



**SÖKANDE**

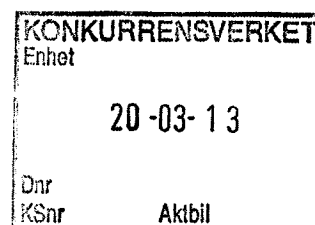
Castellum Fastigheten Visionen AB, 556760-6693

Ombud: Advokaten Anna Ulfsson Forssell  
Advokatfirman Ulfsson AB

**MOTPART**

Regionen Jönköpings län

Ombud: Advokaten Pernilla Larsson  
Wesslau Söderqvist Advokatbyrå HB



**SAKEN**

Överprövning av en upphandling enligt lagen (2016:1145) om offentlig upphandling, LOU

---

**FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE**

Förvaltningsrätten avslår ansökan.

**BAKGRUND**

Regionen Jönköpings län (regionen) har inlett ett urvalsförfarande som benämns ”Kontorsetablering Verksamhet o Service A6 området Jönköping” (dnr RJL 2019/1510). Genom tilldelningsbeslut har annan leverantör än Castellum Fastigheten Visionen AB (bolaget) antagits. Bolaget har ansökt om överprövning.

**Upphandlingsdokumenten**

*Upphandlingsföremålet*

Upphandlingsföremålet omfattar uppförande av kontorslokaler för uthyrning till regionen inklusive förråd och parkeringsytor inom angivet geografiskt område. Fastigheten ska inrymma de funktioner och uppfylla de förutsättningar som anges i handlingen teknisk beskrivning.

Efter genomförd prekvalificering kommer leverantörerna att rangordnas och de leverantörer som gått vidare ska därefter presentera följande:

- Planlösning för tilltänkt kontor, interna kommunikationer mellan olika verksamheter
- Yteffektivitet
- Hur de tekniska förutsättningarna uppfylls
- Presentation av byggnaden (personlig presentation av hela kontraktet)
- Tidplan för färdigställande
- Hyresvärdens organisation för att förvalta byggnaden under hyr-tiden (städning trapphus, vaktmästeri, yttre renhållning )

*Tilldelningskriterier*

Nedanstående uppgifter kommer att utvärderas och ska framgå tydligt av anbudet (Parkeringsytor eller garageplats ingår inte utvärderingen):

Utvärdering nr 1

Cellkontor i kvm golvyta, bör vara mellan 8–10 kvm.  
Chefsrum i kvm golvyta. Bör vara mellan 12–15 kvm  
Öppen kontorslösning, placering i byggnaden  
Konferens, administrativa ytor placering och storlek i kvm.  
Planlösning som överensstämmer med regionens sätt att arbeta

Utvärdering nr 2

Gestaltning av byggnaden samt översiktskarta på yttre miljö.  
Hur uppfylls installationsprogrammet (kortfattad beskrivning eller flödesschema)

Utvärdering nr 3

Hyresvärdens organisation i fastigheten  
Presentation av anbudet

Utvärdering nr 4

Den totala hyreskostnaden per år (se förslag till hyresavtal)

Utvärdering nr 4A

Hyra per kvm (LOA)

Utvärdering nr 5

Hyresvärdens miljöbyggnad guld ger 4 poäng. Bättre ranking högre poäng. Ingen miljöklassning 0 poäng samt miljöbyggnad silver ger 2 poäng

Utvärdering nr 6  
Tidplan för när regionen kan flytta in

*Utvärderingsförfarande*

En grupp kommer att bildas med sex personer. Samtliga i utvärderingsgruppen får ett betygskodokument som de ska fylla i anonymt. Betygsättning är 1–5 för utvärdering 1, 2, 3, 5. Betyg 1 motsvarar att kriteriet inte alls uppfylls och 5 innebär att det mycket väl uppfylls.

Utvärdering nr 4, 4A och 6 innebär att lägsta pris får 5 poäng. Tidigaste inflyttning 5. Näst bästa betygssätts med 3 poäng. Högsta pris samt längsta byggtid 1 poäng. Samtliga betygskodokument samlas in och sammanställs av projektledaren som inte ingår i utvärderingsgruppen. Anbudet med högst antal poäng kommer att tilldelas uppdraget.

**Tilldelningsbeslutet**

Av tilldelningsbeslutet med tillhörande handlingar framgår att tre leverantörer har gått vidare efter prekvalificering och lämnat anbud. Anbudet från Oiger Jönköping City AB (Oiger) antogs som det kvalificerade anbudet som ansågs ekonomiskt mest fördelaktigt med hänsyn till det bästa förhållandet mellan pris och kvalitet. Bolagets anbud kom på delad andraplats plats vid anbudsvärderingen.

**YRKANDEN**

Bolaget yrkar att förvaltningsrätten ska besluta att upphandlingen inte får avslutas innan rättelse skett genom ny anbudsprövning, varvid bolagets anbud ska tilldelas fler poäng i utvärderingsdelen och andra anbudsgivare färre.

Regionen anser att ansökan ska avslås.

## VAD PARTERNA ANFÖR

### **Bolaget**

#### *Inställning*

Regionen har i sin utvärdering frångått upphandlingsdokumentens föreskrifter genom att avvika från den föreskrivna utvärderingsmodellen. Om regionen hade följt den nämnda modellen och genomfört en korrekt utvärdering hade bolaget erhållit en högre poäng och tilldelats kontraktet. Bolaget har därmed lidit eller kan komma att lida skada i LOU:s mening.

För det fall förvaltningsrätten skulle finna att bolaget inte uppfyllt samtliga krav brister upphandlingsdokumenten i tydlighet då det inte framgått att de aktuella föreskrifterna utgjorde krav som leverantörerna måste uppfylla. Även detta fel har lett till att bolaget lidit eller kan komma att lida skada i LOU:s mening.

#### *Utvärdering nr 1*

Regionen har angivit att bolaget inte uppfyller rumsprogrammet enligt följande: Saknas tre rum för expansion, de redovisade finns på ett och samma plan. Chefsrum plan 1 i mörk yta. Saknas två rum för Invånarservice. Ett förråd plan 2 saknas.

Av upphandlingsdokumenten framgår inte att rumsprogrammet i sig skulle utvärderas. Regionen har angivit att det saknas tre rum för expansion trots att det inte angivits att detta var något som skulle utvärderas. Detsamma gäller uppgiften om att det saknas två rum för Invånarservice. Det har inte heller angetts att placeringen av chefsrum skulle utvärderas. Slutligen är uppgiften om att det saknas ett förråd felaktig.

*Utvärdering nr 2*

I denna del har regionen angivit att bolaget har olika parkeringar för att uppfylla kraven medan övriga har garageplatser. Detta avviker från upphandlingsdokumentens föreskrift om att parkeringsytor och garageplats inte skulle ingå i utvärderingen.

*Utvärdering nr 4 och 4A*

Upphandlingsdokumenten kan inte förstås på annat sätt än att rubricerade tilldelningskriterier skulle bedömas och poängsättas separat. Trots att det har ett gemensamt betyg givits för båda kriterierna.

*Utvärdering nr 5*

Anbuden från bolaget och Oiger har båda erhållit fem poäng och den tredje anbudsgivaren har fått två poäng. Detta är en avvikelse från upphandlingsdokumenten både när det gäller antalet tilldelade poäng, men också när det gäller vad som skulle medföra en viss poäng.

Av Oigers anbud framgår inte att det uppfyller kravet på miljöbyggnad guld. I anbudet kan endast utläsas att Oiger har som ambition att klassificera byggnaden som Miljöbyggnad Guld. Det är inte samma sak som att tydligt ange att ”aktuell byggnad kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad nivå Guld” vilket bolaget angett. Oiger borde därför inte ha fått fem poäng vid utvärderingen. Vidare har poängen i denna del inte multiplicerats med antalet deltagare i utvärderingsgruppen och därmed uppgått till 30.

*Sammantagen effekt*

Rätt räknat skulle bolagets anbud ha tilldelats totalt 125 poäng, Oigers anbud totalt 107 poäng och Nivika Fastigheter AB:s anbud totalt 83 poäng.

*Övrigt*

I upphandlingsdokumenten saknas föreskrifter som utvisar att det i upphandlingen ställs några obligatoriska krav, vilka dessa är och vad som händer om kraven inte uppfylls.

Upphandlingen har av regionen i de olika upphandlingsdokumenten som förekommer i upphandlingen beskrivits som tre olika sorters förfaranden. Inledningsvis har upphandlingen beskrivits som ett urvalsförfarande. Därefter har den beskrivits som en förhandlad upphandling med förkvalificering med stöd av 4 kap. LOU och därefter som en konkurrenspräglad dialog.

Om det är en konkurrenspräglad dialog har bolaget haft att räkna med att bli inbjudet till ett eller flera dialogmöten. Så har inte skett. Om det är ett förhandlat förfarande har bolaget haft att räkna med att förhandling har kunnat ske. Så har inte skett. Om det är ett urvalsförfarande så hade det styrts av de svenska icke-direktivstyrda reglerna i 19 kap. LOU och även i ett sådant förfarande får förhandling ske. Så har inte skett.

I ett första s.k. kvalificeringsbeslut kvalificerades endast bolaget och Nivika. Detta föranledde Oiger att ansöka om överprövning (se Förvaltningsrätten i Jönköpings mål nr 2850–19). Inom ramen för det målet fick Oiger, veta att dess hyreskostnad var dyrare än övrigas. Någon sådan information fick inte bolaget, som således inte fått veta något om hur dess hyreskostnad låg i förhållande till någon annan anbudsgivares. Oiger fick således mer information än bolaget och regionen har därmed brutit mot likabehandlingsprincipen. Om även bolaget hade fått motsvarande information hade kanske bolaget lämnat ännu lägre anbud och därmed haft en större chans att tilldelas kontrakt i upphandlingen. Bolaget har lidit eller kan komma att lida skada i LOU:s mening även till följd av denna överträdelse.

### Regionen

Utvärderingen har genomförts i enlighet med utvärderingsmodellen och bristerna i bolagets anbud berättigar till den poängsättning som gjorts. Påståendena om brister i upphandlingsdokumenten saknar grund och är under alla förhållanden inte anledningen till att bolaget inte har vunnit upphandlingen. Det finns därför sammantaget inte grund för ingripande enligt LOU.

Regionen har ställt krav på att få tillgång till fastighetsytor som innehåller ett minsta antal rum/funktioner, fördelade på två plan där vissa verksamheter måste förläggas på samma plan tillsammans med serviceytor och andra nödvändiga funktioner. Bolagets anbud avviker på flera punkter från dessa grundläggande förutsättningar. Att såväl planen för verksamheterna (d.v.s. rumsprogrammet / rumsfördelningen) som placeringen ingår i utvärderingen är direkt angivet i upphandlingsdokumenten och går inte att missförstå.

Bristerna i bolagets anbud är avvikelser från det grundläggande kravet om att anbudsgivaren ska offerera lokaler som inrymmer de funktioner och tekniska förutsättningar som framgår av den tekniska beskrivningen och som utvecklats i de kompletterande upphandlingsdokument som skickats ut till de leverantörer som gått vidare från prekvalificeringen. Detta krav är rätteligen ett obligatoriskt krav som speglar förutsättningarna i upphandlingen. Brott mot ett sådant krav medför snarare att anbudet ska diskvalificeras. Oaktat om det skulle finnas några brister i den genomförda utvärderingen, vilket regionen bestrider, har bolaget således i vart fall inte lidit eller kunnat komma att lida skada i LOU:s mening.

Föreskrifterna under rubriken utvärdering 1 förändrar inte rumsprogrammets och placeringens betydelse i utvärderingen. Tvärtom hänvisar även delkriterierna/underkriterierna under Utvärdering 1 (rumsprogrammet) till placering

och planlösning och det kan inte missuppfattas att samtliga utrymmen/  
funktioner utvärderas även avseende rumsfördelning och placering.

#### *Övrigt*

Bolaget har bjudits in till samtal med regionen precis på samma sätt som  
övriga anbudsgivare och har haft exakt samma möjligheter till dialog och  
förhandling. Parterna har också haft möte för att diskutera anbudsförslaget  
och regionens behov.

### **SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET**

#### **Gällande regler**

I 4 kap. 1–3 §§ LOU anges följande. Upphandlande myndigheter ska be-  
handla leverantörer på ett likvärdigt och icke-diskriminerande sätt samt  
genomföra upphandlingar på ett öppet sätt. Upphandlingar ska vidare  
genomföras i enlighet med principerna om ömsesidigt erkännande och  
proportionalitet. En upphandling får inte utformas i syfte att undanta den  
från lagens tillämpningsområde och får inte heller utformas i syfte att  
begränsa konkurrensen så att vissa leverantörer gynnas eller missgynnas på  
ett otillbörligt sätt. En upphandlande myndighet bör beakta miljöhänsyn,  
sociala och arbetsrättsliga hänsyn vid offentlig upphandling om upphand-  
lingens art motiverar detta.

Enligt 20 kap. 4 § LOU anges följande. Efter ansökan av en leverantör som  
anser sig ha lidit eller kunna komma att lida skada får allmän förvaltnings-  
domstol överpröva

1. en upphandling, och
2. giltigheten av ett avtal som har slutits mellan en  
upphandlande myndighet och en leverantör.

Av 20 kap. 6 § LOU följer att om den upphandlande myndigheten har brutit  
mot de grundläggande principerna i 4 kap. 1 § eller någon annan bestäm-  
melse i denna lag och detta har medfört att leverantören har lidit eller kan



komma att lida skada, ska rätten besluta att upphandlingen ska göras om eller att den får avslutas först sedan rättelse har gjorts.

#### **Förvaltningsrättens bedömning**

Det följer redan av de grundläggande principerna i 4 kap. 1 § LOU att krav som utgår från hur upphandlingsföremålet är avgränsat inte behöver anges särskilt. Inte heller behöver det uttryckligen anges att anbud som inte uppfyller sådana krav kan komma att förkastas.

I denna upphandling framgår det hur upphandlingsföremålet är avgränsat av forskrifterna i avsnitt ”5. Projektbeskrivning” samt i de upphandlingsdokument som gavs ut inför prekvalificeringen bland annat ”Teknisk dokumentation för Kontor Region Jönköpings län”. Anbudshandlingar som innehåller avvikelser i förhållande till dessa dokument beskrivna upphandlingsföremålet är därmed att betrakta som sådana otillåtna reservationer som kan läggas till grund för att anbudet förkastas.

Regionen har dessutom ställt krav på att leverantörerna som underlag för utvärderingen ska lämna en ”plan för olika verksamheter” i enlighet med de kompletteringar av tidigare utgiven teknisk beskrivning som framgår av de kompletterande upphandlingsdokument som gavs ut efter avslutad prekvalificering. Vidare anges som ett delkriterium under utvärdering nr 1 ”Planlösning som överensstämmer med regionens sätt att arbeta”. Mot bakgrund av detta har leverantörerna haft att förvänta sig att regionen vid anbudsprövningen skulle komma att kontrollera att leverantörernas redovisning av den planerade byggnadens utformning inte avvek från vad som angivits i upphandlingsdokumenten: Då främst handlingen teknisk beskrivning i det underlag som föregick prekvalificeringen och de kompletteringar av den tekniska beskrivningen som lämnades i de kompletterande upphandlingsdokument som gavs ut efter kvalificering. Bolagets anbud

avviker från upphandlingsföremålet som det definierats i nämnda handlingar, bl.a. genom att rum som skulle ha funnits i byggnaden saknas och genom att rummen inte placerats i våningsplan på det sätt som anges. Eftersom bolagets anbud rätteligen skulle ha förkastats – med hänvisning till otillåtna reservationer alternativt bristande kravuppfyllelse – kan de övriga brister i upphandlingsförfarandet som bolaget gjort gällande inte ha påverkat anbudsprövningens utgång till bolagets nackdel. Att regionen inte förkastat bolagets anbud – utan kvalificerat det till anbudsprövningens utvärderingsdel och där givit anbudet låga poäng – innebära inte att regionen brutit mot LOU på sätt som medför att bolaget lidit eller kunnat komma att lida skada i LOU:s mening. Ansökan ska därför avslås.

#### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**

Avgörandet kan överklagas. Information om detta finns i bilaga (FR-05).

Magnus Isgren

Rådmannen Magnus Isgren har avgjort målet. Föredragande jurist har varit Ulf Nordberg.



## Hur man överklagar

FR-05

Den som inte är nöjd med förvaltningsrättens beslut kan överklaga. Här framgår hur det går till.

Närmare regler finns i den lag som gäller för målet, se rutan längst ner på nästa sida för hänvisningar.

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Tiden räknas oftast från den dag som ni fick del av beslutet. I vissa fall räknas tiden i stället från beslutets datum. Det gäller om beslutet avkunnades vid en muntlig förhandling, eller om rätten vid förhandlingen gav besked om datum för beslutet.

För myndigheten räknas tiden alltid från beslutets datum.

Observera att överklagandet måste ha kommit in till domstolen när tiden går ut.

#### Vilken dag går tiden ut?

Sista dagen för överklagande är samma veckodag som tiden börjar räknas. Om ni exempelvis fick del av beslutet måndagen den 2 mars går tiden ut måndagen den 23 mars.

Om sista dagen infaller på en lördag, söndag eller helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, räcker det att överklagandet kommer in nästa vardag.

### Tänk på detta i mål om överprövning av upphandling

I vissa fall kan myndigheten ingå avtal efter 10 dagar från det att domstolen avgjort målet eller upphävt ett interimistiskt beslut, och i vissa fall får myndigheten ingå avtal omedelbart. Efter att avtal har slutits får kammarrätten inte överpröva upphandlingen. Detta gäller alltså även om tiden för överklagande fortfarande gäller.

### Gör så här

1. Skriv förvaltningsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför ni tycker att beslutet ska ändras. Tala om vilken ändring ni vill ha och varför ni tycker att kammarrätten ska ta upp ert överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis ni vill hänvisa till. Förklara vad ni vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.  
  
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå er: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
  
Om ni har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skicka eller lämna in överklagandet till förvaltningsrätten – adressen finns i beslutet.

### Vad händer sedan?

Förvaltningsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar förvaltningsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till kammarrätten.

Har ni tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även kammarrätten skicka brev på detta sätt.

### Prövningstillstånd i kammarrätten

När överklagandet kommer in till kammarrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Kammarrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att förvaltningsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om förvaltningsrätten dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om ni *inte* får prövningstillstånd gäller det överklagade beslutet. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt ni vill föra fram.

### Vill ni veta mer?

Ta kontakt med förvaltningsrätten om ni har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).

För fullständig information, se:

- lag (2016:1145) om offentlig upphandling, 20 kap.
- lag (2016:1146) om upphandling inom försörjningssektorerna, 20 kap.
- lag (2011:1029) om upphandling på försvars- och säkerhetsområdet, 16 kap.
- lag (2016:1147) om upphandling av koncessioner, 16 kap.
- lag (2016:1145) om offentlig upphandling, 20 kap.
- lag (2016:1146) om upphandling inom försörjningssektorn, 20 kap.