

2005-12-09

Bilagor

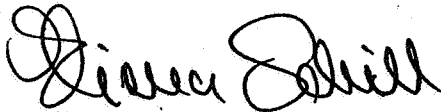
2005-12-13
05-0407

AB Svenska Bostäder  
Göran Tillberg  
Box 95  
162 12 VÄLLINGBY

Twist mellan Er och Hyresgästföreningen Region Stockholm

Härmed översänds protokollsutdrag, utvisande Hyresmarknadskommitténs beslut angående rubr ärende.

För HYRESMARKNADSKOMMITTÉN

  
Elienor Schill

# HYRESMARKNADSKOMMITTÉNS delegation

PROTOKOLL 6/2005

2005-11-29

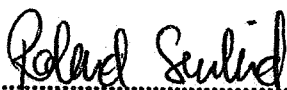
1

Ans: 2005-12-13

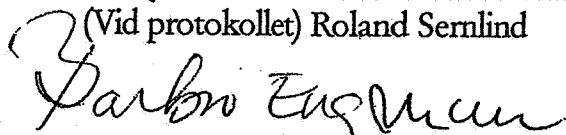
Doc: c. 65-6407

Närvarande			Beslutande	Närvarande
Barbro Engman	Hyresgästföreningen Riksförbundet	v.ordf.	x	
Pär Svanberg	Hyresgästföreningen Riksförbundet		x	
Annika Billström	SABO	ordf	x	
Bengt Owe Birgersson	SABO		x	
Anders Mattsson	Hyresgästföreningen Riksförbundet			x
Roland Sermlind	SABO	vid prot		x

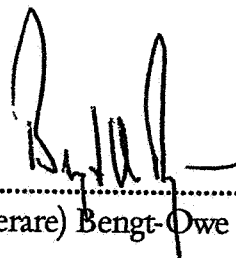
Protokollet omfattar § 23-24



(Vid protokollet) Roland Sermlind



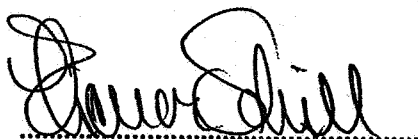
(justerare) Barbro Engman

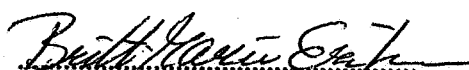


(justerare) Bengt-Owe Birgersson

- § 1 Justering Till protokollsjusterare väljes Bengt Owe Birgersson och Barbro Engman.
- § 2 Anmälan av protokoll Protokoll nr 5/2005 anmäles.

Att kopian överensstämmer med originalet intygar:





# HYRESMARKNADSKOMMITTÉNS delegation

PROTOKOLL 6/2005

2005-11-29

## § 23 Tvist mellan AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder och Hyresgästföreningen Region Stockholm

### Handlingar i ärendet

Anmälan till Hyresmarknadskommittén från företagen 2005-10-25.

Yttrande från hyresgästföreningen 2005-11-09 (bilaga)

Protokoll från sammanträde 2005-04-13, 2005-04-27, 2005-05-20, 2005-06-08 2005-06-27 2005-09-05. 2005-09-22, är bilagda handlingarna.

### Hyresmarknadskommitténs övervägande


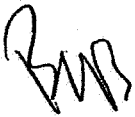



Bredbandsnät i flerbostadshus öppnar nya möjligheter för både hyresgäster och hyresvärdar. För hyresgästerna innebär det till exempel fördelen att fritt kunna välja leverantör av tjänster och därmed få ned sina kostnader. För hyresvärdarna innebär det bland annat att de enklare och mer kostnadseffektivt kan övervaka driftssystemen i fastigheten. En förutsättning är emellertid att fastighetsägaren svarar för investeringen i bredbandsnätet och upplåter detta till ett så stort antal tjänsteleverantörer som möjligt, så kallat öppet nät.

Installation av bredband som på det här sättet görs tillgänglig för alla operatörer, kan betraktas som en modernisering av kabel TV- nätet. Den bör betraktas som en gemensam angelägenhet och kostnaden bör därmed bäras solidariskt av alla hyresgäster. Här avses de installationer som är nödvändiga för att varje hyresgäst ska kunna ansluta sig och därefter välja tjänster.

Hur en investering i öppna nät ska betalas avgörs av lokala förhållanden och förutsättningar, men enligt Hyresmarknadskommitténs uppfattning innebär sådana nät en höjning av boendekvaliteten och därmed bruksvärdet eftersom hyresgästerna får en valfrihet som innebär att priserna för olika tjänster kan pressas. På motsvarande sätt innebär inte tillgång till bredbandsnät med endast en tjänsteleverantör någon höjning av bruksvärdet.

I föreliggande ärende är parterna överens om att bredband med den tekniska standard som föreslås installeras, uppfyller de krav som bör kunna ställas. Parterna är däremot inte överens om storleken på den hyreshöjning som är nödvändig för investeringen. Inte heller är man överens om vilka opinionsundersökningar, som behöver göras bland hyresgästerna innan bredbandsinstallationen kan påbörjas. Bostadsföretagen har bedömt att det inte är möjligt att tillmötesgå Hyresgästföreningens krav att alla hyresgäster ska tillfrågas innan bredbandsinstallationen ska ske.

Bostadsföretagen har därmed bedömt att den här typen av åtgärder inte heller kräver tillstånd enligt bestämmelserna i hyreslagen om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändrings arbeten. Såvitt Hyresmarknadskommittén vet är denna fråga inte prövad av någon hyresnämnd.

Vid protokollet:	Justeras:	Justeras:	Utdragsbestyrkande:
			 

# HYRESMARKNADSKOMMITTÉNS delegation

PROTOKOLL 6/2005

2005-11-29

Hyresmarknadskommittén anser principiellt att de överenskommelser som lokala parter träffar med stöd av en förhandlingsordning, alltid bör ha stöd av en majoritet av de berörda hyresgästerna.

Då det gäller hyreshöjningens storlek är det inte möjligt för Hyresmarknadskommittén att bedöma huruvida den yrkade hyreshöjningen är skälig. Kommittén kan enbart ta ställning till hyrestvister där ett bostadsföretags alla intäkter och kostnader redovisas vilket inte är fallet i detta ärende. Hyresgästföreningen har yrkat att en eventuell förhandlingsöverenskommelse ska innehålla en omförhandlingsklausul som gör det möjligt för parterna att göra de ändringar i överenskommelsen, som bedöms nödvändiga.

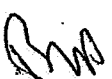


## Rekommendation

Hyresmarknadskommittén rekommenderar parterna

att träffa en förhandlingsöverenskommelse om installation av öppna nät där hushållen garanteras möjlighet till ett fritt val av leverantörer av bredbandstjänster samt

att överenskommelsen också ska innehålla en omförhandlingsklausul.

## § 24 Behandling av inkomna tvister och datum för SABO delegationens kommande

Vid protokollet:	Justeras:	Justeras:	Utdragsbestyrkande:
RS			 BLE

## Utlåtande med anledning av laglighetsprövning av Stockholms kommunfullmäktiges beslut den 17 oktober 2005 § 20

### Inledning

Med anledning av laglighetsprövningen enligt kommunallagen av Stockholms Stads fullmäktigebeslut att godkänna handlingsplan för uppkoppling av bredband till hyresgästerna i de kommunala bostadsbolagen till bredbandsnätet (Dnr 035-2620/2005) har jag av Stockholms Stad blivit ombedd att yttra mig i detta ärende.

Min kompetens ligger inom området för min adjungerade professur i "Infrastrukturekonomi" vid KTH och min bakgrund är teknisk och nationalekonomisk. Mina forskningsområden ligger i gränssnittet mellan teknik och ekonomi/samhälle och inom "technology assessment". Under min tid på KTH har jag deltagit i ett stort antal projekt rörande bredbandsutvecklingen i Vällingby och på Järvafältet och på detta sätt kunnat skapa mig en bild av de ambitioner och bevekelsegrunder som ligger bakom fastighetsbolagens utbyggnadsplaner och hur dessa planer förverkligats. Jag vill betona att jag inte är jurist men jag har många gånger, inte minst som utvärderare av regeringens IT-politik, tvingats sätta mig in i den lagstiftning som reglerar kommunernas kompetens och inte minst EG-rättens konsekvenser för infrastrukturinvesteringar inom IT- och telekommunikationsområdena.

### Utlåtandets disposition

Utlåtandet är uppdelat i tre avsnitt:

Del 1 sammanfattar några av de effekter den tekniska utvecklingen har på boendet och den roll en av fastighetsägaren kontrollerad bredbandsinfrastruktur har i dagens samhälle.

Del 2 innehåller en redogörelse och analys av konkurrensförhållandena på de föreslagna operatörsneutrala näten framförallt mot bakgrund av de erfarenheter som gjorts inom pilotprojekt.

Del 3 innehåller en redovisning och analys av olika faktorer som är av värde för att bedöma affärsmässigheten i den föreslagna investeringen.

### Sammanfattning

De viktigaste slutsatserna och resonemangen i detta utlåtande kan sammanfattas som följer:

#### 1. Fastighetsnät i egen regi - en naturlig anpassning till bredbandsutvecklingen

Det uppenbart att hemmet på grund av den tekniska utvecklingen håller på att bli en allt viktigare arena också för funktioner utanför det "gamla" hemmets ramar. För fastighetsägaren gäller att allt fler fastighetstjänster kan skötas över ett bredbandsnät. Det klassiska sättet att bygga en infrastruktur i fastigheten för varje tjänst blir allt mer överspelad. Tanken att fastighetsägaren i en sådan situation väljer en affärsstrategi som innebär att ett fastighetsnät som inte bär enstaka tjänster utan som kan vara en plattform för i princip alla de tjänster som fastighetsägare och hyresgäster prioriterat är därför både legitim och förstäelig. (Del 1)

#### 2. En "användardriven" utveckling

En genomgång av den historiska bakgrunden visar att den affärsstrategi som ligger bakom den föreslagna investeringen har sina rötter i diskussioner bland aktörerna på hyresmarknaden som pågått ungefär i ett årtionde. Den politiska sektorn har i denna utveckling snarast haft en passiv och legitimerande roll som snarast godkänt de lösningar som parterna på

hyresmarknaden varit överens om. Det står därför utom allt tvivel att denna utveckling varit "användardriven" och inte beordrad av det politiska systemet. (Del 1)

### **3. Konsumenternas valfrihet är nyckelfrågan**

Det är lätt att dokumentera att det bland hyresgästerna funnits ett starkt krav på att valfrihet i tjänsteutbudet ska garanteras och att *enbart* lösningar som ger denna valfrihet kan ses som bruksvärdehöjande. Samtliga konkurrensövervakande myndigheterna har gemensamt uttalat att konkurrensläget inom bredbandsmarknaden är otillfredsställande och pekat på möjligheten att fastighetsägarna själva bygger öppna nät som en lösning. Den funktionalitet som erbjuds på ett öppet nät kan därför inte jämföras med det som erbjuds på de gamla näten. (Del 1)

### **4. Modellen öppnar för "konkurrens på alla nivåer"**

Den modell som utvecklats av Svenska Bostäder har demonstrerat att ett nät kontrollerat av fastighetsägarna kan skapa "full konkurrens på alla nivåer", dvs. bland kommunikationsoperatörer, leverantörer av olika typer av tjänster, servicefunktioner osv. Även företag från andra EU-länder kan på lika villkor konkurrera som leverantör på nätet något som inte skulle kunna åstadkommas på de gamla näten. Kommunikationsoperatörernas tjänster är upphandlade i konkurrens, kontraktstiden är begränsad i tid och flera kommunikationsoperatörer är verksamma under samma tidsperiod på olika delar av beståndet. Modellen har bevisligen medfört att marknadsaktörer engagerat sig i nätutbyggnad och tjänsteleverans. Konstruktionen snedvrider inte utan möjliggör konkurrens. Hyresgästerna får valfrihet. Nya roller, som kommunikationsoperatörsfunktionen, har skapats. Tjänsteleverantörer får tillgång till en ny marknadsplats där de kan konkurrera med produktutveckling, tjänstekvalitet och prissättning, inte med inlåsning av kunder och utestängande av konkurrenter. (Del 2)

### **5. En riskminimerande och egenfinansierad utbyggnad**

Modellen innebär en successiv utbyggnad i två steg av fastighetsnäten. I vart och ett av stegen sker en utbyggnad först när finansieringen är säkrad. Detta är en mekanism som gör att utbyggnad och finansiering följs åt, vilket minimerar den ekonomiska risken. Fastighetsbolagens kalkylerade intäkter dels från hyreshöjningen och dels genom ersättningen från kommunikationsoperatörerna, dvs. av medel genererade inom fastighetssektorn. Avkastningskraven är de som inom fastighetssektorn i Stockholmsregionen inte kan anses vara orimliga. Utöver de kalkylerade intäkterna är det också rimligt att användning av nätet för fastighetstjänster möjliggör en rationalisering av fastighetsskötseln. (Del 3)

### **6. Investeringar i fiberoptiska fastighetsnät - en trend över hela marknaden**

Det finns klara tecken som visar att marknaden för att etablera fiberbaserade fastighetsnät snabbt håller på att utvecklas. Denna utveckling sker inte enbart i de kommunala bostadsbolagen i Stockholm utan även i privata fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar, speciellt på platser i landet där fastigheterna kan anslutas till öppna nät. (Del 3)

### **7. Fiber i fastighetsnäten - en framtidssäker lösning**

Det finns ett stort antal argument som talar för att det är fiber- och inte koaxial- eller andra koptarnät som bör bedömas som mest "framtidssäkra". Anpassning till framtida kapacitetsbehov, utvecklingen av standarder och gränssnitt i förhållande till den utveckling av LAN-tekniken som äger rum, frånvaron av störningar, driftskostnader och miljöskäl är några argument som talar till fibernätets fördel. (Del 3)

## **Del 1. Boendet och den tekniska utvecklingen**

För att bedöma om investeringen i ett fastighetsnät är en naturlig och integrerad del i de berörda bolagens affärsstrategi kan det vara av värde att rekapitulera något av den tekniska och sociala utveckling som äger rum kring boendet.

Hemmet i dag är inte enbart en plats för vila och rekreation. I takt med att bredbandstekniken utvecklats har det blivit möjligt att utföra ett ökat antal aktiviteter från valfri plats. Många väljer hemmet som plats för dessa aktiviteter. Det blir allt vanligare att många förvärvsarbetande väljer att förlägga delar av sin arbetstid i hemmet. Den ökade stressen i arbetslivet, förbättrad teknik och trafikproblem talar för att denna tendens kommer att fortsätta. Det är i dag också allt svårare för dem som vill vidareutbilda sig att göra detta på en universitetsort. I stället utvecklas en flexibel fortbildning där de studerande under kortare perioder är på en utbildningsinstitution men till större delen bedriver studierna från hemmet. Många utvärderingar pekar på att flexibla utbildningsmetoder är speciellt framgångsrika då det gäller fort- och vidareutbildning och tillkomsten av Nätuniversitetet har ökat utbudet av kurser som kan läsas på distans. I takt med att befolkningen åldras och belastningen på specialistvården blir tyngre är det nödvändigt att allt fler sjukvårdsinsatser också sker hemifrån. Redan nu finns vårdguider och olika patientgrupper på Internet som viktiga komplement till sjukhusvården. Utvärderingar av olika telemedicinska tillämpningar visar oftast mycket positiva resultat. Just nu pågår också en utveckling där drift, underhåll och kontroll av patienters medicinska hjälpmedel som t.ex. andningshjälpmedel sker på bredband utan att patienten behöver besöka sjukhuset. I stället för att patienten uppsöker vårdproducenten så försöker den senare att virtuellt utveckla så många Utvecklingen går i riktningen mot att patienten inte går till läkaren utan att vårdproducenten på ett flexibelt sätt, där bredbandslösningar är en viktig komponent, försöker förlägga så mycket av insatserna som möjligt till patientens bostad.

E-handeln utvecklas nu mycket snabbt även den som sker till privatpersoner vilket betyder att hemmet också är en viktig marknadsplats.

Den offentliga sektorn lägger ut allt fler av sina tjänster mot allmänheten elektroniskt. Denna utveckling gäller såväl myndigheter - som t.ex. vid deklarationer - som landsting och kommuner. Alltmer av medborgarrollen sköts elektroniskt från hemmet. Uppräkningen kan fortsätta: hemmet blir en allt viktigare arena för individen både som arbetande, studerande, "privatperson" och samhällsmedborgare. Denna utveckling har också medfört att hyresgäster nu ställer helt andra krav på hur bredbandstjänster ska tillhandahållas än för några år sedan

### **Triple Play**

Utvecklingen inom TV-området går mycket snabbt. Det analoga nätet släcks nu ned i hela landet och sändningarna blir i stället digitala. Samtidigt pågår en utveckling av TV-tekniken bland annat inom den kapacitetskrävande s.k. High Definition TV som förväntas kunna flytta fram sina positioner inte minst i samband med stora sporthändelser som VM i fotboll eller OS. En intressant iakttagelse i detta sammanhang är att det i dag finns mer än 4000 TV-kanaler som kan tas emot i Sverige och skulle kunna distribueras i bredbandsnäten. Hemmet blir en allt viktigare arena för förströelse men också för ett deltagande i kulturlivet.

Även inom telefonin pågår en intressant utveckling som är relevant för denna diskussion. Telefonsamtal kan nu genom den s.k. IP-telefonin transporteras digitalt över datanäten med påtagligt reducerade kostnader för hushåll och företag som följd.

Integrationen av "Internet", TV och telefoni över en och samma digitala standard brukar benämnas "Triple Play". Detta koncept är på snabb frammarsch internationellt och det måste i dag anses vara viktigt för en modern fastighetsägare att möjliggöra tillhandahållandet av Triple Play tjänster från valfri leverantör till sina hyresgäster.

Det har nu uppkommit en marknadssituation som är helt annorlunda den från den tid då kabel-TV-näten anlades. Antalet leverantörer och typer av produkter har drastiskt ökat. Vilken, annan än konsumenten, ska bestämma vilka tjänster eller vilka av de 40000 TV-kanalerna som ska finnas tillgängliga i hemmet? Många hyresvärdar vill komma bort från rollen att vara filter mellan konsumenten och leverantörerna och i stället ser de som sin uppgift att tillhandahålla en öppen infrastruktur som ger kunden valfrihet.

Det finns många andra exempel på hur utvecklingen nu ställer fastighetsägarna inför nya problem som är svåra att bemästra med en fortsatt dominans av de gamla näten. Ett sådant exempel är den s.k. "paraboldomen" från 2005 gav fastighetsägarna rätt att plocka ned de parabolantennor som många hyresgäster på egen hand hade satt upp på fastighetens väggar och tak. Många hyresgäster har svårt att finna sig i de begränsningar som finns i de monopoliserade näten. Om fastighetsägarna kan finna en modell som gör det möjligt för hyresgästerna att inom ett av fastighetsägaren kontrollerat öppet fastighetsnät ge hyresgästerna tillgång till de program och tjänster de önskar skulle detta vara en lösning som alla parter på hyresmarknaden vinner på.

### **Fastighetstjänster**

Utöver de nu nämnda användningsområdena så finns det också funktioner som direkt kan knytas till fastighetsägaren, nämligen olika typer av fastighetstjänster.

I dagens situation verkar energiförsörjningen vara en viktig fråga för samhällets välfärd-utveckling. Ett digitalt fastighetsnät kontrollerat av fastighetsägarna skulle här kunna ha en viktig roll i att reglera inte minst uppvärmningen i lägenheterna. Till detta kommer möjligheten att reglera ventilation, vatten, lås, larm- och säkerhetsfunktioner.

Det finns möjligheter till kommunikationslösningar för fastighetstjänster i befintliga nät men utnyttjande av de möjligheterna innebär höga kostnader för fastighetsägarna och tekniskt blir lösningarna sämre än om man utnyttjar de nya fibernäten även för detta ändamål.

En av de intressantaste aspekterna på den typ av lösning som förbereds av Stockholms kommunala bolag är operatörsneutraliteten och de möjligheter som denna lösning öppnar för då det gäller att "under" Internet skapa ett lokalt "intranät". Ett sådant nät skapar möjlighet till att på olika sätt knyta ihop lokalsamhället.

### **Långsiktig affärsstrategi**

AB Svenska Bostäder och SABO, de allmännyttiga företagens samarbetsorganisation, har under lång tid och i många utvärderingar och utredningar dragit upp riktlinjerna för hur fastighetsägaren ser på bredbandsinvesteringarnas roll för att bevara och utveckla fastighetens värde. En bredbandstillgång som ger hög överföringskapacitet i båda riktningarna, samt kan användas till att utveckla flera av de ovan nämnda funktionerna, är ett naturligt inslag i den affärsidé som de aktuella bolagen utvecklat. Under 1999 undertecknades ett dokument "Vision och mål för IT i boendet" av verkställande direktörerna i de tre kommunala fastighetsbolagen i Stockholm och förhandlingschefen på Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm. Dokumentet beskrev en situation där alltmer tjänster skulle riktas mot hemmen.



Det betonades i dokumentet att investeringarna i bredbandsinfrastruktur skulle vara långsiktiga och ge flexibilitet inför framtiden. I dokumentet betonades att de enskilda hushållen fritt skulle kunna välja och ändra bland de tjänster de utnyttjar och att det skulle vara fri konkurrens ända ut till de enskilda hushållen.

Denna affärsstrategi var inte ny utan hade diskuterats sedan mitten av 1990-talet och faktiskt ännu tidigare än så. Planerna att fastighetsägarna skulle bygga egna fiberbaserade fastighetsnät har tidigt och öppet deklarerats och t.ex. i det tilläggsavtal som träffades mellan Svenska Bostäder AB och kabel-TV-operatören från 1999 står det "att fastighetsägaren eller annan part äger rätt att installera ytterligare fastighetsnät i syfte att åstadkomma konkurrens vid distribution av tjänster och signaler".

### **Gemensam grundinställning från alla fastighetsägare och hyresgäster**

Behovet av att utveckla en fastighetsinfrastruktur med denna inriktning är inte något som enbart har diskuterats mellan de allmännyttiga fastighetsbolagen och hyresgästerna. *I denna fråga finns det en stor grad av överensstämmelse bland parterna på hyresmarknaden inkluderande även de privata fastighetsägarna.*

För några år sedan (12.09.2001) utarbetade Hyresgästernas Riksförbund, Sveriges Fastighetsägare och SABO ett gemensamt policydokument med titeln "Öppna lokala bredbandsnät och prisvärda tjänster". I detta dokument menar alla parterna att det som krävs för att uppnå öppna nätverk, som tillgodoser såväl hyresgästernas som fastighetsägarnas behov, i första hand är att "fastighetsägaren äger eller på något sätt kontrollerar näten". Vidare skriver man:

"Detta innebär i realiteten att fastighetsägaren på ett eller annat sätt blandas in i de installationer som ett bredbandsnät kräver... Att äga – kontrollera nätet innebär möjlighet att påverka utbud och prisbild samt skapa en konkurrenssituation som kommer hyresgästerna till godo. ...Det man som fastighetsägare kan göra för att garantera valfrihet och oberoende är att bygga ett starkt bredbandsnät i sin fastighet."

### **Hyresgästerna och valfriheten**

Målet för såväl den svenska som europeiska konkurrenspolitiken är väl fungerande marknader och en effektiv konkurrens till nytta för konsumenterna. Det kan därför i detta ärende vara intressant att se hur konsumenterna, dvs. hyresgästerna, ser på konkurrensfrågan i näten. Hyresgästernas inställning i denna fråga har också en stark koppling till möjligheten att finansiera en investering i fastighetsnät och därmed också till frågan om investeringens affärsmässighet.

Den svenska lagstiftningen som reglerar spelreglerna på hyresmarknaden bygger på att Hyresgästföreningen kan anses som representant för konsumenten på bostadsmarknaden. Denna organisation har många gånger och i olika sammanhang protesterat mot de inlösningar som hyresgästerna tidigare drabbats av inom telefonin, kabel-TVn och den tidiga bredbandsutvecklingen. I dessa fall har en infrastruktur etablerats i fastigheten genom att en extern aktör stått för finansieringen för att i stället under en tid garanteras exklusivitetsrätt på näten i fråga. Då det gällde telefonin finansierades kopparnätets etablering av Televerket under den tid detta var statligt. För såväl telefoni som el finns det också en lagstiftning som tvingar operatörerna att öppna näten också för andra aktörer, även om det i telefonins fall är ifrågasatt hur effektiv en sådan lagstiftning kan bli. Motsvarande lagstiftning finns inte för dedicerade bredbandsnät vilket innebär att bristerna i konkurrensen kan påverka slutkunden negativt. Telias anläggningar av teleaccessnät av fiberoptik är därför undantagna kravet på öppen tillgång till accessnäten vilket dock gäller för accessnät av koppar.

Denna typ av lösningar med monopolistisk kontroll av infrastrukturen av externa företag har kritiserats från såväl fastighetsägare som hyresgäster. Monopolen har enligt deras uppfattning lett till höga priser, inlåsnings och svag dynamik då det gäller att utveckla nya tjänster på näten.

Hyresgästernas förbundsstyrelse fastslog den 22.08.2005 sin policy i bredbandsfrågan. Budskapet till fastighetsägare och kommunala fastighetsbolag är tydligt: "Acceptera inga nya inlåsnings." Hyresgästernas policy kan sammanfattas i följande beslut:

"att kräva att inga nya avtal om bredbandsnät eller kabel-TV träffas utan att hyresgästernas valfrihet garanteras,

att Hyresgästföreningen inte ska delta i programråd som inskränker enskilda hyresgästers valfrihet,

att kräva att nya nät i och mellan fastigheter ska uppfylla kraven på öppenhet och tillräcklig bandbredd för att boendekvaliteten ska anses höjd".

Frågan om installation av ett bredbandsnät i ett flerbostadshus utgör skäligen grund för hyreshöjning prövades också av Hyresmarknadskommitténs delegation i slutet av 2005 (Protokoll 6/2005 2005-11-29). Hyresmarknadskommittén konstaterar då att ett bredbandsnät "öppnar nya möjligheter för både hyresgäster och hyresvärdar". Dock menar hyresmarknadskommittén att en förutsättning för denna bedömning är "att fastighetsägaren svarar för investeringen i bredbandsnätet och upplåter detta till ett så stort antal tjänsteleverantörer som möjligt, så kallat öppet nät".

### **De konkurrensövervakande myndigheternas syn på bredbandsmarknaden**

Missnöjet med den bristande konkurrensen på bredbandsmarknaden har inte varit begränsad till parterna på hyresmarknaden. I en gemensamt utarbetad rapport från 2002, "Alltid på Bredbandsmarknaden ur ett konsumentperspektiv", belyste Konkurrensverket, Konsumentverket och PTS konkurrensförhållandena på bredbandsmarknaden.

Då det gäller telenätet konstaterar myndigheterna att "Telias starka ställning vad gäller accessnät får dock betraktas som ett hinder för att få till stånd en väl fungerande konkurrens inom olika delar av telemarknaden. Detta är påtagligt i och med den uppgradering och utveckling av det fasta nätet som görs och som ADSL är exempel på. Denna konkurrensfördel kan förstärka Telias ställning inom bredbandsområdet."

I rapporten behandlas också exklusivitetsavtalen med kabel-TV-bolagen. När ett avtal tecknats är hushållen i fastigheten hänvisade till det utbud som bolaget erbjuder. Det bolag som slutit avtalet blir därigenom oftast ensam distributör, vilket förstärks av de villkor om exklusivitet till förmån för operatören som avtalen ofta innehåller. Avtalen löper också i allmänhet på lång tid.

Sammanfattningsvis finner myndigheterna att "mot bakgrund av den snabba utveckling som ägt rum inom bredbandsområdet med flera operatörer som trätt in på marknaden och olika bredbandsprodukter och anslutningsformer som utvecklats, är nämnda förhållande självfallet otillfredsställande för den enskilde konsumenten."

Förklaringen till att denna situation har inträtt kan, enligt rapporten, ligga i att fastighetsägarna inte haft finansiella resurser för att bygga egna nät eller känt sig osäkra att ta sig an denna för dem

nya verksamhet. I detta läge har många fastighetsägare låtit en extern operatör stå för den finansiella risken i utbyte mot ett exklusivt avtal.

Men det ökade intresset för bredband tillsammans med ökade kunskaper har gjort det troligt att osäkerheten om bredband har minskat hos fastighetsägare och bostadsrättsföreningar.

”Förekomsten av s.k. operatörsneutrala nät ger förutsättningar för att inläsningseffekter skall undanröjas. Det är ofta fråga om kommunala bolag och energibolag som bygger infrastruktur och som hyr ut nätkapacitet till intresserade företag. Exempel på detta är Malmö Kommunala Bostäder (MKB) och Svenska Bostäder liksom Sollentuna Energi.”

Att utforma strategier, affärsmodeller och roller för hur operatörsneutrala nätlösningarna ska förverkligas är något som kräver resurser och möjlighet att slå ut utvecklingskostnaderna på ett stort bestånd. Det är därför ingen slump att det är några av de större fastighetsbolagen i landet som gått i spetsen för denna utveckling.

## **Del 2. Operatörsneutraliteten utifrån ett konkurrensperspektiv**

Målet för EU:s konkurrenspolitik är att inläsningen av konsumenterna ska kunna brytas och att bredbandsmarknaden ska präglas av konkurrens och dynamik. Den modell för bredbandsutbyggnad som nu utvecklats i Vällingby/Järva och på andra platser har enligt min mening kommit ganska långt på väg att skapa en sådan konkurrenssituation och jag ska i detta avsnitt redovisa hur denna modell fungerar.

### **Målet är valfrihet för hyresgästerna**

Det sätt att bygga och organisera näten på som nu är aktuellt brukar benämnas *operatörsneutrala nät*. Då Internet utvecklades och flera operatörer med var sin utrustning ville komma in i fastigheterna drog såväl de allmännyttiga som de privata fastighetsägarnas organisationer slutsatsen att etablerandet av flera nät i en fastighet aldrig skulle kunna bära sig ekonomiskt och att den bästa lösningen vore om *olika Internetleverantörer kunde koppla upp sig på en gemensam nod* som i sin tur var kopplad till de olika fastigheterna. Detta skulle minska de totala investeringskostnaderna och lösningen skulle också ge hyresgästerna den valfrihet de krävt.

För att etablera denna lösning konstruerades en ny roll, den (lokale) kommunikationsoperatören som skulle vara länken mellan de boende och de olika tjänsteleverantörer som vill utnyttja nätet för att kunna erbjuda sina egna tjänster på en öppen marknad. Denna kommunikationsoperatör svarar för kontrakt med tjänsteleverantörerna, ansvarar för att tekniken fungerar och står också för investeringarna i och installationen av de s.k. aktiva delarna av nätet medan fastighetsägaren står för de passiva delarna dvs. fibern ”the last mile”. Konsumenten kan sedan välja bland det utbud som anslutna tjänsteleverantörer erbjuder. Kommunikationsoperatören har ingen direkt slutkundsrelation och skapar inte heller några grossisttjänster utan erbjuder rätt och slätt en öppen väg mellan konsumenter och tjänsteleverantörer på neutrala villkor.

Denna lösning leder inte enbart till valfrihet för de boende utan också till konkurrens bland tjänsteleverantörerna. Ingen begränsning görs på förhand av de tjänsteleverantörer som är intresserad av att leverera tjänster till slutkund. Kommunikationsoperatören har till uppgift att få in ett stort antal tjänsteleverantörer men de senare måste naturligtvis betala en avgift (lika för alla) för att få tillgång till nätet. Marknadspriser för denna tjänst kommer så småningom

att utvecklas men tills detta skett är avgiften kostnadsbaserad och inte kopplad till verksamheten på andra nivåer. Konstruktionen är genomtänkt för att inte diskriminera bland tjänsteleverantörerna.

### **Öppenhet och löpande kontroll**

De avtal som träffas mellan fastighetsägaren och kommunikationsoperatören löper på fem år. Det ger kommunikationsoperatören rimlig tid att uppnå sina ekonomiska mål samtidigt som det skapar ett incitament att visa att man klarar av att möta de krav som fastighetsägarna har ställt upp i upphandlingen. Men även under kontraktstiden finns en stark kontrollmekanism genom att fastighetsägaren och kommunikationsoperatören har bildat en gemensam styrelse/styrgrupp där besluten måste vara enhälliga. Styrgruppens beslutskompetens är avtalsreglerad och gäller bland annat kommunikationsoperatörens prissättning gentemot tjänsteleverantörer. En tredje kontrollmekanism sker genom att beståndet delas upp regionalt så att det inom AB Svenska Bostäders nät f.n. finns tre kommunikationsoperatörer vilkas insatser kan jämföras med varandra.

Den föreslagna lösningen ger ökat bruksvärde för hyresgästerna och ger fastighetsägaren ett nytt instrument för att utveckla sina fastigheter. Alla företag som vill kan på detta sätt, för en avsevärt lägre investeringskostnad, få tillgång till ett stort bestånd och inte bara till de fastigheter där de själva byggt fastighetsnätet. De kunder som köper en viss tjänst har gjort ett aktivt val och inte valt just denna tjänst på grund av bristen på alternativ.

Denna konstruktion medför att de investeringar fastighetsbolagen gör i sina nät inte påverkar konkurrensen längre upp i värdekedjan. Upphandlingen av kommunikationsoperatörer sker i konkurrens och olika kommunikationsoperatörer är ansvariga för var sina geografiska delar av beståndet. Nätet är sedan öppet för alla intresserade tjänsteleverantörer. Någon snedfördelning av konkurrensen sker alltså inte.

### **Modellen utifrån EU:s konkurrenspolitik**

EU:s politik inom data- och telekommunikation är och har varit att skapa "full konkurrens på alla nivåer". Bakgrunden till denna politik som utvecklades under 1990-talet var den monopolställning som innehades av de gamla statliga televerken och den bristande konkurrens på olika nivåer som uppstått som en följd av de vertikalt integrerade företagen. Nu menade EU att full konkurrens skulle råda på alla nivåer.

I de nät som arbetat operatörsneutralt, som t.ex. i AB Svenska Bostäders bredbandsnät i Vällingby och på Järvafältet, har närmare tjugotalet tjänsteleverantörer valt att teckna avtal med en kommunikationsoperatör. Bland dessa finns leverantörer av såväl Internetaccess med olika kapacitet, IP-telefoni och TV/Video-tjänster.

Det har dessutom i dagarna offentliggjorts att en spansk operatör, Adamo, etablerat sig i näten. I ett pressmeddelande förklarar företaget att satsningen på den svenska marknaden är viktig för företaget.

I den modell som utvecklats i Stockholm upphandlas kommunikationsoperatören i konkurrens, flera kommunikationsoperatörer är ansvariga för olika delar av beståndet och det finns också andra kontrollmekanismer för att nätet hålls öppet.

I modellen visar det sig att fastighetsägarnas försök att bryta ett beroende av endast en leverantör har skapat möjlighet inte bara för ett stort antal svenska och nordiska företag att leve-

rera tjänster i näten utan också företag långt utanför vår geografiska närhet. Detta är ett anmärkningsvärt resultat med tanke på den korta tid de operatörsneutrala näten kunnat verka. Den konkurrens på näten som ovan beskrivits har kunnat etableras just därför att ägande, drift och tjänsteleveranser separerats och att kontrollen av nätet inte kan utnyttjas för att skapa monopolsituation på de andra nivåerna.

### **Del 3. Fastighetsnätnens affärsmässighet**

I detta avsnitt vill jag kommentera hur den föreslagna investeringen kan bedömas utifrån affärsmässiga grunder, hur fastighetsbolagen har handskats med att anpassa utbyggnaden till finansieringsmöjligheterna och hur man ska se på den föreslagna investeringens livslängd och funktionalitet. Jag vill också kommentera privata fastighetsägares möjligheter att genomföra denna typ av investeringar.

#### **En successiv utbyggnad**

Utbyggnadsmodellen innebär en "tvåstegsraket". Det första steget i en utbyggnad gäller de basinvesteringar som är nödvändiga för att en hyresgäst i en fastighet ska kunna ansluta sig. Denna del av investeringen finansieras av hyreshöjningen och ingen sådan utbyggnad sker om ett avtal inte slutits med berörd motpart.

Det andra steget utgörs av den enskilda lägenhetens anslutning till nätet. Denna investering genomförs först när lägenhetsinnehavaren skrivit kontrakt med en leverantör och finansieras genom att kommunikationsoperatören betalar en ersättning till nätägaren/fastighetsägaren.

Denna finansieringsmodell ligger helt i linje med de allmänna ekonomiska rekommendationerna för hur en investering av denna typ ska genomföras. Varje intressent tar ansvar för sin del av helheten och utbyggnaden sker först när berörda intressenter förklarat sig villiga att stå för denna kostnad.

Fastighetsbolagens kalkylerade intäkter kommer alltså dels från hyreshöjningen och dels genom ersättningen från kommunikationsoperatörerna. Andra potentiella positiva värden för fastighetsbolagen eller positiva externa samhällsekonomiska effekter, som till exempel bättre förutsättningar för olika telemedicinska tjänster, ingår inte i de företagsekonomiska kalkylerna.

Finansieringen av fastighetsnäten kommer från inkomstkällor som skapas dels genom att investeringen leder till höjt bruksvärde och dels ersättningar från kommunikationsoperatörerna. Intäkterna har genererats inom hyresmarknaden och den tjänstemarknad som är inriktad på att leverera till boendet.

#### **Utvecklingen av bredbandsmarknaden**

Marknaden för fiberbaserade fastighetsnät är ännu outvecklad men håller enligt min bedömning på att ta fart. En rad kommunala fastighetsbolag har gjort sådana investeringar. Men det är en missuppfattning att privata fastighetsbolag inte anlägger fiberbaserade fastighetsnät. Detta sker framförallt i kommuner där det finns öppna nät att ansluta sig till. Många bostadsrättsföreningar bygger också fastighetsnät när sådana förutsättningar finns för handen som t.ex. i Malmö. Ett exempel som ligger nära Stockholm är Sollentuna. Där finns 12 000 lägenheter varav 7000 i allmännyttan och resten med privata ägare i form av privata fastighetsbolag eller bostadsrättsföreningar. Sammanlagt är 11 000 lägenheter uppkopplade till nätet.

En indikation på att marknaden håller på att utvecklas och att nätleverantörer börjar se denna marknad är att TeliaSonera nu börjat ändra sin affärsstrategi då det gäller fastighetsnät. TeliaSonera (och dess företrädare) har traditionellt försökt få ut så mycket som möjligt av de kopparnät man kontrollerar men bygger nu inga nya kopparnät, utom i speciella situationer, utan erbjuder sig att anlägga och svara för drift och underhåll på fiberbaserade fastighetsnät för Triple Play- och fastighetstjänster. TeliaSonera erbjuder dessutom fastighetsägaren att välja mellan en lösning där TeliaSonera står för finansieringen mot en exklusivitetsrätt under ett visst antal år eller en öppen lösning om fastighetsägaren vill finansiera nätet.

Oavsett om TeliaSonera finansierar nätet eller om fastighetsägaren gör det bedömer tydligen bolaget att etableringen av sådana IP-baserade fiberfastighetsnät är en god affärsidé.

Fastighetsbolagens planer att investera i fibernät för bredbandstjänster står alltså väl i överensstämmelse med de strategiska övervägandena hos en av de största och mest etablerade aktörerna på den svenska marknaden.

### **Avkastningskravet**

I ett utlåtande från professor Hans Lind, KTH, bedöms avkastningskravet på fastighetsinvesteringar i Stockholmsområdet.

Det finns många skäl till varför investeringen ska ses som en normal fastighetsinvestering. Hyresmarknadens parter har bedömt byggandet av öppna fastighetsnät som bruksvärdehöjande och de konkurrensövervakande myndigheterna har pekat på möjligheten att fastighetsägarna själva bygger öppna nät som en lösning på en situation de anser otillfredsställande.

Fastighetsbolagen står för fastighetsnäten och håller dem öppna för konkurrens men överläter den dagliga hanteringen till en extern aktör vars kärnkompetens ligger inom driften. De aktuella investeringar som fastighetsbolagen gör ska sättas i relation till de avkastningskrav som gäller inom fastighetsbranschen inom det aktuella geografiska området medan de avkastningskrav som kommunikationsoperatören och tjänsteleverantörer anser sig ha, ska sättas i relation till de risker som är relevanta för dessa branscher.

Den del av finansieringen som fastighetsbolagen står för sker enligt gängse kriterier och gäller de delar som direkt berör fastighetsägarna dvs. de passiva delarna av fastighetsnäten. I dessa delar är risken liten och fibernätet måste bedömas ha lång livslängd (se nästa avsnitt).

### **Livslängd och funktionalitet**

Det huvudsakliga skälet till att fastighetsägarna väljer att investera i ett eget fiberoptiskt nät är att det i dagens läge behövs en öppen struktur på nätet. Den bristande konkurrensen på accessnäten på bredbandsmarknaden har kritiserats av Konkurrensverket, Konsumentverket, PTS och inte minst av hyresgästerna och deras organisationer. De existerande näten är monopolnät, en lösning som helt enkelt har förkastats av hyresgästerna. Fastighetsägarna anser också i kraft av jordabalken att de också har rätten att etablera ett nät som de själva kontrollerar så att anpassningen till nya förhållanden på den snabbt föränderliga bredbandsmarknaden och med den snabba utvecklingen inom fiberoptiken kan kontrolleras av dem själva och inte av externa aktörer. Ytterst blir detta en fråga som tangerar egendomsskyddet i 2 kap.18§ Regeringsformen. De nya näten har alltså inte samma funktionalitet som de befintliga. Skillnaden mellan ett monopoliserat nät och ett öppet nät

ligger helt enkelt i det att etableringen av ett öppet nät med valfrihet enligt hyresgästerna är att anse som bruksvärdehöjande. Det är med andra ord en fråga om helt skilda produkter.

#### **Livslängd och kapacitetsbehov**

Då det gäller livslängd är det två begrepp som måste hållas isär, ekonomisk och teknisk livslängd. Det relevanta måttet i detta fall är ekonomisk livslängd, dvs. den tidsperiod under vilken investeringen i fråga kan användas innan den bör bytas ut. I bedömningen av denna är i detta fall antagandena om framtida kapacitetsbehov en kärnfråga. Ett generellt mönster är att kapacitetskraven hittills systematiskt underskattats. I diskussionen om bredbandsutbyggnaden inför IT-propositionen 1999/2000 ansåg IT-kommissionen att målet borde vara att dra fram 5 Mbit/s till varje fastighet, vilket då ansågs vara ett realistiskt överbud. I dag är 100 Mbit/s i båda riktningarna en självklar målsättning. Utvecklingen inom den kapacitetskrävande HDTV går snabbt och mycket höga kapaciteter kommer också att krävas om näten ska bära t.ex. videokonferenser i realtid. De investeringar som görs i dag ska klara de kapacitets- och kvalitetskrav som kommer att gälla om 10, 20 eller tom. 40 år och inte dimensioneras till dagens kapacitetsbehov. Noteras bör att den diskussion som i dag förs i Korea om framtida kapacitetsbehov ligger på Gigabit/s per användare och där anses redan nu 100Mbit/s i båda riktningarna vara en överspelad målsättning. I de fibernät Svenska Bostäder redan byggt är den passiva delen av infrastrukturen anpassad till denna nivå.

En 100 km fiberkabel som har tagits fram och utvecklats av Ericsson Network Technologies AB får enligt Ericsson inte ha en felsannolikhet som överstiger 0.1 % vilket motsvarar en livslängd på minst 40 år.

I dag finns multimodfiberkablar från perioden 1980-1983 fortfarande i drift och de äldsta singelmodkablar är från 1984 och används fortfarande trots att fiberoptiken varit utsatt för en mycket snabb teknikutveckling vilket brukar tendera att reducera den ekonomiska livslängden. Den allmänna bedömningen av fibernätens livslängd brukar anges till minst 20 år vilket enligt ovan helt också stöds av vad vi vet om de äldsta installationernas livslängd.

#### **Uppgraderingskostnader**

Koaxialnäten är ursprungligen byggda för betydligt lägre kapaciteter än dagens fibernät och med en stor skillnad i kapacitet mellan in- och utgående strömmar. Den dämpning av signalerna som finns i alla medier är av en helt annan storleksordning i koptarn jämfört med fiberoptiska nät. Dämpningen ökar snabbt med stigande frekvenser och detta gäller såväl tvistad koppar som koaxialkabel medan dämpningen på fibern inte påverkas av frekvensen. Vid höga frekvenser blir dämpningen påtaglig redan på fastighetsnätetsnivå.

För något så när jämförbara tjänster är priserna i koaxialnäten avsevärt högre än priserna i de nya fibernäten. I de nya näten erbjuds dessutom redan idag tjänster med betydligt högre kapacitet än i koaxialnäten. Sannolikt kan dessa skillnader förklaras av de kostnader som är förknippade med att uppgradera existerande nät.

Om vi gör bedömningen att kapacitetsbehoven kommer att fortsätta att öka blir argumenten för ett fibernät starkare.

#### **Störningssäkerhet och driftskostnader**

En fördel med fibern, som är icke-ledande, är dess störningssäkerhet. Fibern är okänslig för alla former av elektriska störningar och radio-frekvent elektromagnetisk strålning. Detta är en viktig egenskap då hem-miljön i stor utsträckning karaktäriseras av elektroniska lösningar. De

IT-systemen kommer då inte att störas av t.ex. elektriska om-installationer och nya maskiner. Möjligheterna till avbrott på grund av jordfel, läckströmmar, åsk-problem etc. försvinner.

I ett PM om "Bandbredd till hemmet" från Ericssons sakkunnige på området, Per-Olof Andersson, sammanfattas driftskostnaderna för fiber jämfört med andra lösningar på följande sätt:

"Överlag så anser jag att det är klart att fibersystem kommer att ha avsevärt lägre driftskostnader än motsvarande koppar-baserade ledningssystem – speciellt sett över en längre tid."

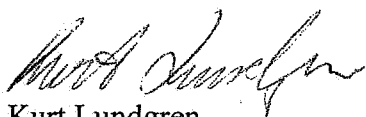
Utvecklingen av nya produkter som bygger på LAN-teknik (local area networks) med fiber och där all kommunikation mellan olika komponenter sker IP-baserat går nu mycket snabbt. Detta betyder också att integration av nya tjänster och funktioner går lättare att göra mot ett fibernät än mot ett nät där gränssnitt och standarder bygger på koaxialnätens förutsättningar.

Ytterligare en fördel med fibern är enligt många mening att fibern utifrån miljösynpunkt är att föredra framför användning av metaller.

#### Slutsats

Fiberoptiken anses av olika leverantörer, forskningsinstitut och användare vara den lösning som är mest "framtidssäker". Detta är ingen kontroversiell åsikt. Även PTS på sin hemsida gör bedömningen att "optisk fiber är en anslutningsform som anses framtidssäker eftersom den möjliggör hög överföringskapacitet". Att välja fiber i fastighetsnäten kan därför anses vara ett mycket rimligt val.

Stockholm den 1 juni 2006



Kurt Lundgren  
Professor i Infrastrukturekonomi  
IT-universitetet  
KTH



## Om avkastningskrav på fastighetsinvesteringar

Med anledning av laglighetsprövningen av Stockholms kommunfullmäktiges beslut om "Handlingsplan för uppkoppling av hyresgästerna i de kommunala bostadsbolagen till bredbandsnätet" (Dnr 035-2620/2005) har jag av Stockholms Stad ombetts att redovisa ett resonemang om hur avkastningskrav på den aktuella typen av investeringar kan bedömas.

### 1. Inledning

Ett viktigt kännetecken hos en marknadsekonomi, och det som bidrar till dess dynamik, är att den innebär ett ständigt experimenterande. Företag provar nya lösningar och inriktningar, både när det gäller produkter och produktionsmetoder. Detta innebär att det på en marknad alltid finns delade meningar - vad är det som är "framtiden" och vad det som är en "återvändsgränd"?<sup>1</sup> Företag har också olika profil när det gäller om man vill ligga vid fronten, och vara den som satsar på något först, eller om man är mer försiktig och väntar till att andra företag med framgång provat något.

En följd av detta är att investeringskalkylering och riskbedömning inte är ett område där en expert kan säga att det ena är rätt och det andra är fel. Det handlar om framtiden och det ligger i sakens natur att det finns delade meningar om hur denna framtid kommer att se ut och vad som kommer att värderas av kunderna i framtiden. Fokus i den följande framställningen ligger därför på att ge en allmän bild av hur man kan resonera när det gäller avkastningskrav.

---

<sup>1</sup> Som exempel kan t ex nämnas huruvida ägare av kontorsfastigheter ska satsa på ett vidgat utbud av tjänster eller ej (där vissa företag satsar ganska stort på detta medan andra är mycket skeptiska) - se Linda Marthon och Monika Roth "Fastighetsrelaterade tjänster - - Hyresvärdars åsikter och tillvägagångssätt" Examensarbete, avd f Bygg- och fastighetsekonomi, KTH, 2005.

## 2. Avkastningskrav: några övergripande punkter

Avkastningskravet i en investeringskalkyl kan inte diskuteras fristående från hur andra delar av kalkylen har gjorts. Det finns t ex olika sätt att ta hänsyn till risk. Om man gör en försiktig bedömning av det årliga netto som investeringen ger, eller gör en försiktig bedömning av investeringens varaktighet, så har man ju redan delvis tagit hänsyn till de risker som finns, vilket då leder till att ett lägre avkastningskrav kan tillämpas. I den fortsatta diskussionen kommer att antas att *övriga delar av kalkylen är speglar den mest sannolika utvecklingen*. Jag gör ingen bedömning hur realistiska dessa övriga delar av kalkylerna är.

En viktig fråga när avkastningskrav diskuteras är om det handlar om *avkastningskrav på en investering som helhet*, eller om det handlar om *avkastningskrav på det egna kapitalet*. Ett exempel kan belysa skillnaden. Under senare år har en rad utländska investerare köpt kommersiella fastigheter i Sverige. En grupp är pensionsfonder som i princip finansierar hela köpet med eget kapital. De jämför då med alternativ som att placera pengarna i obligationer, och konsekvensen blir då ett relativt lågt avkastningskrav. En annan grupp av investerare lånar en mycket stor del av köpeskillingen och satsar bara en liten del eget kapital. Denna strategi gör att det för investeraren blir en mycket riskfylld affär eftersom t ex små ökningar i vakansgrad kan göra att hela investerarens överskott raderas ut. I dessa fall har investerarna avkastningskrav på kanske 15-25%. Väger man emellertid samman låneränta och avkastningskrav på eget kapital blir det totala avkastningskravet även i dessa fall relativt lågt (se nedan), vilket förklarar att dessa investerare trots det höga avkastningskravet på det egna kapitalet kan betala ett högt pris för fastigheten och konkurrera om köpet med investerare som har lägre avkastningskrav.<sup>2</sup> I den fortsatta diskussionen antas att det handlar om *avkastningskravet på investeringen som helhet*.

I argumentationen i det aktuella fallet är en fråga vilka avkastningskrav som privata investerare tillämpar för liknande projekt. Min erfarenhet är att det är mycket svårt att få information om hur de privata företagens investeringskalkyler ser ut, vilket avkastningskrav

---

<sup>2</sup> En mer detaljerad analys av denna investeringsstrategi finns i Fredrik Jönsson, "What has enabled Acta's and Keops's large volumes of residential property acquisitions? A study of differences in required rate of return and net operating income growth expectations" Examensarbete, avd f Bygg- och fastighetsekonomi, KTH, 2005.

som tillämpas i dessa kalkyler samt motivet bakom detta avkastningskrav. Kalkylerna betraktas som affärshemligheter. Företagens externa information påverkas också av olika taktiska överväganden. I relation till kapitalplacering vill man gärna lyfta fram sin höga avkastning och sina höga avkastningskrav. Blir det emellertid en diskussion om företagets prissättning, så kan tonen vara en annan och de små vinstmarginalerna lyfts då istället fram. Som nämndes ovan finns i regel också delade meningar bland de privata företagen om t ex hur riskfylld en viss satsning är.

Till sist är det viktigt att veta om kalkylen är en sk nominell kalkyl eller en sk real kalkyl. I en real kalkyl är i princip alla belopp i dagens penningvärde, medan i en nominell kalkyl anges det antal kronor som faktiskt bedöms flyta in respektive år. I en nominell kalkyl stiger alltså antalet kronor med tiden under inflationstider, givet att beloppet ifråga följer inflationen. *Det vanliga är att kalkylerna görs nominellt och detta är utgångspunkten för de följande resonemangen.* Skillnaderna vid en real kalkyl anges dock också.

### *3. Avkastningskrav på fastighetsinvesteringar: De två dominerande metoder.*

Det finns två huvudsakliga metoder att komma fram till ett avkastningskrav på en investering.

#### Metod 1:

Variant 1a) Säker realränta + förväntad inflation + risktillägg

Variant 1b) Säker nominell ränta + risktillägg

Utgår vi från variant 1b, som förefaller vara vanligast, tänker man sig alltså att det finns ett säkert alternativ som ger en viss avkastning. Ofta ses detta alternativ som en statsobligation utgiven av ett säkert land. Nu ligger räntorna på 2-åriga (nominella) svenska statsobligationer på ca 3%, medan 10-åriga obligationer har en ränta något under 4%. (Vilken av dessa räntor som är mest relevant beror av vilken ränterisk företaget vill ta.)

Risktilläggets storlek kan man, som sagt, diskutera men under senare år har man observerat ett fenomen som kallas "yield compression", vilket innebär att gapet mellan avkastningskrav på säkrare och mindre säkra investeringar krympt. En orsak till detta är sannolikt att det varit

ett "kapitalöverskott" på marknaden under senare år, och att konkurrensen om olika investeringar drivit ner risktilläggen. *Med denna bakgrund kan ett risktillägg på ett par procent för en "vanlig" fastighetsinvestering inte uppfattas som orimlig.* Givet siffrorna ovan innebär ett risktillägg på 2% att avkastningskravet blir 5-6%.

Om marknaden förväntar sig en inflation på 1-1,5% så innebär det att avkastningskravet i en real kalkyl ska reduceras med detta belopp.

### Metod 2: Sammanvägning av låneränta och avkastningskrav på eget kapital

Den andra metoden att bestämma avkastningskravet på en investering är att göra det utifrån kapitalkostnaderna, dvs utifrån en sammanvägning av låneräntor och investerarens avkastningskrav på eget kapital.

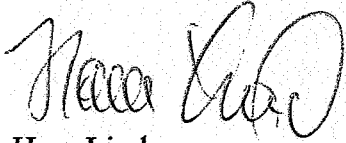
Låneräntorna har under senare år fallit, och de kommunala bolagen kan idag, enligt uppgift, ta upp femåriga lån på räntenivåer något under 4%. När det gäller räntekravet på eget kapital i ett kommunalt bolag kan man tänkas sig flera alternativ, t ex att se på kommunala internräntekrav, som ofta ligger några procent över låneräntorna. Låt oss säga att detta interna räntekrav ligger på 7% och att vi tänker oss att bolaget har en soliditet på 50%. (Normalt lånar inte företag till specifika investeringar utan man lånar till bolaget som helhet utifrån de samlade tillgångarna.). Väger vi samman låneräntor på 4% och ett internt räntekrav på 7% utifrån en lika andel så blir resultatet 5,5%. Detta ska främst ses som ett räkneexempel eftersom resultatet hänger ihop med antaganden om låneandelar och interna räntekrav. Poängen är enbart att det inte framstår som orimligt med ett räntekrav på 5,5%.

### *4. Avslutning*

Jag vill börja med att upprepa vad som sades ovan, nämligen att investeringskalkyler och riskbedömning inte är något där en expert kan säga att sak är rätt och en annan sak är fel. Utifrån exemplen i avsnittet ovan är dock min ståndpunkt att ett räntekrav på 5,5% inte kan sägas vara orimligt, givet att övriga siffror i kalkylen speglar de mest sannolika värdena. Ska

man ifrågasätta den presenterade kalkylen är det dessa övriga siffror som ska ifrågasättas och inte avkastningskravet.

Stockholm 2006-05-15

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Lind', written in a cursive style.

Hans Lind

Professor i Fastighetsekonomi,  
Avd f Bygg- och fastighetsekonomi,  
KTH.