



**FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I GÖTEBORG**  
Avdelning 2

**DOM**  
2012-04-12  
Meddelad i  
Göteborg

Mål nr  
4158-12 E  
Enhet 2:2

**SÖKANDE**

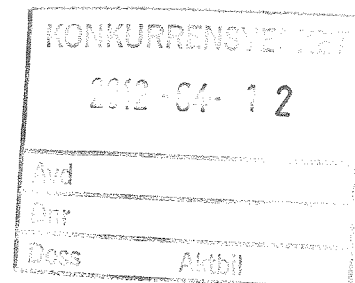
Svensk Fastighetsförmedling i Lerum,  
Alingsåsmäklaren Fastighetsförmedling HB, 969711-5468  
Brobacken 6B  
443 30 Lerum

**MOTPART**

Lerums kommun  
443 80 Lerum

**SAKEN**

Överprövning enligt lagen (2007:1091) om offentlig upphandling, förkor-  
rad LOU



---

**DOMSLUT**

Förvaltningsrätten avslår ansökan.

Dok.Id 138817

Postadress

Box 53197

400 15 Göteborg

Besöksadress

Sten Sturegatan 14

Telefon

031 - 732 70 00

E-post: [forvaltningsrattenigoteborg@dom.se](mailto:forvaltningsrattenigoteborg@dom.se)

Telefax

031 - 711 78 59

Expeditionstid

måndag – fredag

09:00-15:00

**FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I GÖTEBORG**  
Avdelning 2**DOM****BAKGRUND**

Lerums kommun (kommunen) har genomfört en upphandling avseende fastighetsmäklartjänster, "Fastighetsmäklartjänster i Lerums kommun" (dnr KS11.1174). Av tilldelningsbeslut den 9 mars 2012 framgår att kommunen avser att tilldela kontraktet till Fastighetsbyrån.

**YRKANDEN M.M.**

Svensk Fastighetsförmedling i Lerum (bolaget) ansöker om överprövning enligt LOU. Som grund för ansökan anför bolaget följande. Bolaget tilldelades inte kontraktet på grund av att bolaget endast fick 2 av 5 procent på "Fastighetsmäklarens stationeringsort". I ansökan angav bolaget tydligt att det finns god lokalkännedom inom bolaget. Av den presentation av bolaget som gjordes i ansökan framgår bland annat att det arbetar fyra mäklare och en mäklarassistent på kontoret i Lerum, vilka alla bor eller är uppvuxna i kommunen. I Fastighetsmäklarnämndens utdrag är det tre mäklare som inte har bolaget som arbetsgivare. Hur denna myndighet uppdaterar sina register kan bolaget inte svara på. Bolaget har bett Fastighetsmäklarnämnden att uppdatera sina register omgående. I utdraget anges även försäkringsbolag och där går det tydligt att se att samtliga mäklare är försäkrade av bolaget, vilket visar att det är bolaget som är arbetsgivaren. Thomas Thims arbetsplats är angiven som Svensk Fastighetsförmedling i Alingsås, men han är franchisetagare för Svensk Fastighetsförmedling i både Alingsås och Lerum. På bolagets hemsida går det tydligt att se att samtliga mäklare, som angivits i anbudsansökan, arbetar för bolaget. Tilldelningsbeslutet har, med hänsyn till det ovan nämnda, fattats på felaktiga grunder.

Kommunen anser, så som dess talan får förstås, att bolagets ansökan ska avslås och anför följande. Kommunen har gjort bedömningen av inkomna anbud utifrån den information som anbudsgivarna bifogade sina anbud. I

**FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I GÖTEBORG**  
Avdelning 2**DOM**

en av bolagets bilagor anges att tre av deras angivna mäklare inte har Lerum som arbetsort, vilket därmed har medfört poängavdrag i utvärderingen i enlighet med förfrågningsunderlaget. Kommunen hade ingen anledning att tvivla på att Fastighetsmäklarnämndens uppgifter inte varit korrekta. Bilagan från Fastighetsmäklarnämnden har vägt tyngst vid kommunens bedömning, eftersom det är en instans där man som mäklare måste vara registrerad och på vilken kommunen har tagit stöd för att bedöma mäklarens stationeringsort. Om detta inte var korrekt borde anbudsgivaren ha angett detta i sitt anbud, men det finns inte någon notering i inlämnat anbudsmaterial om att så skulle vara fallet. Det ligger på anbudsgivarens ansvar och i dennes intresse att försäkra sig om att de uppgifter som bifogats anbudet är korrekta, då det är utifrån dennes inlämnade uppgifter som bedömningen görs för att få fram ett vinnande anbud.

**DOMSKÄL***Tillämpliga bestämmelser*

Om den upphandlande myndigheten har brutit mot de grundläggande principerna i 1 kap. 9 § eller någon annan bestämmelse 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 (16 kap. 6 § LOU).

Upphandlande myndigheter skall behandla leverantörer på ett likvärdigt och icke-diskriminerande sätt samt genomföra upphandlingar på ett öppet sätt. Vid upphandlingar skall vidare principerna om ömsesidigt erkännande och proportionalitet iakttas. (1 kap. 9 § LOU)

*Förfrågningsunderlag*

Under rubriken "Upphandling" framgår följande.

**Prövning av anbud**

Inlämnade anbud, som kvalificerat sig till anbudsprövningen enligt ovan, kommer därefter att granskas så att samtliga övriga ställda ska-krav är uppfyllda.

Därefter vidtar bedömning utifrån vad som anses mest ekonomiskt fördelaktigt totalt sett, med utgångspunkt från följande kriterier, rangordnade med det viktigaste först.

- Pris (70 %)
- Lokalkännedom (5 %)
- Fastighetsmäklarens stationeringsort (5 %)
- Referenser (5 %)
- Företagets erfarenheter av likartade uppdrag (5 %)
- Föreslagen fastighetsmäklares erfarenheter av likartade uppdrag och omfattning av dessa (5 %)
- Föreslagen fastighetsmäklares arbetsmetodik (5 %)

*Förvaltningsrätten gör följande bedömning*

Förvaltningsrättens prövning utgör en kontroll av om det finns skäl att ingripa mot upphandlingen på grund av att den upphandlande myndigheten har brutit mot principerna i 1 kap. 9 § LOU eller någon annan bestämmelse i nämnda lag. Förvaltningsrätten ska endast beakta de grunder som sökanden framför i målet (RÅ 2009 ref. 69).

Bolaget har anfört att tilldelningsbeslutet har fattats på felaktiga grunder, eftersom samtliga mäklare, som har angetts i bolagets anbud, har Lerum som arbetsort. Bolaget menar, som det får förstås, att bolaget rätteligen skulle ha uppnått en högre procentsats i utvärderingen avseende punkten "Fastighetsmäklarens stationeringsort".

Kommunen har oemotsagt anfört att bolaget, såsom en bilaga till anbudet, har lämnat in ett utdrag från Fastighetsmäklarnämnden. Av utdraget framgår att tre av bolagets angivna mäklare inte har Lerum som sin arbetsort.

FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I GÖTEBORG  
Avdelning 2


DOM

Sida 5  
4158-12 E

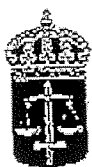
Kommunen har anfört att denna omständighet har medfört att bolaget fått poängavdrag i utvärderingen.

Kommunen har vid utvärderingen utgått från den information som bolaget har lämnat in i form av utdrag från Fastighetsmäklarnämnden. Någon notering om att utdraget inte skulle vara korrekt har inte gjorts av bolaget. Upphandlande myndighet har inte någon skyldighet att kontrollera eller att begära in förtydliganden av de uppgifter som lämnas in av anbudsgivarna. Förvaltningsrätten anser därmed, med hänsyn till vad bolaget har anfört, att varken kommunens handlande eller upphandlingen i sig strider mot de grundläggande principerna i 1 kap. 9 § LOU eller någon annan bestämmelse i nämnda lag. Grund för ingripande enligt 16 kap. 6 § LOU finns således inte och ansökan ska därför avslås.

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

  
Bengt Hasselberg  
Rådman

Föredragande i målet har varit förvaltningsrättsnotarien Karolin Ekström.



## SVERIGES DOMSTOLAR

### HUR MAN ÖVERKLAGAR - PRÖVNINGSTILLSTÅND

Den som vill överklaga förvaltningsrättens beslut ska skriva till Kammarrätten i Göteborg. Skrivelsen ska dock skickas eller lämnas till förvaltningsrätten.

Överklagandet ska ha kommit in till förvaltningsrätten 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 ska kunna tas upp i kammarrätten fordras att prövningstillstånd meddelas. Kammarrätten lämnar prövningstillstånd om det är av väsentligt intresse för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas, anledning förekommer till ändring i det slut vartill förvaltningsrätten kommit eller det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står förvaltningsrättens 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 ska innehålla

1. den klagandes namn, personnummer, yrke, postadress och telefonnummer. Dessutom ska 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
3. om förvaltningsrättens namn, målnummer samt dagen för beslutet,
4. de skäl som klaganden anger till stöd för begäran om prövningstillstånd,
5. den ändring av förvaltningsrättens beslut som klaganden vill få till stånd,
6. de bevis som klaganden vill åberopa och vad han/hon vill styrka med varje särskilt bevis.

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

Om någon person- eller adressuppgift ändras, ska Ni utan dröjsmål anmäla ändringen till kammarrätten.

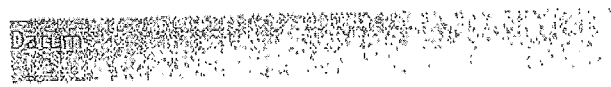
I mål om överprövning enligt lagen (2007:1091) om offentlig upphandling eller lagen (2007:1092) om upphandling inom områdena vatten, energi, transporter och posttjänster får avtal slutas innan tiden för överklagande av rättens dom eller beslut har löpt ut. I de flesta fall får avtal slutas när tio dagar har gått från det att rätten avgjort målet eller upphävt ett interimistiskt beslut. I vissa fall får avtal slutas omedelbart. Ett överklagande av rättens avgörande får inte prövas sedan avtal har slutits. Fullständig information finns i 16 kapitlet i de ovan angivna lagarna.

Behöver Ni fler upplysningar om hur man överklagar kan Ni vända Er till förvaltningsrätten.

DV 3109/1B LOU



FÖRVALTNINGSRÄTTEN I GÖTEBORG  
SVERIGES DOMSTOLAR



FAXMEDDELANDE

Till: Konkurrensverket

Faxnummer

Från: Solveig Olsson

Telefon: 031-732 71 33

Detta fax innehåller ..... sidor inklusive detta blad

Meddelande

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

2  
3