

LÄNSRÄTTEN I  
ÖSTERGÖTLANDS LÄN

DOM  
2008 -10- 10  
Meddelad i  
Linköping

Mål nr  
2610-08 E  
Rotel 8

Lena Stoltz

**SÖKANDE**

Skandrenting AB, 556089-8305  
Box 3343  
103 67 Stockholm

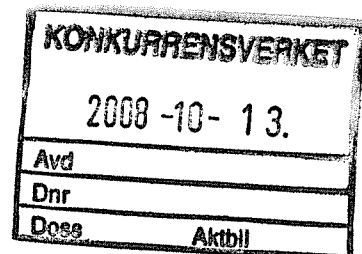
Ombud: Advokat Eric Ericsson  
Eric Ericsson Advokat AB  
Chamottevägen 13  
134 40 Gustavsberg

**MOTPART**

Kriminalvården  
601 80 Norrköping

**SAKEN**

Överprövning av upphandling enligt lagen (1992:1528) om offentlig upphandling, LOU



Kriminalvården genomför en upphandling avseende hyreskontrakt vid nybyggnation av kriminalvårdsanläggning i Haparanda (Kriminalvårdens diarienummer 30-2007-023787). Upphandlingen genomförs som en selektiv upphandling i två steg enligt bestämmelserna i LOU.

Kriminalvården har i tilldelningsbeslut den 4 augusti 2008 antagit det anbud som lämnats av Specialfastigheter Sverige AB ("Specialfastigheter"). Av de anbud som ansågs ha uppfyllt skallkraven har Specialfastigheter enligt Kriminalvården lämnat det lägsta anbudet.

Skandrenting AB ("bolaget") ansöker om överprövning av upphandlingen och yrkar att upphandlingen inte får avslutas förrän rättelse gjorts. Den rättelse som begärs är att det anbud som lämnats av Specialfastigheter ska lämnas utan avseende i upphandlingen.

Dok.Id 66920

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 406	Brigadgatan 3	013-25 10 00	013-25 11 40	måndag – fredag
581 04 Linköping		E-post: lansratteniostergotland@dom.se		09:00 - 12:00 13:00 - 15:00

Kriminalvården avstyrker bifall till bolagets yrkanden.

Länsrätten har, genom interimistiskt beslut den 26 augusti 2008, bestämt att upphandlingen tills vidare inte får avslutas.

#### **PARTERNAS ARGUMENTERING**

**Bolaget** har i sin ansökan om överprövning anfört i huvudsak följande. Grunderna för bolagets yrkanden är att upphandlingen strider mot huvudregeln om affärsmässighet i 1 kap. 4 § LOU. Kriminalvården har särskilt brustit i kravet att anbudsgivarna ska behandlas utan ovidkommande hänsyn, dels genom att Kriminalvården beaktade anbudet från Specialfastigheter trots att det inte uppfyller samtliga i förfrågningsunderlaget ställda skalkrav, dels genom att Kriminalvården lät Specialfastigheter ändra i sitt anbud efter anbudstidens utgång. Bolaget har därigenom lidit skada på sätt som anges i 7 kap. 2 § LOU. Om Kriminalvården hade behandlat Specialfastigheters anbud korrekt och uteslutit detta, så hade bolagets anbud varit det mest fördelaktiga. Bolaget hade då tilldelats hyreskontraktet. Av Kriminalvårdens inbjudan till anbudsansökan framgår att de uppgifter som ska lämnas i anbudsansökan ska avse den juridiska person som lämnar anbudet. Det är således inte möjligt att byta ut denna juridiska person. Att denna bestämmelse är väsentlig för Kriminalvården framgår t.ex. av att en av de anbudsansökande, NCC, diskvalificerades med motiveringen att ansökan var lämnad i moderbolagets namn medan ”initialt ägande” (av fastigheten som hyreskontraktet avser) var planerat att vara i dotterbolag (som skulle bli hyresvärd). Någon ekonomisk stabilitet för dotterbolaget hade inte redovisats (ej heller någon moderbolagsborgen). Inte heller hade ekonomisk ställning redovisats för slutlig fastighetsvärd (och hyresvärd), Akelius. På motsvarande vis borde Specialfastigheters anbud ha diskvalificerats när det framgick att hyresvärden skulle vara ett dotterbolag som inte kvalificerats i upphandlingen. Kriminalvården valde emellertid istället att begära ett ”för-

tydligande” av Specialfastigheter. Formuleringen i förfrågan är anmärkningsvärd eftersom Specialfastigheter redan angivit klart och tydligt att de avser att ange någon annan juridisk person i avtal om lokalhyra. Den afärsmässiga betydelsen av att låta ett dotterbolag vara hyresvärd istället för moderbolaget är stor. Slutsatsen är att anbudet innehåller ett tydligt avsteg från det obligatoriska kravet att den prekvalificerade juridiska personen ska stå bakom såväl anbudet som fullgörande av det tilldelade hyreskontraktet. Specialfastigheters anbud borde därför ha diskvalificerats i upphandlingen. Kriminalvårdens åtgärd för att inhämta ett ”förtydligande” gav Specialfastigheter en otillåten möjlighet till ändring av anbudet på denna punkt efter anbudstidens utgång. Kriminalvården har därigenom tagit ovidkommande hänsyn till Specialfastigheters intressen och givit Specialfastigheter en förmånligare behandling än andra anbudsgivare eller anbudssökande. I Specialfastigheters anbud saknas uppgift om den hyresgrundande investeringen vilket var ett obligatoriskt krav enligt förfrågningsunderlaget. Betydelsen av denna brist är att Kriminalvården inte har kunnat bedöma rimligheten i Specialfastigheters anbudsbelopp (dvs. årshyran). Specialfastigheters anbud innehåller ett tydligt avsteg från det obligatoriska kravet att ange den hyresgrundande investeringen och borde därför ha diskvalificerats i upphandlingen. Så skedde inte och Kriminalvården har därigenom tagit ovidkommande hänsyn till Specialfastigheters intressen samt givit Specialfastigheter en förmånligare behandling än andra anbudsgivare eller anbudssökande, vilket strider mot 1 kap. 4 § LOU. I Specialfastigheters anbud finns, i tre olika avsnitt, hänvisningar till ett befintligt samarbetsavtal mellan Kriminalvården och Specialfastigheter. Hänvisningarna avser besvara förfrågningsunderlagets krav på miljöplan respektive kvalitetsplan under förvaltningsfasen. Dessutom finns en hänvisning till en förvaltningsplan som kommer att upprättas ”enligt bifogad mall” betitlad ”Förvaltningsplan för ny anstalt i Haparanda”. Att som en del av anbudet ge in ett tidigare ingånget samarbetsavtal mellan anbudsgivare och upphandlande enhet, utan att ange på vilket sätt samarbetsavtalet avses tillämpas i det konkreta fallet,

kan inte anses uppfylla kravet för en för upphandlingen specifik plan, eller en till upphandlingen anpassad plan. Inte heller en icke ifylld mall till förvaltningsplan kan anses uppfylla dessa krav. Ingivandet av det tidigare ingångna samarbetsavtalet kan dessutom anses som en reservation i de delar som samarbetsavtalet innehåller bestämmelser som avviker från förfrågningsunderlagets föreskrifter. Slutsatsen är att Specialfastigheters anbud innehåller ett tydligt avsteg från de obligatoriska kraven att till anbudet bifoga en miljöplan och en kvalitetsplan. Specialfastigheters anbud borde därför ha diskvalificerats i upphandlingen. Så skedde inte. Kriminalvården har därigenom tagit ovidkommande hänsyn till Specialfastigheters intressen och givit Specialfastigheter en förmånligare behandling än andra anbudsgivare eller anbudssökande. Kriminalvården har på i vart fall tre punkter tillåtit Specialfastigheter att göra avsteg från de obligatoriska kraven i upphandlingen. Vid en korrekt upphandling hade bolaget tilldelats ett hyreskontrakt värt cirka 1 500 miljoner kr under hela kontraktstiden.

**Kriminalvården** har i yttrande den 21 augusti anfört i huvudsak följande. Grunderna för Kriminalvårdens inställning är att eftersom Specialfastigheters anbud uppfyller samtliga skall-krav har Kriminalvården inte brutit mot 1 kap. 4 § eller mot någon annan bestämmelse i LOU. I inbjudan till anbudsansökan anges att de lämnade uppgifterna kommer att ligga till grund för Kriminalvårdens kvalificering av leverantörer. Uppgifterna har således använts vid kvalificering av leverantörer och inte vid utvärdering av anbud. Anledningen till att NCC inte antogs som anbudsgivare var inte att olika bolag hade redovisats som ägare under och efter uppförandeskedet, utan att ekonomisk redovisning m.m. inte hade lämnats för samtliga inblandade bolag. Kriminalvården kunde således inte göra någon bedömning av anbudssökandens ekonomiska ställning. I förfrågningsunderlaget (punkt 4.16) anges under vilka förutsättningar en försäljning av hyresobjektet kan ske och vilka verkningar en sådan försäljning kan få. Det är således inte nödvändigt att den prekvalificerade juridiska personen står bakom såväl anbu-

det som fullgörandet av det tilldelade hyreskontraktet. Det är ett felaktigt påstående att Specialfastigheter klart och tydligt angett att man hade för avsikt att ange någon annan juridisk person i avtal om lokalhyra. Specialfastigheters skrivning torde kunna tolkas antingen som en upplysning om att moderbolaget har för avsikt att utnyttja den avtalsmässiga möjligheten att (med hyresgästens godkännande) överlåta hyresavtalet till dotterbolaget eller som en upplysning om att anbudsgivaren vid avtalstecknandet har för avsikt att sätta någon annan i sitt ställe. Specialfastigheters anbud hade i och för sig kunnat utvärderas – och antas – i det skick det var vid avlämnandet. Kriminalvården valde ändå att be Specialfastigheter förklara vad som avsågs med skrivningen. Detta berodde inte på att Kriminalvården tar ovidkommande hänsyn till Specialfastigheter. Kriminalvården skulle ha agerat på samma sätt oavsett vilket anbudsgivare det gällde. Specialfastigheter har i sitt anbud uppgivit en hyresgrundande investering. Uppgiften om hyresgrundande investering omfattas av sekretess enligt 8 kap. 10 kap. sekretesslagen (1980:100) och uppgiften har därför inte lämnats ut till de andra anbudsgivarna. En kopia av en sida i anbudet där endast den angivna summan är maskerad styrker att Specialfastigheters anbud uppfyller skallkravet att ange hyresgrundande investering. Specialfastigheter har i fråga om miljö- och kvalitetsplaner under förvaltningskedet hänvisat till sin miljöpolicy, till samarbetsavtalet mellan Kriminalvården och Specialfastigheter och till hur Specialfastigheters förvaltningsplaner för deras respektive hyresobjekt är utformade. Att det inte finns någon i detalj upprättad förvaltningsplan för ett objekt som ännu inte är uppfört är inte särskilt märkligt. Det torde vara svårt att knyta till sig underleverantörer för ett projekt som eventuellt kommer att bli av flera år in i framtiden. Förvaltningsplanen visar dock, tillsammans med övriga dokument, även i mallform, på vilken nivå Specialfastigheter har för avsikt att lägga sig i fråga om miljö- och kvalitetsarbete. Exempelvis framgår att miljöåtgärder och mål innevarande år för det aktuella hyresobjektet skall antecknas, liksom att det skall finnas serviceavtal för hissar och portar, att det skall ske revideringar av program för

tillsyn och skötsel m.m. Det går inte att ställa krav på att vissa delar av anbudet ska vara mer detaljerat än så. Samtliga anbud har utvärderats efter samma normer. Några ovidkommande hänsyn till Specialfastigheter har inte förekommit. Om länsrätten skulle komma fram till att Specialfastigheters anbud ska förkastas på de av bolaget under denna punkt anförda grunder torde Kriminalvården, för att alltjämt agera utan särbehandling, vara tvungen att på nytt pröva samtliga godkända anbud enligt dessa normer. Sammanfattningsvis har Specialfastigheters anbud behandlats på samma sätt som övriga anbud och Kriminalvården har inte på något sätt brutit mot någon bestämmelse i LOU.

**Bolaget** har i skrivelser den 25 augusti och den 26 september 2008 anført i huvudsak följande. Kriminalvården påstår att det inte skulle ha varit ett krav i upphandlingen att den prekvalificerade anbudsgivaren även stod bakom fullgörandet av det tilldelade hyreskontraktet. Detta är inte korrekt. Punkt 4.16 i förfrågningsunderlaget reglerar en eventuell framtida överlåtelse av fastigheten eller av det bolag som är part i hyreskontraktet, detta är en annan situation än den som förelåg vid genomgången av Specialfastigheters anbud. Specialfastigheter hade redan i anbudet angivit att hyreskontrakt kommer att tecknas i ett dotterbolag. Möjligheten för den upphandlande enheten att under avtalstiden medge en överlåtelse av avtalet, kan inte tolkas som att anbudsgivarna redan i anbudet och ensidigt kan utpeka en annan avtalspart än den som prekvalificerats i upphandlingen. Skillnaderna är dels att "partsbytet" i Specialfastigheters fall sker redan i anbudet och inte under avtalstiden, dels att det sker ensidigt i anbudet och inte efter ett medgivande från Kriminalvården. Det innebär att anbudet var "orent", dvs. inte uppfyllde kraven i förfrågningsunderlaget och utpekandet av en annat bolag som avtalspart kan uppfattas som en reservation. Detta strider mot punkt 2.14 andra stycket i förfrågningsunderlaget. Att Kriminalvården, under upphandlingen, hade samma uppfattning i denna fråga framgår av Kriminalvårdens protokoll från en anbudsgenomgång med Specialfastigheter den

12 maj 2008. Där anges att "... det är ett krav att hyresavtal tecknas med den juridiska person som lämnat anbud". Det är ett krav i förfrågningsunderlaget att anbudet ska innehålla ett hyreskontrakt. Syftet med detta måste rimligen vara att Kriminalvården vid anbudsaccept ska kunna underteckna hyreskontraktet och därigenom avtalsbundenhet. Om en anbudsgivare då anger, såsom Specialfastigheter gjorde, att "hyreskontrakt kommer att tecknas" med ett dotterbolag kan denna inte anses ha avgivit ett korrekt anbud. Detta är inte någon oklarhet som kan avhjälpas med ett förtydligande. Detta är en formell brist som inte kan repareras efter anbudstidens utgång. Framhållas bör även att Kriminalvårdens begäran om förtydligande har en klart ledande utformning. Att Kriminalvården frågade Specialfastigheter om företaget avsåg att "ange någon annan juridisk person i avtal om lokalhyra med Kriminalvården" måste anses som otillbörligt ledande eftersom detta ju var precis vad Specialfastigheter redan gjort. Slutsatsen är att Specialfastigheter av Kriminalvården tilläts ändra sitt anbud efter anbudstidens utgång, vilket strider mot 1 kap. 4 § LOU. Kriminalvården har inte styrkt att Specialfastigheters anbud innehöll den obligatoriska uppgiften om hyresgrundande investering. Kriminalvården har ingivit en kopia avseende Specialfastigheters anbud sida 24 avseende den hyresgrundande investeringen. Kopian är dock delvis maskerad. Dokumentet styrker därför inte att Specialfastigheters anbud verkligen innehöll den obligatoriska uppgiften. Bolaget inser naturligtvis att kraven på detaljeringsgraden inte kan vara alltför höga för ett objekt som ännu inte uppförts men kravet på att redovisade planer ska vara specifika eller anpassade för det aktuella objektet utesluter likväl att en anbudsgivare kan hänvisa till ett tidigare avtal mellan anbudsgivaren och den upphandlande enheten. Med beaktande av likabehandlingskravet bör krav ställas på att samtliga anbudsgivare inkommer med för upphandlingen specifika anbud och anbudsbilagor. Den nu aktuella upphandlingen avser en nybyggnation av ett hyresobjekt. I samarbetsavtalets punkt 4.12 anges att efter slutförd produktion ska hyresobjektet övergå till förvaltning, varvid slutavstämning ska ske och hyresavtal justeras mot "verkligt ekono-

miskt utfall". Detta kan tolkas som att Specialfastigheter har rätt att ensidigt justera den tidigare avtalade årshyran efter färdigställande av hyresobjektet. Visserligen anges i samarbetsavtalets punkt 1.1 att hyresavtalsfrågor regleras i separata hyresavtal, men samtidigt sägs att samarbetsavtalet reglerar principer för hyresberäkning. Genom att infoga och hänvisa till samarbetsavtal i sitt anbud till Kriminalvården har Specialfastigheter angivit ett anbud som inte är utformat i enlighet med förfrågningsunderlagets krav och som dessutom är tvetydligt och innehåller otillåtna reservationer.

**Kriminalvården** har i yttrande den 25 september 2008 i huvudsak anfört följande. Kriminalvården har inte anfört att bestämmelsen i punkt 4.16 i förfrågningsunderlaget ska tillämpas på den situation som bolaget anser är för handen. Specialfastigheters anbud hade kunnat utvärderas och antas i det skick det var vid avlämnandet. Vad bolaget anfört förändrar inte detta ställningstagande. Kriminalvården har inte tillåtit någon anbudsgivare att ändra sitt anbud efter anbudstidens utgång.

#### SKÅLEN FÖR LÄNSRÄTTENS AVGÖRANDE

Av 1 kap. 4 § LOU framgår att upphandling skall göras med utnyttjande av de konkurrensmöjligheter som finns och även i övrigt genomföras affärs-  
mässigt. Anbudsgivare, anbudssökande och anbud skall behandlas utan ovidkommande hänsyn.

Av 1 kap. 5 § LOU framgår att en selektiv upphandling är en upphandling där en upphandlande enhet inbjuder vissa leverantörer att lämna anbud.

Enligt 1 kap. 22 § LOU skall en upphandlande enhet anta antingen

1. det anbud som är det ekonomiskt mest fördelaktiga, eller
2. det anbud som har lägst anbudspris.



Vid bedömningen av vilket anbud som är det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet, skall enheten ta hänsyn till samtliga omständigheter såsom pris, leveranstid, driftkostnader, kvalitet, estetiska, funktionella och tekniska egenskaper, service, tekniskt stöd, miljöpåverkan m.m. Enheten skall i förfrågningsunderlaget eller i annonsen om upphandling ange vilka omständigheter den tillmäter betydelse. Omständigheterna skall om möjligt anges efter angelägenhetsgrad, med den viktigaste först.

Av 7 kap. 2 § LOU framgår att om den upphandlande enheten har brutit mot 1 kap. 4 § eller någon annan bestämmelse i LOU och detta har medfört att leverantören lidit eller kan komma att lida skada, skall rätten besluta att upphandlingen skall göras om eller att den får avslutas först sedan rättelse gjorts.

I motiven till 1 kap. 4 § LOU (prop. 1992/93:88, s. 59 ff) anför departementschefen bland annat följande. I bestämmelsen anges huvudregeln för all upphandling. Ett av de viktigaste inslagen i EG:s reglering av upphandlingen är att upphandlingen skall ske på marknadens villkor och att det är marknaden som kan ge de billigaste och bästa villkoren. Det får inte uppkomma en snedvriden konkurrens, vilket framgår av kravet på att upphandlingen skall genomföras affärsmässigt och utan ovidkommande hänsyn, dvs. objektivt. I ordet "affärsmässigt" ligger en möjlighet för upphandlare att ta hänsyn till bl.a. kostnaderna för ett utdraget upphandlingsförfarande. I vilken mån sådana hänsyn får tas framgår av andra bestämmelser i lagen, särskilt vad avser möjligheterna att välja olika upphandlingsförfaranden. I begreppet "utan ovidkommande hänsyn" ligger ett centralt moment för upphandlingen på den nya större europeiska marknaden, nämligen principen om icke-diskriminering (jfr art. 7 i Romfördraget). Denna princip ligger till grund för den omfattande direktivregleringen inom EG. Reglerna är utformade i syfte att försvåra möjligheterna att i upphandlingen gynna eller missgynna vissa leverantörer på ett obehörigt och därmed konkurrensned-

vridande sätt. Det kan nämnas att det i lagrådsremissen fanns ett andra stycke i paragrafen, enligt vilken kraven på kvalitet och prestanda inte skall ställas högre än vad som behövs i varje särskilt fall. Med hänsyn till att EG-direktiven saknar en motsvarande föreskrift och till att den var ägnad att leda till missförstånd har Lagrådet förordat att den stryks ur lagen. Jag godtar Lagrådets invändning. Det är också så att det av bestämmelserna ändå framgår att kraven på kvalitet och prestanda inte får bestämmas av ovidkommande hänsyn eller annars av andra faktorer än affärsmässiga.

Av utredningen i målet framgår bl.a. följande. Kriminalvården har genomfört en selektiv upphandling i två steg. Prövningen av inkomna anbud har skett i en kvalificeringsfas och en utvärderingsfas. Av inbjudan till anbudsansökan, den 2 oktober 2007, framgår att anbudsgivarna ska lämna svar på samtliga begärda uppgifter och att svaren ska avse den juridiska person som lämnar anbudet, inklusive eventuella underentreprenörer. De lämnade uppgifterna kommer att bedömas och ligga till grund för Kriminalvårdens kvalificering av leverantörerna. Vid ansökningstidens utgång, den 12 november 2007, hade sex ansökningar inkommit.

Kriminalvården fann att fyra anbudssökande uppfyllde de obligatoriska kvalificeringskraven och de inbjöds att lämna anbud. Vid anbudstidens utgång, den 18 mars 2008, hade fyra anbud inkommit. Ett anbud bedömdes inte uppfylla ställda formella krav och utvärderades inte. Ett anbud ansågs inte uppfylla ställda krav på tjänsten och utvärderades inte. De två resterande anbuden (lämnade av Specialfastigheter och bolaget) uppfyllde samtliga ställda krav och deltog i utvärderingen.

Kriminalvården bedömde att ett förtydligande behövdes av Specialfastigheters anbud. Frågan ställdes om Specialfastigheter avsåg att ange någon annan juridisk person i avtal om lokalhyra med Kriminalvården. Orsaken var att Specialfastigheter, i all dokumentation (inklusive hyresavtal) angett

Specialfastigheter Sverige AB som part men i bilagan Särskilda bestämmelser under rubriken "hyresvärd" lämnat följande information: "Hyreskontrakt/anbud är upprättat i Specialfastigheter Sverige AB:s namn. Hyreskontrakt kommer att tecknas med Specialfastigheters Sverige AB:s dotterbolag, Kriminalvårdsfastigheter Sverige AB, organisationsnummer 556459-9206".

I svar den 24 april 2008 till Kriminalvården angav Specialfastigheter att det är Specialfastigheter Sverige AB som kommer att ingå avtal om lokalhyra med Kriminalvården i ärendet och inte någon annan juridisk person/bolag.

Av punkt 5.1 och 5.2 i förfrågningsunderlaget, den 9 januari 2008, framgår att Kriminalvården vid utvärdering av anbuden kommer att anta det anbud som lämnat lägst totalt anbudspris i vilket ingår offererad årshyra samt reglering av tillkommande och avgående kostnader (beräknas på tillkommande kostnader på 40 miljoner kr).

Enligt punkt 2.13 i förfrågningsunderlaget kan Kriminalvården begära att en leverantör förtydligar vissa uppgifter, under förutsättning att det kan ske utan risk för särbehandling eller konkurrensbegränsning.

I punkt 2.14 i förfrågningsunderlaget anges att anbudet **skall** avlämnas dels på bifogat anbudsformulär och dels lämnas i form av ett hyresavtal enligt Fastighetsägarföreningens formulär nr 12B upprättat 1998, med eventuella bilagor. Vidare anges att det **skall** framgå av anbudet att alla obligatoriska krav är uppfyllda. Anbudet får **inte** innehålla reservationer.

Av punkt 3.4 i förfrågningsunderlaget anges att anbudslämnaren **skall** redovisa hyresgrundande investering i anbudet.

Enligt punkt 4.11 och 4.12 i förfrågningsunderlaget **skall** en miljöplan och en kvalitetsplan upprättas utifrån den information som erhållits i förfråg-

ningsunderlaget. Miljöplanen **skall** vara specifik/anpassad för det aktuella projektet, ha en omfattning som säkerställer en helhetssyn på miljöfrågor, såväl under byggande som förvaltning samt vara tydlig och strukturerad. Kvalitetsplanen **skall** vara specifik/anpassad för det aktuella projektet, ha en omfattning som kan säkerställa ett framgångsrikt projekt vad avser såväl byggande som förvaltning samt vara tydlig och strukturerad.

I punkt 4.16 i förfrågningsunderlaget anges bl.a. att med avseende på fastighetsförvaltning och sekretess kan Kriminalvården ha synpunkter på eventuellt framtida ny ägare av den fastighet som avses i detta anbud. Fastighetsägaren **skall** därför samråda med Kriminalvården inför eventuell försäljning. Samma krav som i förfrågan ställs på anbudsgivare kommer att ställas på en eventuell ny ägare. Hyresavtalet **skall** innehålla en klausul som ger Kriminalvården möjlighet att ensidigt säga upp hyresavtalet vid en försäljning av fastigheten eller det bolag i vilket fastigheten ingår till en ägare som bedöms kunna vara till men för Kriminalvårdens verksamhet. Hyresavtalet **skall** kunna sägas upp att upphöra fem år från det att fastigheten eller bolaget övergått till ny ägare. I hyresavtalet **skall** anges övriga villkor för denna uppsägning.

Av Specialfastigheters anbud framgår att för den nya anläggningen i Haparanda kommer en förvaltningsplan upprättas enligt bifogad mall ”mall förvaltningsplan per fastighet”. Den nya anläggningen kommer även att hanteras enligt principerna i upprättat samarbetsavtal som i dagsläget finns mellan Kriminalvården och Specialfastigheter. Samarbetsavtalet bifogas på tre ställen. I anbudet ges en beskrivning av miljöarbetet respektive kvalitetsarbetet i Specialfastigheter, inklusive miljömål, och Specialfastigheters miljö- respektive kvalitetspolicy.

Av tilldelningsbeslut den 4 augusti 2008 framgår att Kriminalvården antog det anbud som lämnats av Specialfastigheter.

Länsrätten gör följande bedömning.

All upphandling enligt LOU ska göras affärsmässigt och med utnyttjande av tillgänglig konkurrens. Anbudsgivare, anbudssökande och anbud ska behandlas objektivt. För att kunna utnyttja de konkurrensmöjligheter som finns och för att det ska ske på lika villkor, krävs ett klart och tydligt förutsebart förfrågningsunderlag. I förfrågningsunderlaget ställda skall-krav måste samtliga uppfyllas under kvalificeringsfasen. I en upphandling förekommer alltid, vilket är ofrånkomligt, ett visst mått av bedömningar och värderingar. De krav som ställs på utvärderingen är att denna sker inom ramen för förfrågningsunderlaget och utvärderingskriterierna samt att principerna om likabehandling, förutsägbarhet och transparens inte träds för när. För att ett upphandlingsförfarande skall anses strida mot dessa principer ställs relativt höga krav (jfr RÅ 2002 ref. 50). Sådana höga krav måste även gälla under kvalificeringsfasen.

Avtalspart m.m.

Bolaget har anfört att Specialfastigheter i sitt anbud angav ett icke prekvalificerat dotterbolag som part i hyresavtalet. Kvalificeringsfasen innebär en selektion av vilka som får lämna anbud, dvs. en kvalificering till anbudsgivning. Enligt Kriminalvårdens inbjudan till anbudsansökan ska svaren avse den juridiska person som lämnar anbudet, inklusive eventuella underentreprenörer. Endast fyra bolag, inklusive Specialfastigheter, kvalificerades att lämna anbud. I Specialfastigheters anbud, inklusive utkast till hyresavtal, anges Specialfastigheter Sverige AB som part. I särskilda bestämmelser i utkast till hyresavtal anges att hyreskontraktet/anbudet är upprättat i Specialfastigheters namn men kommer att tecknas med ett dotterbolag.

Enligt förfrågningsunderlaget finns en möjlighet för Kriminalvården att begära förtydligande av uppgift under förutsättning att det kan ske utan risk för särbehandling eller konkurrensbegränsning.

Endast de bolag som har kvalificerats får lämna anbud. Det får därför inte framstå som tvetydligt vem som har lämnat anbud eller vem som skall fullgöra hyreskontraktet, dvs. avser att vara hyresvärd. Med hänsyn till att Specialfastigheter i särskilda bestämmelser till utkast till hyresavtalet, men endast där, angivit att hyreskontrakt kommer att tecknas med ett dotterbolag synes det rimligt att Specialfastigheter gavs möjlighet att förtydliga avsikten med detta. Risk för särbehandling eller konkurrensbegränsning i strid mot LOU eller gemenskapsrättsliga principer har inte uppkommit genom Kriminalvårdens begäran om förtydligande. Det saknas skäl att diskvalificera Specialfastigheters anbud på denna grund.

#### Uppgift om hyresgrundande investering

Bolaget har anfört att Kriminalvården inte har styrkt att Specialfastigheters anbud innehöll den obligatoriska uppgiften om hyresgrundande investering. Länsrätten har fått ta del av kopia av den handling varigenom Specialfastigheter i sitt anbud lämnar uppgift om hyresgrundande investering. Länsrätten kan konstatera att Specialfastigheters anbud innehöll aktuell obligatorisk uppgift. Skäl att förkasta anbudet på denna grund finns inte.

#### Miljö- och kvalitetsplan

Specialfastigheter har i fråga om miljö- och kvalitetsplaner under förvaltningskedet hänvisat till sin miljöpolicy, till samarbetsavtal mellan Kriminalvården och Specialfastigheter och till hur Specialfastigheters förvaltningsplaner för deras respektive hyresobjekt är utformade.

Bolaget har anfört att Specialfastigheters anbud innehöll miljöplan och kvalitetsplan som inte uppfyllde förfrågningsunderlagets krav på att vara specifika eller anpassade för det aktuella objektet, dels eftersom de hänvisade till icke ifyllda mallar, dels eftersom de hänvisade till ett tidigare ingånget, generellt samarbetsavtal mellan Kriminalvården och Specialfastigheter. Vidare anförs att Specialfastigheter genom att infoga och hänvisa till samarbetsavtalet i sitt anbud till Kriminalvården har avgivit ett anbud som inte är utformat i enlighet med förfrågningsunderlagets krav och som dessutom är tvetydligt och innehåller otillåtna reservationer.

I Specialfastigheters anbud anges årshyran i upprättat utkast till hyreskontrakt. Att Specialfastigheter, i fråga om miljö- respektive kvalitetsarbete, hänvisar till en hantering enligt principerna i upprättat samarbetsavtal mellan Kriminalvården och Specialfastigheter kan inte anses innebära att Specialfastigheter i sitt anbud ges rätt att ensidigt justera den tidigare avtalade årshyran efter färdigställande av hyresobjektet. Länsrätten finner att hänvisningen till samarbetsavtalet inte utgör en sådan reservation som enligt förfrågningsunderlaget är otillåten.

Upphandlingen avser ett omfattande projekt och avtalstiden kommer att löpa under minst 25 år. De krav som ställs på en upphandling är att denna sker inom ramen för förfrågningsunderlaget och utvärderingskriterierna samt att principerna om likabehandling, förutsägbarhet och transparens inte träds för när. När det gäller detaljering av miljö- och kvalitetsarbete ligger det i sakens natur att kraven inte kan ställas alltför höga för ett objekt som ännu inte har uppförts. Länsrätten delar Kriminalvårdens bedömning att förvaltningsplanen, tillsammans med övriga dokument, visar på vilken nivå Specialfastigheter har för avsikt att lägga sig i fråga om miljö- och kvalitetsarbete. Såväl miljöplan som kvalitetsplan i Specialfastigheters anbud anses i erforderlig grad anpassad för det aktuella projektet. Det saknas skäl att diskvalificera Specialfastigheters anbud på denna grund.

Sammanfattning

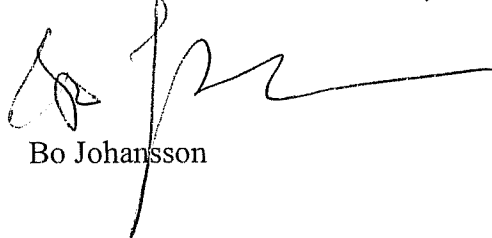
Det har i målet inte framkommit att upphandlingen i någon av de olika delarna eller vid en sammantagen bedömning strider mot LOU eller gemenskapsrättsliga principer. Det saknas grund för att göra om eller rätta upphandlingen. Bolagets ansökan ska därför avslås.

**LÄNSRÄTTENS AVGÖRANDE**

Länsrätten avslår Skandrenting AB:s ansökan.

Genom länsrättens avgörande upphävs det interimistiska beslutet av den 26 augusti 2008.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (DV 3109/1D)



Bo Johansson





## HUR MAN ÖVERKLAGAR - PRÖVNINGSTILLSTÅND

Den som vill överklaga länsrättens beslut skall skriva till kammarrätten i Jönköping.

**Skrivelsen skall dock skickas eller lämnas till länsrätten.**

Överklagandet skall ha kommit in till länsrätten **inom tre veckor** från den dag då klaganden fick del av beslutet. Tiden för överklagandet för offentligpart räknas emellertid från den dag beslutet meddelades.

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

För att ett överklagande skall kunna tas upp i kammarrätten fordras att prövningstillstånd meddelas. Kammarrätten lämnar prövningstillstånd om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas, anledning förekommer till ändring i det slut var till länsrätten kommit eller det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står länsrättens beslut fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till kammarrätten varför man anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande skall innehålla

1. den klagandes namn, personnummer, yrke, postadress och telefonnummer. Dessutom skall adress och telefonnummer till arbetsplatsen och eventuell annan plats där klaganden kan nås för delgivning lämnas om dessa uppgifter inte tidigare uppgetts i målet. Om någon person- eller adressuppgift ändras är det viktigt att anmälan snarast görs till kammarrätten,
2. det beslut som överklagas med uppgift om länsrättens namn, målnummer samt dagen för beslutet,
3. de skäl som klaganden anger till stöd för begäran om prövningstillstånd,
4. den ändring av länsrättens beslut som klaganden vill få till stånd,
5. de bevis som klaganden vill åberopa och vad han/hon vill styrka med varje särskilt bevis.

Skrivelsen skall vara undertecknad av klaganden eller hans ombud. Adressen till länsrätten framgår av beslutet. Om klaganden anlitar ombud skall denne sända in fullmakt i original samt uppge sitt namn, adress och telefonnummer.