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Flokkur 2.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Flokkur 3.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Flokkur 4.....	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]



(140) Leiguverð mastra verður eftirfarandi:

Verð pr. Flokk	Þéttb/dreifb	Utan byggðar	Þéttbýli	Dreifbýli
<i>Hækkun</i>	<i>13%</i>	<i>10%</i>	<i>17%</i>	<i>10%</i>
Flokkur 1.....	5.531	7.190	5.737	5.396
Flokkur 2.....	11.063	14.380	11.475	10.792
Flokkur 3.....	16.594	21.570	17.212	16.188
Flokkur 4.....	22.126	28.760	22.950	21.584

## 6.7.2 Afstaða Fjarskiptastofu

(141) Fjarskiptastofa fellst á aðferðarfræði og niðurstöðu Mílu við greiningu á gjaldskrá fyrir aðstöðuleigu í húsnæði og möstrum, með þeim breytingum sem gerðar voru við meðferð kostnaðargreiningarinnar eins og fram hefur komið hér að ofan. Greining Mílu byggir í grundvallaratriðum á þeim forsendum sem fram koma í greiningum á aðstöðuleigu í ákvörðunum PFS nr. 41/2010 og nr. 11/2014. Ljóst er að heildarkostnaður við rekstur á hýsingu og möstrum hefur ekki hækkað frá fyrri greiningu að teknu tilliti verðlagsþróunar en leigugeiningum hefur fækkað sem leiðir til hækkunar einingarverða.

(142) Um 2/3 heildarkostnaðar fellur undir Dreifbýli og Þéttbýli.

(143) Gjaldskrá hýsinga í húsum hækkar frá gildandi verðum um 31% í Sölum, 6% í Dreifbýli, 4% í Þéttbýli og 22% Utan byggðar.

(144) Gjaldskrá hýsinga í möstrum hækkar frá gildandi verðum um 13% í Þéttbýli/dreifbýli og 10% Utan byggðar.

## 6.8 Rafmagn

(145) Þann 29. nóvember 2019 lagði Míla fram kostnaðargreiningu fyrir rafmagn og aðgang að afriðlakerfi Mílu. Eins og fram kemur hér að framan í kafla 5 þá samþykkti PFS (nú Fjarskiptastofa) að skipta upp kostnaðargreiningu fyrir hýsingu í tækjarýmum og möstrum annars vegar og aðgang að rafmagni og afriðlabúnaði hins vegar. Í svari Mílu óskaði fyrirtækið eftir því að þessi háttur yrði hafður á nema hvað varðaði rafmagnið þar sem ekki væri um að ræða kostnað við fjárfestingar. Míla óskaði því eftir að gjaldskrá fyrir rafmagnið myndi fylgja ákvörðun um verð fyrir hýsingu og hefur Fjarskiptastofa yfirfarið þá útreikninga Mílu. Fjarskiptastofa mun hins vegar fjalla um aðgang að afriðlakerfi Mílu í sérstöku máli.

### 6.8.1 Kostnaðargreining Mílu

(146) Í kostnaðargreiningu Mílu, dags. 29. nóvember 2019, kom eftirfarandi fram varðandi gjaldskrá Mílu fyrir rafmagn:

*„Verð fyrir rafmagn er mjög mismunandi eftir því hvort um þéttbýli eða dreifbýli sé að ræða.*



Útreikningarnir á verði fyrir rafmagn byggir á verðskrá veitnanna og því er eðlilegt að Míla bjóði mismunandi verð eftir því hvort um þéttbýli eða dreifbýli sé að ræða.

Hér að neðan er verðskrá nokkurra aðila fyrir sölu á rafmagni:

Sala rafmagns	Taxti	Kr/kwst
HS orka.....	AS1	6,54
Fallorka.....	AS1	6,38
Orkubú Vestfjarða.....	A10S	5,9
Orkusalan.....	OT	6,44
Veitur.....	AS1	6,43
Rafveita Reyðarfjarðar.....	OO1	6,14
	meðaltal	6,305

Hér að neðan er verðskrá nokkurra aðila fyrir dreifingu á rafmagni:

Dreifing rafmagns	Taxti	Þéttbýli		Dreifbýli	
		Verð kr/kwst	Fastagjald kr. á ári	Verð kr/kwst	Fastagjald kr. á ári
Veitur.....	AD1	5,98	12.356		
Rarik.....	VO110	5,67	18.340	VO130	9,06 29.116
Norðurorka.....	A1	5,96	13.588		
Orkubú Vestfjarða.....	A10T	6,5	17.988	A10D	9,25 28.891
Rafveita Reyðarfjarðar.....	D01	5,42	18.735		
	Meðaltal	5,906	16.201		9,155 29.004

Við útreikning á verði fyrir rafmagn tekur Míla mið af verðskrá HS orku og Rarik, en Míla kaupir söluhluta rafmagns frá HS orku og RARIK er með stærsta markaðssvæðið í flutningi og dreifingu á rafmagni. Gert er ráð fyrir að [...]. Útreiknað verð er eftirfarandi:[...]

[...] Samkvæmt því er verð fyrir sölu og dreifingu er 10,9 kr./kWh í þéttbýli og 14,29 kr./kWh í dreifbýli.

Umreiknað í mánuð er verðið 7.958 kr. pr. kW/mán. í þéttbýli og 10.433 kr. kW/mán. í dreifbýli. Gera þarf ráð fyrir að hluti rafmagns fari í kælingu á rými og er kæling um 20% af rafmagnsnotkun, eða 1.592 kr. í þéttbýli og 2.087 kr. í dreifbýli. Gert er ráð fyrir að viðskiptavinir greiði um 10% álag vegna þátttöku í fastagjaldi í þéttbýli og 25% í dreifbýli. Álagið byggir á hlutfalli fastagjalds af rafmagnskostnaði pr. hús.

Þá er gert ráð fyrir 10% óvissuálagi. Þessu álagi er ætlað að mæta óvissu í kostnaði, t.d. vegna magnbreytinga hjá viðskiptavinum og verðbreytinga hjá veitum. Viðskiptavinir gefa upp áætlað magn við pöntun en með tímanum er algengt að notkunin aukist.

Samkvæmt ofansögðu hefur Míla í hyggju að innheimta 10.700 kr. kW/mán. á mánuði í þéttbýli og 14.400 kr. kW/mán. í dreifbýli. Þar sem viðskiptavinir eru með sinn eigin mæli mun Míla innheimta 2.675 kr. kW/mán. í þéttbýli og 3.680 kr. kW/mán. í dreifbýli, til að mæta sameiginlegum kostnaði við hitun/kælingu á rými.

Míla telur eðlilegt að verðskrá fyrir rafmagn og afriðla taki verðbreytingu strax þegar verðskrár rafmagnsveitna breytast, þannig að ekki sé þörf á að senda nýja greiningu til samþykktar hjá PFS, heldur nægi tilkynning þar að lútandi.“



(147) Þann 9. júní lagði Míla fram uppfærða útreikninga á rafmagnskostnaði, þar sem tekið er tillit til hækkunar fyrir dreifingu:

	Þéttbýli	Dreifbýli
Sala.....	[...]	[...]
Dreifing.....	[...]	[...]
	[...]	[...]
Kr/w/mán.....	[...]	[...]
Kæling.....	[...]	[...]
Hlutdeild í fastagjaldi.....	[...]	[...]
	[...]	[...]
Óvissa og álag.....	[...]	[...]
	11.000	13.110

## 6.8.2 Afstaða Fjarskiptastofu

(148) Fjarskiptastofa telur eðlilegt að endursöluverð Mílu taki mið af gjaldskrá orku- og flutningsfyrirtækja og gerir ekki athugasemd við að Míla miði við HS Orku og Rarik í því sambandi.

(149) Míla miðar við eftirfarandi forsendur í útreikningum sínum:

- [...]
- Gert er ráð fyrir að hluti rafmagns fari í kælingu á rými. Reiknað er með að hlutfallið sé 20%.
- Gert er ráð fyrir að viðskiptavinir greiði álag vegna þátttöku í fastagjaldi. Miðað er við 10% álag í þéttbýli og 25% í dreifbýli.
- Gert ráð fyrir 10% óvissuálagi.

(150) Fjarskiptastofa samþykkir að stuðst sé við ofangreindar forsendur við útreikninga á endursölu á rafmagni í hýsingu Mílu.

(151) Útreikninga Mílu á rafmagnsnotkun má setja fram í eftirfarandi formúlur:

$$\text{Gjald þéttbýli} = [...]$$

$$\text{Gjald dreifbýli} = [...]$$

þar sem:

[...]

(152) Í ofangreindum útreikningum er tekið mið af gjaldskrá HS orku og gjaldskrá Rarik samkvæmt tilteknum tóxtum. Því er auðvelt að uppfæra verðin þegar gjaldskrábreyting á sér stað hjá viðkomandi fyrirtækjum. Á meðan Míla miðar við ofangreindar formúlur og taxta er ekki nauðsynlegt að fá samþykki Fjarskiptastofu fyrir gjaldskrábreytingum sem stafa af gjaldskrábreytingum þessara orkufyrirtækja.



(153) Niðurstaða útreikninga miðað við núverandi gjaldskrá HS Orku og Rarik er 11.000 kr. kW/mán. í þéttbýli og 13.110 kr. kW/mán. í dreifbýli.

(154) Þar sem viðskiptavinir eru með sinn eigin mæli þarf að gera ráð fyrir gjaldi til að mæta sameiginlegum kostnaði við hitun/kælingu á rými. Í samræmi við ofangreint er reiknað með að 20% af rafmagni fari í hitun. Fjarskiptastofa samþykkir að miðað sé við 20% af gjaldi Mílu fyrir rafmagnsnotkun, þ.e. að gjaldið verði 2.200 kr. kW/mán. í þéttbýli og 2.622 kr. kW/mán. í dreifbýli.

## 6.9 Samandregin niðurstaða Fjarskiptastofu

(155) Í framangreindri kostnaðargreiningu Mílu sem PFS fékk til umfjöllunar á árinu 2019 eru leiguverð fyrir aðstöðu (hýsingu) byggð á sögulegum kostnaði ársins 2018 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 skv. tilmælum ESA frá 2008 og eldri markaðar 14, auk þjónustu sem gæti verið án eftirlits Fjarskiptastofu með gjaldskrá.

(156) Það er mat Fjarskiptastofu að sá grunnur sem lagður var í ákvörðunum PFS nr. 41/2010 og nr. 11/2014 sé grundvöllur þeirrar aðferðarfræði sem beitt er í endurskoðun á gjaldskrá Mílu fyrir hýsingu.

(157) Kostnaðargreiningin nær til hýsingar í húsum, möstrum og rafmagnskostnaðar, en leigutakar greiða fyrir rafmagn í samræmi við notkun. Kostnaðargreining þessi nær ekki til leigu á afriðlabúnaði.

(158) Þau afsláttarkjör sem gilda fyrir húsnæði gilda einnig fyrir möstur. Afslættir verða áfram 5%, 10% eða 15% miðað við að lengd samnings sé 1, 2 eða 3 ár hvert um sig.

(159) Fjarskiptastofa samþykkir að leggja kostnaðargreiningu Mílu, dags. 26. ágúst 2019, til grundvallar við útreikning á nýrri gjaldskrá fyrir hýsingu í húsnæði og möstrum félagsins, enda er kostnaðargreiningin að mestu í samræmi við fyrri ákvarðanir PFS nr. 41/2010 og nr. 11/2014.

(160) Gjaldskrá hýsinga í húsum hækkar frá gildandi verðum um 4-31% og gjaldskrá hýsinga í möstrum hækkar um 10-13%. Meðalhækkun tekna samkvæmt nýrri gjaldskrá er 13% miðað við fjölda seldra eininga í byrjun ársins 2019. Í kostnaðargreiningu Mílu kemur fram að heildarkostnaður tækjarýma og mastra hafi hækkað um sem nemur [...] % á tímabilinu 2012 til 2018, en til samanburðar þá hækkaði byggingarvísitala á sama tíma um 22% og hefur raunkostnaður því lækkað um sem nemur um [...] % á umræddu tímabili. Á tímabilinu fækkaði seldum ígildis einingum um [...] %.

(161) Hækkun leiguverðs er mjög mismunandi eftir svæðum en þar ræður mestu fækkun á fjölda leigðra eininga á viðkomandi svæðum frá síðustu kostnaðargreiningu sem byggð var á árinu 2012, auk kostnaðarhækkana á tímabilinu 2012 til 2018.

(162) Gjaldskrá fyrir hýsingu og rafmagn í samræmi við ofangreint fylgir í viðauka II.



(163) Þar sem ákvörðun þessi byggir á kostnaðargögnum frá árinu 2018 skal Míla uppfæra kostnaðargreiningu sína fyrir hýsingu með kostnaðargögnum og WACC fyrir árið 2021 og leggja fram hjá Fjarskiptastofu til yfirferðar eigi síðar en 1. apríl 2022.



## Ákvörðunarorð

1. Fjarskiptastofa samþykkir kostnaðargreiningu Mílu ehf. fyrir aðstöðuleigu með þeim breytingum sem mælt er fyrir um í ákvörðun þessari.
2. Mánaðarleg leiguverð og afsláttarkjör skulu vera eins og fram kemur í viðauka II við ákvörðun þessa og skulu þau gilda fyrir hýsingu í húsum og möstrum Mílu ehf. þar til ný kostnaðargreining hefur farið fram. Gjöld fyrir rafmagn eru einnig tilgreind í viðauka II en Mílu ehf. er heimilt að breyta gjöldum í samræmi við samþykka útreikninga í ákvörðun þessari ef viðmiðunargjaldskrár orkufyrirtækja breytast.
3. Hin nýja verðskrá Mílu ehf. mun taka gildi 1. janúar 2022. Míla hefur þegar tilkynnt markaðsaðilum um breytinguna með tilskyldum fyrirvara. Gjaldskráin skal verða hluti af viðmiðunartilboði Mílu ehf. fyrir hýsingu.
4. Míla skal uppfæra kostnaðargreiningu sína fyrir hýsingu með kostnaðargögnum og WACC fyrir árið 2021 og leggja fram hjá Fjarskiptastofu eigi síðar en 1. apríl 2022.
5. Ákvörðun þessi er kæránleg til úrskurðarnefndar fjarskipta- og póstmála, sbr. 20. gr. laga nr. 75/2021 um Fjarskiptastofu. Kæran skal berast úrskurðarnefnd innan fjögurra vikna frá því viðkomandi var kunnugt um ákvörðun Fjarskiptastofu. Um kostnað vegna málskots fer samkvæmt 5. mgr. 20. 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. Samkvæmt lögum nr. 75/2021 um Fjarskiptastofu getur aðili einnig borið ákvörðun Fjarskiptastofu beint undir dómstóla án þess að mál sé fyrst borið undir úrskurðarnefnd. Slíkt mál skal höfðað innan þriggja mánaða frá því að viðkomandi fékk vitneskju um ákvörðun stofnunarinnar. Málskot frestar ekki réttaráhrifum ákvarðana stofnunarinnar. Málskot beint til dómstóla hindrar að úrskurðarnefnd sé heimilt að taka kæru til málsmeðferðar.

Reykjavík, 26. nóvember 2021

---

Hrafnkell V. Gíslason

---

Hulda Ástþórsdóttir

Viðauki I: WACC

Viðauki II: Gjaldskrá fyrir hýsingu

Viðauki III: Álit ESA