



Beslutsunderlag G

Utfärdat 2019-12-16

Diarienummer 0109/19

Handläggare: Andreja Sarcevic, bolagsansvarig

Telefon: 031- 368 54 61

E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

Återrapportering av uppdrag i handlingsplan 2019 från ägardialog med Boplats Göteborg AB avseende samarbete med andra bostadsförmedlingar kring IT-system

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen antecknar rapporten från Boplats AB avseende samarbete med andra bostadsförmedlingar kring IT-system.

Sammanfattning

Som ett resultat av årets ägardialog mellan Boplats Göteborg AB [Boplats] och Göteborgs Stadshus AB [Stadshus] gavs Boplats i handlingsplanen i uppdrag att utreda möjliga samsarbetsformer med andra bostadsförmedlingar kring IT-systemet. Utredningen skulle bland annat belysa juridiska och ekonomiska konsekvenser för bolaget.

Boplats har ett egenutvecklat IT-system som årligen kostar ca 5–6 mnkr att drifva och utveckla. Andra bostadsförmedlingar, främst Boplats Syd och eventuellt Luleå, har visat intresse att ingå samarbete med Boplats för att kunna nyttja befintligt system och dela på kostnader för drift och utveckling. Tanken är att Boplats upplåter en vederlagsfri licens till samsarbetsparterna att nyttja systemet, alternativt eller i kombination med att Boplats tar ut en ersättning som är förenlig med självkostnadsprincipen.

Med stöd i underlaget från Boplats kan Stadshus konstatera att det inte torde finnas några legala hinder för Boplats att arbeta vidare med frågan. Samtidigt finns det osäkerheter och risker som Stadshus vill flagga för, även om det slutligen är styrelsen i Boplats som behöver värdera för- och nackdelarna med samsarbetet och eventuella risker. En uppenbar risk som går att utläsa är att de tänkta samsarbetsparterna till Boplats träffas av upphandlingsskyldighet, vilket kan påverka samsverkansförutsättningarna negativt. Vidare är det svårt att uttala sig om ekonomiska konsekvenser över tid utan djupare kunskap om samsarbetsavtalet. Fler parter som delar på kostnader för drift och utveckling kan innebära en kostnadsminskning för respektive part, även om kostnaderna initialt kan öka. Men samsarbetet kan också innebära att parternas kostnader ökar på sikt drivet av behov och/eller vilja att utveckla och anpassa systemet efter egna specifika förutsättningar. Kostnadseffektiv samsverkan fordrar att bostadsförmedlingarna samordnar och standardiserar sina processer och arbetssätt.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt utredningen är det ekonomiska målet att samtliga samarbetspartners ska få ut mer för varje satsad krona på IT-utveckling genom att samarbeta jämfört med om de skulle investera i egna IT-system. I utredningen preciseras inte de ekonomiska konsekvenserna närmare i detalj. Boplats bedömer att det finns potential att på några års sikt antingen kunna höja utvecklingstakten och kvaliteten eller att spara ett antal miljoner kronor utifrån nuvarande kunskap.

Av utredningen framgår att samarbetsformen innebär att Boplats upplåter en vederlagsfri licens till samarbetsparterna att nyttja systemet, alternativt eller i kombination med att Boplats tar ut en ersättning som är förenlig med självkostnadsprincipen. Enligt Boplats behöver en förstudie genomföras för att mer i detalj utreda former för samverkan, finansieringsmodell och fördelningsnyckel.

Stadshus har inte gjort någon egen värdering av de ekonomiska konsekvenserna. Vi kan konstatera att det är svårt att uttala sig om ekonomiska konsekvenser över tid utan någon djupare kunskap om samarbetsavtalets utformning.

Barnperspektivet

Stadshus har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån detta perspektiv.

Mångfaldsperspektivet

Stadshus har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Stadshus har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån detta perspektiv.

Miljöperspektivet

Stadshus har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån detta perspektiv.

Omvärldsperspektivet

Omvärldsperspektivet framgår av underlaget från Boplats. Stadshus har inte funnit några ytterligare aspekter på ärendet utifrån detta perspektiv.

Bilagor

1. Boplats Göteborg AB styrelsehandling ”Utredning om it-system med Boplats Syd och ev. Bostad Luleå”, inklusive protokollsanteckning
2. PM Front Advokater

Ärendet

Föreliggande ärende är en avrapportering från Boplats AB av uppdrag i handlingsplanen från 2019 gällande samarbete med andra bostadsförmedlingar kring IT-systemet.

Beskrivning av ärendet

Samarbete kring IT-systemet har diskuterats under en längre tid bland kommunala bostadsförmedlingar, bland annat utreddes förutsättningar för ett samarbete mellan Boplats Göteborg och Boplats Syd redan år 2013 då en avsiktsförklaring tecknades om samarbete. Men eftersom Boplats Göteborg då fungerade som marknadsplats och inte som kommunal bostadsförmedling, fanns inte förutsättningar för samarbete på samma sätt som det gör idag.

Frågan om samarbete har aktualiserats igen av två skäl. Det ena är att Boplats Göteborg numera är en kommunal bostadsförmedling i likhet med Boplats Syd, vilket innebär att båda företagens verksamhetsprocesser nu i stort sett är likadana. Ytterligare ett skäl är att leverantören av Boplats Syds uthyrningssystem meddelat att deras produkt kommer att läggas ner.

Vid ägardialogen mellan styrelserna i Boplats och Stadshus den 26 augusti i år lyfte Boplats frågan om samarbete kring IT med andra kommunala bostadsförmedlingar. Bolaget gavs i uppdrag att utreda möjliga samarbetsformer samt belysa legala och ekonomiska aspekter.

En samarbetsform som Boplats förordar och som har utretts är samverkan med andra bostadsförmedlingar kring bolagets befintliga IT-system. Tanken med samarbetet är att Boplats upplåter en vederlagsfri licens att nyttja systemet direkt till samarbetspartners, alternativt eller i kombination med att Boplats tar ut en ersättning som är förenlig med självkostnadsprincipen. En sådan ersättning skulle samfinansiera fortsatt drift, underhåll och vidareutveckling av IT-systemet. Upplåtelse av licens behöver omgärdas av vissa förutsättningar och villkor som regleras i ett licensavtal.

Marknadsläge

Enligt uppgift från Boplats saknas det bostadsförmedlingssystem på marknaden vilket gör att kommunala bostadsförmedlingar utvecklar egna system.

Boplats Syd investerar ca 3 mnkr och Bostad Luleå ca 1,2 mnkr varje år i underhåll, support och nyutveckling av uthyrningssystemet från deras gemensamma IT-leverantör, som nu kommer att avveckla produkten. Bostadsförmedlingen i Uppsala investerar ca 5 mnkr varje år i underhåll, support och nyutveckling i det egna systemet.

Bostadsförmedlingen i Stockholm investerar ca 10 mnkr varje år i underhåll, support och nyutveckling av sitt egna system och Boplats Göteborg har en kostnad för externa konsulter om ca 5–6 mnkr varje år för underhåll, support och nyutveckling av IT-systemet.

Legala förutsättningar

Boplats har låtit advokatbyrå göra en utredning av legala förutsättningar för samarbete.

Som kommunalt bolag ska Boplats förhålla sig både till kommunallagen (KL, 2017:725) som till aktiebolagslagen (ABL, 2005:551). Utöver dessa lagbestämmelser belyser utredningen som Boplats låtit göra även huruvida det tänkta samarbetet strider mot reglerna om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet (2008:579,

konkurrenslagen, 3 kap. 27–29 §§) samt huruvida samarbetet innebär för Boplats del några upphandlingsrättsliga konsekvenser enligt Lagen om offentlig upphandling (LOU, 2016:1145).

Sammantaget visar utredningen att det inte föreligger några legala hinder för Boplats att ingå samarbete med andra kommunala bostadsförmedlingar kring IT-systemet.

Enligt utredningen bedöms tillhandahållandet av ett IT-system för bostadsförmedling utgöra en kompetensenlig verksamhet då det bedöms vara till nytta för kommunmedlemmarna. Rättspraxis har erkänt viss verksamhet av anknytande karaktär som kompetensenligt, trots att verksamheten isolerat sett faller utanför kompetensen. För att en verksamhet ska anses vara kompetensenlig krävs att angelägenheten har anknytning till kommunen eller dessa medlemmar, så kallade lokaliseringsprincipen. Det är dock inte nödvändigt att den verksamhet kommunen vill främja bedrivs inom kommunens gränser utan avgörande är istället om själva intresset är knutet till kommunen. Genom att tillhandahållandet av IT-system för bostadsförmedling bedöms vara kompetensenligt kan inte verksamheten förbjudas enligt Konfliktlösningsregeln.

När det gäller LOU belyser utredningen endast Boplats Göteborgs perspektiv, och konstaterar att konsekvenserna för tänkta samarbetsparter teoretiskt sett skulle kunna se annorlunda ut. I utredningen har två övergripande upphandlingsrättsliga risker identifierats; a) att själva samverkansavtalet träffas av upphandlingsskyldighet och b) att de kringtjänster som krävs för att upprätthålla samverkan (konsulttjänster mm) kan träffas av upphandlingsskyldighet, vilket i så fall måste hanteras inom samverkansavtalet. Utredningen kommer fram till att ett ingående av ett samverkansavtal inte torde innebära upphandlingsskyldighet för Boplats Göteborgs vidkommande, så länge bolaget endast upplåter en rätt till andra. Upphandlingsskyldigheten kan dock föreligga vid anskaffning av kringtjänster till avtalet.

ABL reglerar vilka former av värdeöverföringar som är tillåtna. Boplats Göteborg äger källkoden och upphovsrätten för förmedlingssystemet. Enligt försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § i ABL, får en värdeöverföring ske endast om den framstår som försvarlig. För att undvika eventuella värdeöverföringar som inte är tillåtna i enlighet med ABL bör avtalet mellan parterna fördela nyttan och kostnaden för förmedlingssystemet. Detta förutsätter att man hittar en samverkansform där Boplats Göteborg behåller källkoden och upphovsrätten till systemet och upplåter en vederlagsfri licens mot att man delar kostnaderna framåt enligt en förutbestämd investeringsnivå och fördelningsnyckel.

Tidplan

I underlaget redovisas en tidplan för fortsatt arbete med målet att berörda bostadsförmedlingar ska arbeta i samma IT-system från och med den 1 januari 2022.

Sammanfattande bedömning

Boplats har svarat på uppdraget i handlingsplanen och vd föreslår styrelsen att anteckna rapporten samt förklara uppdraget i handlingsplanen som fullgjort.

Med stöd i underlaget från Boplats kan Stadshuset konstatera att det inte torde finnas några legala hinder för Boplats att arbeta vidare med frågan.

Samtidigt finns det osäkerheter och risker som Stadshus vill flagga för, även om det slutligen är styrelsen i Boplats som behöver värdera för- och nackdelarna med tänkt samarbete och eventuella risker förknippade med det.

En uppenbar risk som går att utläsa är att de tänkta samarbetsparterna till Boplats träffas av upphandlingsskyldighet, vilket kan påverka samverkansförutsättningarna negativt.

Motivet bakom idén om samverkan är att bostadsförmedlingarna ska kunna dela på kostnaderna för IT-systemets drift och underhåll, höja utvecklingstakten och skapa mer robust beställarkompetens i respektive organisation. Bedömningen som Boplats gör är att detta i sin tur gynnar de bostadssökande utifrån tanken att respektive bostadsförmedling får ut mer för varje satsad krona på IT-utveckling tack vare samarbetet. Hur ett samverkansavtal mellan Boplats och samarbetsparterna slutligt utformas är av väsentlig betydelse. Det är svårt att uttala sig om ekonomiska konsekvenser över tid utan någon djupare kunskap om samarbetsavtalet. Fler parter som delar på kostnader för drift och utveckling kan innebära en kostnadsminskning för respektive part, även om kostnaderna initialt kan öka. Men samarbetet kan också innebära att parternas kostnader ökar på sikt drivet av behov och/eller vilja att utveckla och anpassa systemet efter egna specifika förutsättningar. Kostnadseffektiv samverkan fordrar att bostadsförmedlingarna samordnar och standardiserar sina processer och arbetssätt.

Eva Hessman
VD, Göteborgs Stadshus AB

Datum och tid: 12 december 2019 kl. 10.00

Plats: Boplats Göteborg, Rosenlundsplatsen 1

Närvarande

Ledamöter

Åsa Hartzell Grüner	ordförande
Charlotte Darvik	förste vice ordförande
Ronny Bengtsson	andre vice ordförande
Yngve Karlsson	ledamot
Anne Akujärvi	ledamot
Lennart R Sjöstedt	ledamot

Boplats Göteborg AB

Ink: 2019 -12- 12

Dnr: 289/2019

Tjänstgörande suppleant

Åsa K Nilsen Suppleant

Övriga närvarande

Birgitta Gunér	Suppleant
Maria Meyer-Martins	VD, Boplats Göteborg AB
Mats Ekblad	strategisk kommunikation, Boplats Göteborg AB, sekreterare

Närvarande, till och med punkt 6

Dali Velichkoski ekonomi, Boplats Göteborg

Anmält förhinder

Abdullahi Mohamed ledamot

Ej närvarande

Camilla Lindfors Suppleant

Justeringsdag

12 december 2019

Sekreterare



Mats Ekblad

Ordförande

Justerare



Åsa Hartzell Grüner



Ronny Bengtsson

1. Sammanträdet öppnas, närvaro

Ordförande Åsa Hartzell Grüner öppnade mötet.

2. Utse justerare, tid och plats för justering

Ronny Bengtsson utsågs till justerare. Justering sker efter mötet.

3. Godkännande av dagordningen

Styrelsen godkände dagordningen.

4. Genomgång och godkännande av protokollet från föregående styrelsemöte.

Beslut

Styrelsen godkände protokollet.

Frågan om god man och förvaltare från förra styrelsemötet har inte kunnat handläggas på grund av sjukdom; frågan tas istället upp på nästa styrelsemöte.

Handling: bilaga 1

5. Verkställande direktörens rapport beträffande verksamheten.

Vd rapporterade från verksamheten.

- *Förmedling.* Boplats förmedlar nu lägenheter från alla hyresvärdar i koncernen Framtiden AB.
- *Arbetsmiljö.* VD gick igenom den personalenkät om arbetsmiljö och trivsel som gjordes i december 2019 med anledning av det stora antalet nyanställda som tillkommit under hösten. En mer genomgripande enkät kommer att göras i mars 2020 som inkluderar alla aspekter av arbetsmiljön.

Styrelsen antecknade rapporterna.

6. Godkännande av bokslut per den 30 november

Dali Velichkoski föredrog bokslutet, förklarade skillnader mellan prognos och utfall under 2019, samt hur periodiseringen av årsavgiften fungerar.

Styrelsen vill se en uppföljning av marknadsaktiviteter mot bostadsökande, särskilt 17-åringar, till nästa styrelsemöte.

Beslut

Styrelsen godkände bokslutet.

Handling: bilaga 2a och 2b.

Dali Velichkoski lämnade mötet.

7. Rapport om försäkringsskydd

Handling: bilaga 3a och 3b.

Styrelsen ber vd kontrollera att försäkringen gäller även suppleanter då försäkringsbrevet hänvisar enbart till styrelseledamöter.

Styrelsen antecknade informationen.

8. Uppföljning av riskanalys 2019 och fastställande av riskanalys/internkontrollplan 2020

Beslut

Styrelsen godkände uppföljningen av internkontrollplan 2019 och riskanalys/internkontrollplan 2020.

Handling: bilaga 4a och 4b

9. Verksamhetsplan med internkontrollplan och budget för 2020

Beslut

Styrelsen godkände verksamhetsplan med internkontrollplan och budget 2020.

Handling: bilaga 5

10. Avtal med AB Framtiden om Boplats förmedlingstjänst

Vd fördrog avtalsmallen i sammanfattning.

Beslut

Styrelsen godkände avtalsmallen *med omedelbar justering*.

Vd får i uppdrag att teckna avtal med hyresvärdar enligt denna mall.

Handling: bilaga 6

11. Redovisning av uppdrag i Stadshus AB:s handlingsplan "Utredning av samverkan med andra bostadsförmedlingar".

Styrelsen godkände förslaget till svar till Stadshus AB och förklarade detta uppdrag i Handlingsplanen slutfört *med omedelbar justering*.

Handling: bilaga 7a och 7b

12. Övriga frågor

Information Utbetalning av arvoden.

VD informerade styrelsen om att utbetalning av arvoden kommer att ske.

Sekreterare Mats Ekblad och vd Maria Meyer-Martins lämnade mötet.

13. Utvärdering av styrelsens och VD:s arbete och huruvida det finns några anmärkningar eller åtgärder.

Styrelsen antecknade informationen och konstaterar att förbättringsåtgärder i styrelsens arbete har identifierats som presidiet fått i uppdrag att arbeta med.

Handling: bilaga 8

Sekreterare Mats Ekblad och vd Maria Meyer-Martins återanslöt till mötet.

14. Mötet avslutas

Ordföranden avslutade mötet.

Utredning om samarbete om it-system för bostadsförmedling med Boplats Syd och eventuellt även Bostad Luleå

Styrelsen för Boplats Göteborg AB överlämnar härmed ett svar på uppdraget i Handlingsplanen som beslutades den 30 september 2019 i Stadshus AB:s styrelse. Uppdraget anses härmed vara utfört genom denna utredning om samarbetet med övriga bostadsförmedlingar angående it-systemet. Boplats Göteborg behöver kommentarer från Stadshus AB:s styrelse senast 31 december 2019 om hur man ska gå vidare för att möjligheten till samarbete inte ska gå förlorad.

Bakgrund

Boplats Göteborg och Boplats Syd har diskuterat samarbete med ett IT-system för bostadsförmedling under många år. Redan 2013 genomfördes en utredning om hur ett sådant samarbete skulle kunna se ut och en rapport från Lindahls advokatbyrå finansierades gemensamt. Boplats Göteborg och Boplats Syd tecknade därefter en avsiktsförklaring om samarbete, vilken godkändes av Boplats Göteborgs styrelse den 30 maj 2013. Eftersom uppdragen vid den tiden såg annorlunda ut blev det inget samarbete. Istället kom Boplats Syd, som är en kommunal bostadsförmedling, att ta över ett uthyrningssystem som Malmö Kommunala Bostads AB använde och Boplats Göteborg utvecklade ett eget it-system, som grundades på uppdraget om att vara en transparent marknadsplats.

Frågan aktualiserats igen av två skäl. Det ena är att Boplats Göteborg fått nya direktiv 2019 till att bli en bostadsförmedling och det innebär att de båda företagens verksamhetsprocesser i stort sett bli desamma. Ytterligare ett skäl till att frågan aktualiserats är att leverantören av Boplats Syds uthyrningssystem meddelat att deras produkt kommer att läggas ner.

Utgångspunkter - nuläge:

Landets bostadsförmedlingar kan söka samarbete för att skapa ett gemensamt förmedlingssystem och på så sätt vinna många fördelar. Det finns inga bostadsförmedlingssystem på marknaden utan varje bostadsförmedling har sitt eget system, som de drifvar, underhåller och vidareutvecklar.

- Boplats Syd investerar ca 3 Mkr och Bostad Luleå ca 1,2 Mkr varje år i underhåll, support och nyutveckling av uthyrningssystemet från deras gemensamma it-leverantör, som nu kommer att avveckla produkten.
- Bostadsförmedlingen i Uppsala har liksom Boplats i Göteborg ett egenutvecklat it-system och investerar ca 5 Mkr varje år i underhåll, support och nyutveckling.
- Bostadsförmedlingen i Stockholm investerar ca 10 Mkr varje år i underhåll, support och nyutveckling av sitt egna system.
- Boplats Göteborg har en kostnad för externa konsulter om ca 5-6 Mkr varje år för underhåll, support och nyutveckling av sitt egna IT-system.

Uppsala bostadsförmedling är i nuläget inte mogna för att ta upp frågan om samverkan och då Bostad Stockholm lanserar ett nytt system hösten 2019 har de inte något intresse av att samarbeta i nuläget. För närvarande är förutsättningarna bäst för samarbete mellan bostadsförmedlingarna i Göteborg, Malmö och Luleå genom att de två senare ansluter sig till Boplats Göteborgs it-system och att man samfinansierar fortsatt drift, underhåll och vidareutveckling.

Fördelarna med att samarbeta

- **Minska sårbarheten**
Om flera förmedlingar använder samma system stärks parterna i beställarrollen och med en större organisation för drift, förvaltning och vidareutveckling kan sårbarheten gentemot leverantörerna minska. Att vi är flera med en större verksamhet tillsammans och därmed mer resurser gör oss mer attraktiva vid upphandling av både drift och systemutveckling. Fler anbudsgivare kan leda till bättre avtal med leverantörer.
- **Säkerhetsarbetet**
Flera användare i ett större förmedlingssystem innebär mer resurser för att hålla systemet uppdaterat, givet att parterna tillsammans prioriterar säkerhetsarbetet för att hålla en lika hög eller högre säkerhetsnivå som Boplats Göteborg gör idag.
- Å andra sidan exponeras systemet mot fler användare och detta kommer att kräva att mer resurser satsas på säkerhet. Det krävs
- **Högre utvecklingstakt**
Det kommer alltid att finnas ett behov för löpande utveckling av system och rutiner. Inte minst för att hålla jämna steg med övrig IT-utveckling i de digitala miljöer som it-systemet verkar i och de övriga it-system som integreras i förmedlingssystemet. Fler användare innebär gemensamma resurser så att utvecklingstakten kan bli högre.
- **Högre kompetens**
Med fler användare som arbetar tillsammans, säkerställs att kompetensen finns i respektive organisation för att kravställa förändringar i it-systemet och testa leveranserna.
- **Standardiserat arbetssätt för ökad automatisering**
De tre bostadsförmedlingarna kommer att samordna sina arbetsprocesser så att samtliga bostadsförmedlingar arbetar på ett standardiserat sätt och utifrån det gemensamt effektivisera och automatisera allt fler delmoment i arbetet.
- **Enhetliga mot marknaden**
Flera privata hyresvärdar har valt privata marknadsplatser i Göteborg och samtliga förmedlingar förväntar sig att den utvecklingen sprider sig. En förutsättning för att möta de större hyresvärdarnas behov är att de kommunala bostadsförmedlingarna uppvisar samma ansikte mot marknaden genom likartade regelverk, samma API och samma tekniska plattform, vilket underlättar integrationer mellan bostadsförmedlingarnas och hyresvärdarnas it-system.

Utmaningar i samarbetet

I början av ett samarbete kommer det bli nödvändigt att lägga utvecklingsresurser på att anpassa systemet till att fler bostadsförmedlingar kommer med. Detta kan innebära att det blir ett avbräck i utvecklingstakten eftersom det krävs konsulter med specialkompetensen för att genomföra sådana förändringar eftersom det inte är givet att utvecklingstakten kan höjas genom att mer resurser avsätts till utvecklingen.

Vidare krävs att arbetssätten standardiseras och att systemet bra stödjer standardprocesser eftersom anpassningar av system för enskilda arbetssätt är kostnadsdrivande. Detta kan leda till att de hyresvärdar som använder sig av bostadsförmedlingarna och ställer krav på hur

förmedlingen ska lösas i systemet inte alltid kan få sina önskemål tillgodosedda.

Juridiska förutsättningar för samarbete

Boplats har 2013 och 2019 anlitat två olika advokatbyråer som har undersökt de juridiska förutsättningarna för samarbete bl.a. genom att bilda kommunalförbund, ett gemensamt bolag, gå in i den ideella organisationen Sambruk eller genom att sluta ett samarbetsavtal sinsemellan. Boplats Syd har å sin sida också anlitat jurister för att se till sina åtaganden vid ett samarbete.

Nyttan för kommunmedborgarna

Innan parterna ingår ett samarbetsavtal och däri reglerar rättigheter och skyldigheter bör man först och främst se till vilken nytta samarbetet medför för kommunens medlemmar för att kunna göra en bedömning huruvida det tänkta samarbetet strider mot förbudet mot offentlig säljverksamhet i 3 kap. 27-28 §§ konkurrenslagen (2008:579) ("KOS-reglerna"). Frågan är om Boplats bedriver säljverksamhet och tillämpar ett förfarande eller en verksamhet som snedvrider/hämmer eller är ägnat att snedvrída/hämma förutsättningarna för en effektiv konkurrens på marknaden. Alla tre parterna bedriver bostadsförmedling som är en del av den kommunala kompetensen. Enligt 7 § lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling ska de berörda kommunerna anordna sådan bostadsförmedling. Verksamheten som alla tre parter bedriver får anses inrymmas i begreppet "allmännyttig bostadsförsörjningsansvar" som åvilar kommunerna. Tanken är dock inte att bedriva bostadsförmedling ihop utan att utnyttja samma system och säkerställa att man arbetar ett sådant sätt att vi kan dela på samma it-system. Arbetssätten ska vara lika, men de olika bostadsförmedlingarna har olika data om bostadssökande, olika objekt till uthyrning, olika konstanter i sina regelverk (till ex olika antal dagar för att en viss händelse i systemet ska inträffa). Nyttan för kommunmedlemmarna är att deras bostadsförmedlingar utnyttjar sina resurser på ett bättre sätt genom att samverka med varandra och därmed kan erbjuda de bostadssökande en bättre tjänst till en lägre kostnad.

Boplats Göteborg: Ett möjligt alternativ för att kunna dela IT-systemet med Boplats Syd och Bostad Luleå är att Boplats Göteborg upplåter en vederlagsfri licens att nyttja IT-systemet direkt till de andra parterna, alternativt eller i kombination med att Boplats Göteborg tar ut en ersättning som är förenlig med självkostnadsprincipen. Sådan upplåtelse av licens bör omgärdas av vissa förutsättningar och villkor, att regleras i ett skriftligt licensavtal. Då både Boplats Göteborg och Boplats Syd är kommunala aktiebolag ska de förhålla sig till såväl kommunallagen (2017:725) som aktiebolagslagen (2005:551). 17 kap i aktiebolagslagen reglerar vilka former av värdeöverföringar¹ som är tillåtna. Boplats Göteborg AB äger källkoden och upphovsrätten för IT-systemet / förmedlingssystemet. Enligt s. k. försiktighetsregeln i 17 kap 3 § i aktiebolagslagen (2005: 551), ABL, får en värdeöverföring, oavsett om full teckning för bolagets bundna egna kapital föreligger, endast ske om den framstår som försvarlig. För att undvika eventuella värdeöverföringar som inte är tillåtna i enlighet med aktiebolagslagen (2005: 551) bör avtalet mellan parterna fördela nyttan och kostnaden för förmedlingssystemet sinsemellan. Detta förutsätter att man hittar en samverkansform där Boplats Göteborg behåller källkoden och upphovsrätten till systemet och upplåter en vederlagsfri licens mot att man delar kostnaderna framåt enligt en förutbestämd investeringsnivå och fördelningsnyckel därav. Genom ett välbalanserat licensavtal bör Bolagen kunna samverka för gemensamt utnyttjande och utvecklande av IT-system / förmedlingssystem. Samarbetsavtalet reglerar formen för samarbetet och konstruera och upprätthålla en långsiktig ekonomisk balans mellan Bolagens investeringar i underhåll, support, nyutveckling av IT-systemet/ förmedlingssystemet.

Om Bostad Luleå beslutar att ansluta, så skriver man ett trepartsavtal med Boplats Göteborg som licensgivare och de andra två bostadsförmedlingarna som licenstagare. Det finns möjlighet att ta in fler samarbetsparter genom att de nya tillträder och nya fördelningsnycklar skapas.

I vilka fora ska beslutet tas?

Det går inte att angripa kommunala bolags beslut genom laglighetsprövning. Frågan är om det aktuella samarbetsavtalet kan vara av sådan dignitet att det utgör ett beslut i verksamheten som är *av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt* (se 10 kap. 3 § 4 p. kommunallagen) som innebär att kommunfullmäktige ska ta ställning till sådana beslut (under förutsättning att det framgår av bolagsordningen),

vilket innebär att fullmäktiges beslut i sådana fall kan angripas genom laglighetsprövning enligt 13 kap. kommunallagen. Om så är fallet, kan avtalet signeras efter att beslutet vunnit laga kraft.

Samarbetsmodell

Om detta sker, så görs en värdering av IT-systemet, vilken sedan ligger till grund för en fördelningsnyckel för vilka avgifter/kostnader som respektive samarbetspart betalar. Boplats Göteborg får med denna modell en lägre kostnad samtidigt som Boplats Syd och eventuellt även Bostad Luleå är med och ta ansvar för systemets drift, underhåll och fortsatta utveckling.

Om samarbetet skulle upphöra bör man avtala om hur de bostadsförmedlingar som anslutit sig ska kunna använda it-systemet, beroende på hur länge samarbetet har pågått. Efter ett visst antal år kommer systemet i stort sett vara utbytt med ny kod och samarbetsparterna torde ha del i källkoden. Därför är det väsentligt att i avtalet reglera hur en avveckling av samarbetet ska gå inte minst för att minska risken för de bostadsförmedlingar som ansluter sig.

Kostnadsfördelningen mellan parterna är en nyckelpunkt i avtalet och dessa kostnader avser framtida kostnader relaterade till IT-plattformen. Dessa kan grovt indelas i olika kategorier:

1. Porteringen/anpassningen av Boplats Göteborgs IT-plattform till Boplats Syd och Bostad Luleå. En betydande del av projektet kommer att utgöras av systemintegrationer, tex med fastighetssystem, kreditupplysningsleverantörer, banker, m.fl.
2. Vidareutveckling och underhåll av IT-plattformen – nya funktionaliteter, "reengineering" och problemfixning mm. delas enligt en överenskommen fördelningsnyckel och bärs av vardera part.
3. Respektive parts (unika eller andelar av) IT-plattformar driftas (hosting), kundsupport skötas, data överförs etc. och dessa kostnader ska bäras av vardera part.

Parterna ska tillämpa "open book" principen i redovisning av kostnader gentemot varandra och dessa frågor behandlas i styrgruppen för it-systemet, där varje part ska vara representerad. Delar av kostnaderna kan förväntas landa i en "gråzon" mellan ovan kategorier och därmed ge upphov för meningsskiljaktigheter.

Allt arbete kring IT-plattformen kommer att behöva utföras av både interna och externa resurser. Beträffande externa resurser, vilka är en tung kostnad som ska fördelas mellan parterna - ska Boplats Göteborg i egenskap av systemägare ha ansvaret att handla upp dessa konsulter. Dessa externa resurser (kostnader och arbetsinsatser samt upphandlingen) bör samordnas fullt ut.

Risakanalys

En fullständig riskanalys bör göras för respektive del av projektet, så att man kan definiera riskerna

för systemutveckling, drift, verksamhetsprocesser, intern kompetens mm I nuläget har följande risker identifierats:

Risk	Konsekvens	Sannolikhet	Konsekvens	Risk 191001	Åtgärd	Ansvarig
All annan utveckling för Boplats Gbg i systemet avstannar för att systemet ska anpassas till flera bostadsförmedlingar, dvs att man ska kunna dela på systemet.	Boplats Gbg kan inte bedriva förmedlingen så effektivt som man behöver för att göra hyresvärdarna nöjda.	4	4	16	Vara tydliga i den nya upphandlingen av it-leverantörer att vi ställer krav på ett visst antal timmar.	Boplats
Någon eller alla bostadsförmedlingarna tappar uppdragsgivare (hyresvärdar) för att andra alternativa marknadsplatser är mer attraktiva.	Färre förmedlingsuppdrag. Färre betalande bostadssökande. Förtroendet för bostadsförmedlingarna urholkas.	2	5	10	Säkerställa att vi har en effektiv process som förstår marknadens villkor utan att ge avkall på det samhälleliga uppdraget.	Gemensam styrgrupp
Systemet är exponerat för intrång av fler användare och från fler håll.	Detta kan leda till läckage av känsliga uppgifter eller att skadlig kod implementeras i systemet.	2	5	10	För att mitigera denna ökade risk måste arbetet med att säkerställa säkerheten utökas. Detta kräver en del av de resurser som tillförs av att vi samarbetar med fler bostadsförmedlingar. Säkerställa att driftsmiljön uppfyller ställda säkerhetskrav. Behörighetshanteringen ska säkras. Inloggningar tvåfaktorautentisering m m.	Gemensam styrgrupp
It-leverantören klarar inte att öka utvecklingstakten.	Det går för långsamt och vi får inte den utveckling vi vill ha.	3	3	9	Definiera antal utvecklingstimmar vi behöver. Tydlig upphandling. Skriva ett bra och tydligt avtal.	Gemensam styrgrupp
Systemet är underdimensionerat. Systemet klarar inte av en högre belastning med flera olika bostadsförmedlingar.	Driftsproblem för bostadsförmedlingarna.	2	4	8	Om alla förmedlingar kör sina system med olika driftimplementationer finns inte denna risk. It-leverantören måste svara på hur man tekniskt löser detta innan man startar samarbetet.	Gemensam styrgrupp
Någon av bostadsförmedlingarna får förändrade	Vi kan inte utveckla systemet tillsammans.	2	4	8	Vara tydliga med hur en exit ska gå till. Reglera i avtalet att de	Gemensam styrgrupp

ägardirektiv eller väsentligt förändrade ekonomiska förutsättningar, vilka påverkar deras förmåga att fortsätta samarbetet.					bostadsförmedlingar som är kvar inte står utan system.	
De tre bostadsförmedlingarna kommer inte överens om hur systemet ska utvecklas och hur stora investeringarna ska vara varje år.	Vi kan inte utveckla systemet tillsammans.	2	3	6	Skriva ett tydligt avtal om investeringarnas omfattning och hur de ska prioriteras. En tydlig skrivning om hur en eventuell avslutning av samarbetet ska gå till.	Gemensam styrgrupp

Hur samarbetet rent praktiskt skulle kunna fungera.

Samarbetet bygger på att alla bostadsförmedlingar samordnar sina processer. Därför bör snarast en förstudie starta där följande frågor besvaras:

- Vad skiljer arbetssätten åt i nuläget?
Bostadsförmedlingarna in information från bostadssökanden vid olika tidpunkter i processen. Boplats Syd har en mer detaljerad process för visning av lägenheterna än vad Boplats Göteborg har.
Regelverken skiljer sig åt mellan bostadsförmedlingarna.
- Hur kan bostadsförmedlingarnas arbetssätt samordnas?
För att få ihop arbetssättet krävs att projektgruppen, som ska göra förstudien, representeras av dem som arbetar med såväl kundtjänst som förmedling, så att de kan specificera vilka ändringar som behöver göras.
- Hur ser visionen för ett gemensamt system ut på lång sikt?
Förstudie bör också ta höjd för hur systemet bör utvecklas på 3-5 års sikt med hänsyn till hur omvärlden förändras och vilka krav som kan komma att ställas för att öka automatiseringen i arbetet.
- Förstudien ska omfatta driftsfrågor och säkerhetsaspekter i syfte att säkerställa hantering av känsliga personuppgifter, förhindra intrång och oriktigt användande av systemet.

Exakt hur den tekniska lösningen ska se ut för att flera organisationer ska nyttja systemet kommer att bli föremål för en teknisk utredning, där man väljer det alternativ som optimerar fördelarna med samarbetet. Redan nu vet man att en förutsättning är it-systemet driftas hos samma leverantör för att minska resursbehovet för leverantörsstyrning och samarbetet mellan systemutvecklare och driftleverantören. För att få den eftersträvade effekten att få ut mer av varje satsad krona på systemutveckling, måste samma version av systemet användas av alla bostadsförmedlingar. Systemet ska inte utvecklas i olika spår för de olika bostadsförmedlingarna. De speciella behov som finns för respektive bostadsförmedling ska lösas genom att systemet görs konfigurerbart. Tex ska olika bankintegrationer kunna väljas för varje bostadsförmedling.

Organisation av samarbetet – en justerad förvaltningsmodell

Boplats Göteborg har en förvaltningsmodell och organisation, beslutad av bolagets styrelse, och där organisationen är fastställd för hur nya eller förändrade funktioner krävs i systemet. Samtliga roller i förvaltnings- och vidareutvecklingsprocessen är definierade och ingår i de befattningsbeskrivningar som berörs.

Om fler bostadsförmedlingar ansluter sig ska förvaltningsmodellen justeras så att de anslutna bostadsförmedlingarna representeras i styrgruppen och i de kravställande grupperna. Det är också angeläget att kompetensen hos respektive bostadsförmedlingars it-specialister tas tillvara på ett optimalt sätt och att dessa funktioner samordnas. En del av it-specialisternas tjänster kan eventuellt läggas in i kostnaderna för drift, underhåll och vidareutveckling.

Ansvar för data och personuppgifter

Varje bostadsförmedling måste vara personuppgiftsansvarig för "sin egen data" och ska äga all lagrad information i de egna databaserna såsom kunduppgifter, (registreringarna från de bostadssökande och personuppgifter som hämtas från hyresvärdarna), objektsinformationen samt inloggningsuppgifterna för användarna i det administrativa gränssnittet. Varje bostadsförmedling ska ha en administratör som sköter accessen till deras del av systemet för deras personal och anslutna hyresvärdar. Bostadsförmedlingarnas administratörer kan i sin tur vända sig till systemförvaltaren på Boplats Göteborg AB, som ansvarar för att det finns en "andra linjens support".

Ansvar för drift

Boplats Göteborg AB skulle kunna ansvara för upphandling av driftsleverantör och varje bostadsförmedling skulle kunna ansvara för sin incidenthantering, support, requesthantering osv. I förstudien bör man utreda vilket ansvar som ska ligga på Boplats Göteborg om vi har en lösning där varje bostadsförmedling har sin implementation av systemet hos samma driftleverantör, som Boplats Göteborg upphandlat.

Samma tidpunkter för anmälan av fel och åtgärdande (SLA) av desamma sak gälla för de anslutna bostadsförmedlingarna som för Boplats Göteborg AB. Dessa avtal kommer att ligga som bilagor till kommande samarbetsavtal.

Ekonomiska konsekvenser

Det ekonomiska målet är att:

Samtliga samarbetsparter ska få ut mer för varje satsad krona på it-utveckling genom att samarbeta jämfört med om de skulle investera i egna it-system.

Prismodell:

En prismodell skulle kunna se ut enligt nedanstående tabell

Startavgift för portering av data, framtagande och implementering av egen design för gränssnittet och installation av nyanslutna bostadsförmedlingars moduler i systemet.	Pris per timma för utfört arbete under projektet.
Nyttjanderättsavgift:	Vederlagsfri
Avgift för datatrafiken samt av drift och support (second line) av systemet:	X SEK per kvartal enligt avtal. Kostnaderna delas enligt en fördelningsnyckel.
Underhålls- och vidareutvecklingsåtaganden	X SEK per år Kostnaderna delas enligt en fördelningsnyckel. Budgeten beslutas ett år i taget men ska följa en strategisk utvecklingsplan, där investeringsnivåerna fastställs för systemet två år framåt i tiden.

Själva nyttjanderättsavgiften kan vara vederlagsfri, men istället betalar de ingående parterna en större del av underhålls- och vidareutvecklingskostnaderna under avtalstiden. Om fler bostadsförmedlingar ansluter sig, räknar man om nyckeltalen.

Hur mycket man skulle investera i vidareutveckling av systemet bör beslutas i samförstånd, men en nivå bör ingå i avtalet. Sedan 2015 har ungefär mellan 2,5 och 3 mnkr per år lagts på vidareutveckling av systemet och om bostadsförmedlingarna samarbetar kan antingen utvecklingstakten höjas eller utvecklingskostnaderna minska för var och en. Under 2020 till 2022 räknar vi dock med att alla parter investerar ungefär lika mycket som i nuläget i syfte att få systemstöd för samordning av arbetsprocesserna.

Om fler är med och investerar i systemet skulle Boplats Göteborg få ut samma utveckling till en lägre kostnad, givet att man är överens om vilka funktioner som ska prioriteras.

Kostnader för att hålla systemet tekniskt uppdaterat

I början av 2018 genomfördes en värdering av Boplats Göteborgs it-system och då beräknade Boplats kostnaderna för att eliminera riskerna i systemet. Hittills lägger Boplats Göteborg 1,2 mnkr per år på att hålla systemet uppdaterat och säkert. Vi räknar med liknande kostnader så långt vi just nu kan bedöma. Även den kostnaden kommer att delas med samarbetsparterna.

Sammanlagt finns det en potential att under några års sikt att antingen kunna höja utvecklingstakten och kvaliteten eller att spara ett antal miljoner kronor utifrån den information vi har i nuläget. Man ska vara helt klar över att it-utveckling går framåt i en accelererande takt och att det vi antar idag, kan vara irrelevant om några år. Det kan komma ny teknik som sänker kostnaderna avsevärt och då bör samarbetsavtalet också göra det möjligt att parterna fattar beslut om att göra de vägval som är mest ekonomiska.

Förstudie

En förstudie bör snarast starta där man tillsammans med Bolats Syd och eventuellt även Bostad Luleå utreder följande frågor:

Hur kostnadsfördelningsmodellen ska se ut och investeringsnivån.

Avtalets längd och uppsägningstid och hur respektive bostadsförmedling ska gå vidare om avtalet avbryts.

Identifiera de övriga bostadsförmedlingarnas krav som de inte kan rucka på för att gå in i samarbetet

Göra en grundlig riskanalys för respektive del av projektet,

Ta fram ett gemensamt förslag på förvaltningsmodell,

Ta fram ett förslag på en önskvärd driftlösning,

I förstudien bör också frågan belysas om vad alternativet är till samarbetet. Om vi inte samarbetar - vilka förändringar måste Boplats Göteborg göra för att få ett förmedlingssystem till en rimlig kostnad i framtiden.

Tidsplan

Mål:

Att alla tre bostadsförmedlingarna arbetar i samma it-system från och med 1 januari 2022.

Beroende på i vilka fora beslutet om samarbete mellan bostadsförmedlingarna ska tas, så kan

tidsplanen förändras. Nedan följer en skiss på hur en tidsplan skulle kunna se ut.

Datum	Mål
2022-01-01	Alla tre bostadsförmedlingarna arbetar i samma it-system.
2021-12	Implementering av Boplats Syd och Bostad Luleås data i produktionsmiljön
2021-06-01 – 2021-12-31	Testperiod
2020-04-01—2021-05-31	Erforderliga förändringar genomförs för att systemet ska kunna användas av flera olika bostadsförmedlingar.
2020-04-01	Samarbetet startar med gemensam utveckling.
2020-03-01	Samarbetsavtalet signeras efter att beslut vunnit laga kraft
2020-02-01	Budget för it-systemet 2020-2021 klar
2020-02-01	Projektorganisation fastställs
2020-01-31	Stadshus AB:s styrelse fattar beslut
2019-12-11	Boplats styrelse behandlar förslag till samarbetsavtal där, de strategiska frågorna avtalas t ex om fördelning av kostnader och förändring av organisation för förvaltning och vidareutveckling av it-systemet och fattar beslut om förslaget ska vidare till Stadshus AB Ny förvaltningsmodell antas.
2019-12-04	Boplats Syd behandlar förslag till samarbetsavtal och hur det ska behandlas.
2019-11-30	Ta fram samarbetsavtal med Front Advokater (pågår)
2019-10-24	Utredning presenteras för Boplats Styrelse
2019-10-09	Utredning skickas till Stadshus AB
2019-05-01	Förstudie påbörjad

Med denna genomgång av möjligheten att samverka mellan bostadsförmedlingarna i syfte att erbjuda respektive kommunmedborgare en högre kvalitet till en lägre köavgift och sänka hindren för hyresvärdarna att samverka, genom standardiserade gränssnitt, så anser Boplats Göteborg att uppdraget enligt Handlingsplanen som beslutades den 30 september 2019 är utfört.

Boplats Göteborg den 9 oktober 2019

Maria Meyer Martins