

Handläggare: Maria Andersson
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

HEMLIG

Enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets-
och sekretesslagen
2013-02-01

Avtal avseende tjänstekoncession- kommunikationsoperatör

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Avtalet avseende tjänstekoncession- kommunikationsoperatör godkänns.
2. Sekretessen på ärendet hävs.
3. Denna punkt förklaras omedelbart justerad.

Vällingby den 1 februari 2013

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

Svenska Bostäder, Stockholmhem och Familjebostäder har byggt ett bredbandnät av optisk fiber till i princip alla sina bostadslägenheter och de flesta kommersiella lokaler. Fibernätet har utförts och ägs av respektive bolags nätägarbolag; för Svenska Bostäders vidkommande är det dotterbolaget IT-BO i Stockholm AB ("IT-BO").

IT-BO påbörjade år 2002 utbyggnaden av fibernätet inom Svenska Bostäders fastigheter. Först byggdes ett pilotprojekt som omfattade Vällingby och Grimsta och som var klar år 2003. År 2004 fattade Svenska Bostäder beslut om fibernätet skulle byggas ut i hela bolagets fastighetsbestånd och år 2011 var utbyggnaden färdig.

Motiven till att bygga och äga ett fibernät var framförallt följande:

- Att skapa ett framtidssäkert fibernät vad gäller kapacitet. Bedömningen var att allt fler hyresgäster skulle komma att efterfråga högre hastigheter och att varken kabel-tv- eller telenätet på sikt skulle kunna erbjuda detta. Redan från start skulle fibernäten kunna erbjuda hastigheter upp till 100/100 Mbit/s.
- Att skapa ett öppet nät, d.v.s att hyresgästerna ska kunna välja mellan olika typer av tjänster och mellan flera olika leverantörer för varje tjänst. Avsikten är att öka valfriheten för hyresgästerna och dessutom pressa priserna på tjänsterna genom konkurrens mellan tjänsteleverantörerna i nätet.

Svenska Bostäder var ett av de första bostadsbolagen i Sverige att välja öppna fibernät. Idag kan man konstatera att allt fler fastighetsägare väljer den öppna

modellen framför nät med endast en leverantör.

Fibernetet omfattar de flesta av Svenska Bostäders lägenheter samt drygt 1 000 lokaler. Fibernetet i fastigheterna (fastighetsnät och lägenhetsnät) ägs av IT-BO, medan fibernetet till fastigheterna ägs av AB Stokab. IT-BO hyr den del av fibernetet som ägs av AB Stokab. Fibernetet som IT-BO på detta sätt förfogar över hyrs i sin tur ut till en kommunikationsoperatör (KO). KO:s uppgift är att förse fibernetet med aktiv utrustning, att sköta drift och övervakning av fibernetet och att på lika villkor ansluta tjänsteleverantörer som erbjuder hyresgästerna olika bredbandstjänster (TV, internet, telefon m.m.).

IT-BO skrev det första KO-avtalet år 2003 (med TeliaSonera). År 2004 gjorde IT-BO en ny KO-upphandling i samarbete med Stockholmsshems och Familjebostäders respektive nätägarebolag. Den upphandlingen resulterade i att de tre bolagen valde tre KO som fick varsitt geografiska område för varje bolag:

- OpenNet blev KO i Innerstaden samt Gröndal och Liljeholmen.
- Zitius Service Delivery AB ("Zitius") blev KO i Västerort.
- TeliaSonera blev KO i Söderort exkl. Gröndal och Liljeholmen.

Det betyder att det idag finns tre olika KO i Svenska Bostäders fastighetsbestånd. Avtalen med respektive KO började gälla vid olika tidpunkter beroende på när utbyggnaden av nätet genomfördes. Avtalen för västerort och innerstaden (Zitius) upphör den 30 september 2013, medan avtalet i söderort (TeliaSonera) upphör ett år senare, dvs. den 30 september 2014.

Under avtalstiden har tjänsteutbudet utvecklats och antalet aktiva kunder i fibernetet har ökat, dock i olika omfattning beroende på KO. Anslutningsgraden uppgick vid årsskiftet 2012/2013 till ca 38 % räknat på antalet bostadshyresgäster som köper en internetjänst (enligt en undersökning 2011 har totalt ca 85 procent av bostadshyresgästerna internetanslutning i någon form).

IT-BO har, i samarbete med nätägarbolagen i Familjebostäder och Stockholmsshem, genomfört en upphandling av kommunikationsoperatör under hösten 2012. För att förenkla och förtydliga bolagens kommunikation och erbjudande gentemot hyresgästerna, beslöt nätägarbolagen inför upphandlingen att respektive bolag ska teckna avtal med *en* KO, inte med tre olika som i dagsläget. Man beslöt också att en och samma KO skulle kunna antas som KO av maximalt två nätägarbolag.

För upphandlingen valde nätägarbolagen formen tjänstekoncession, eftersom denna bedömdes kunna ge den bästa affären för bolagen. Formen avser ett kontrakt av samma slag som ett tjänstekontrakt, men innebär att ersättningen för tjänsterna helt eller delvis utgörs av rätt att utnyttja tjänsten.

Ärendet

IT-BO har tillsammans med nätägarbolagen i Stockholmsshem och Familjebostäder genomfört en upphandling av kommunikationsoperatör för sina respektive fibernet i form av en s.k. tjänstekoncession.

Ett första steg i upphandlingen var att ta fram ett förfrågningsunderlag, vilket gjordes under våren och sommaren 2012. Man tog också fram utvärderingskriterier samt hur dessa skulle viktas. Den ekonomiska ersättningen till bolagen beslutades motsvara 50% av den sammanvägda utvärderingen. De övriga 50% av den utvärderingen fördelades på följande kriterier:

- Bredd och djup i slutkundserbjudandet
- Prisnivå gentemot tjänsteleverantörer
- Teknisk lösning för TV-leverans
- Teknisk lösning och tillhörande system och processer

- Visioner och ambitioner
- Referenser
- Nuvarande omfattning av verksamheten
- Organisation och processer

Förfrågningsunderlag inkl. utvärderingsprocessen publicerades på Opic (databas för publicering av upphandlingar) den 3 september 2012. Anbud skulle vara inlämnade senast den 1 november 2012. Fyra anbudsgivare lämnades in anbud.

Samtliga anbudsgivare lämnade in anbud om att verka som KO dels inom vart och ett av bolagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem, dels för kombinationerna Svenska Bostäder och Familjebostäder, Familjebostäder och Stockholmshem, samt Svenska Bostäder och Stockholmshem. Varje anbudsgivare har alltså lämnat in sex anbud.

Anbuden utvärderades enligt uppsatta kriterier och slutligen gjordes en sammanvägd bedömning i vilken poängsättningen baseras på viktningen av de olika kriterierna.

TOTAL POÄNG				
	Telia Sonera	Zitius	Open Universe	iTUX
1. Svenska Bostäder och Familjebostäder	15,8	17,7	15,0	14,0
2. Familjebostäder och Stockholmshem	15,8	15,7	15,0	12,0
3. Svenska Bostäder och Stockholmshem	15,8	15,7	15,0	12,0
4. Svenska Bostäder	7,9	8,9	7,5	7,0
5. Familjebostäder	7,9	6,9	7,5	7,0
6. Stockholmshem	7,9	7,9	7,5	7,0

Poängsammanställningen visar att högst poäng uppnåddes med Zitius som KO för Svenska Bostäder och Familjebostäder samt TeliaSonera som KO för Stockholmshem.

Zitius är idag är KO för ett geografiskt område i Svenska Bostäder och är en av Sveriges ledande kommunikationsoperatörer med flera av de största fastighetsägarna i Sverige som kunder. Zitius har höga målsättningar vad gäller utveckling av anslutningsgrad, tjänsteutbudet i fibernätet och den öppna nätmodellen som helhet.

IT-BO tecknade avtal avseende tjänstekoncession för kommunikationsoperatör med Zitius den 21 januari 2013. Avtalet är villkorat av att styrelsen för Svenska Bostäder godkänner avtalet.

Avtalet gäller från och med 2013-10-01 till och med 2019-03-31. IT-BO har en ensidig rätt att förlänga avtalstiden med högst två (2) år, med ett (1) år i taget, d.v.s längst till och med med 2021-03-31. Avtalet omfattar fastigheter/tomträtter som ägs/innehas av Svenska Bostäder, samt de fastigheter/tomträtter som förvärfvas under avtalets giltighetstid. Avtalet gäller också fastigheter/tomträtter

som ägs/innehas av dotterbolag (inklusive dotterbolag som kan komma att bildas eller förvärvas under avtalstiden) till Svenska Bostäder. För närvarande gäller detta dotterbolaget Stadsholmen. Styrelsen i Stadsholmen godkände 2012-12-06 en handlingsplan för bredband i bolagets fastigheter och gav verkställande direktören i uppdrag att samverka med IT-BO i detaljplaneringen av nätutbyggnaden.

Ekonomiskt innebär avtalet att Zitius ska betala näthyra till IT-BO för nyttjande av fibernätet. Näthyran betalas i form av en fast ersättning för varje bostadslägenhet och lokal som är ansluten till fibernätet. Det är en stor skillnad jämfört med dagens situation. Enligt nu gällande avtal betalar KO en fast avgift till IT-BO för varje hyresgäst som köper en internetanslutning, vilket innebär att intäkten styrs av hur stor anslutningsgraden är. Sammantaget innebär upplägget i det nya avtalet att intäkterna för IT-BO kommer att öka kraftigt i förhållande till nuvarande intäktsnivå.

Förutom de ekonomiska aspekterna av avtalet har det varit av största vikt för IT-BO att säkra att Svenska Bostäders hyresgäster erbjuds ett bra och mångfacetterat utbud av tjänster som dessutom prismässigt är konkurrenskraftigt jämfört med andra alternativ på marknaden.

IT-BO har därför bl a ställt minimikrav på utbud av typ av tjänst och antal tjänsteleverantörer. Nätet ska t ex erbjuda minst sex leverantörer av internet, tre leverantörer av TV och två leverantörer av s.k. Triple Play (internet, tv och telefoni). Det ska också vara möjligt för alla hyresgäster att beställa tjänster med högre hastigheter än 100/100 Mbit/s.

I avtalet regleras vidare hur KO ska marknadsföra fibernätet till fastighetsägarens hyresgäster, hur styrningen av samarbetet mellan KO och IT-BO ska ske, vilka krav som ställs på fastighetstjänster, tillgänglighet och åtgärdandetider vid fel, m.m.

Svenska Bostäder har (i egenskap av moderbolag) utfärdat en garantiförbindelse av innebörd att Svenska Bostäder garanterar IT-BO:s rätta fullgörande av förpliktelser enligt avtalet.
