



**FÖRVALTNINGSRÄTTEN**  
**I STOCKHOLM**  
 Allmänna avdelningen

**DOM**  
 2012-04-25  
 Meddelad i  
 Stockholm

Mål nr  
 4400-12  
 Enhet 12

**SÖKANDE**

LH Qualitet Bygg & Fastighetskonsult AB, 556601-5227  
 Banmästarvägen 2  
 163 43 Spånga

Ombud:  
 Advokaten Anders Englund  
 Advokatfirman Lexum HB  
 Enhagsslingan 5  
 187 40 Täby

KONKURRENSVERKET	
2012-04-27	
Avd	
Dnr	
Doss	Aktbil

**MOTPART**

Micasa Fastigheter i Stockholm AB, 556581-7870  
 Box 17211  
 104 62 Stockholm

Ombud:  
 Stadsadvokaten Eva Granbohm  
 Stadsledningskontoret, juridiska avdelningen  
 105 35 Stockholm

**SAKEN**

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

**DOMSLUT**

Förvaltningsrätten avslår LH Qualitet Bygg & Fastighetskonsult AB:s ansökan om överprövning.

Dok.Id 223476

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
115 76 Stockholm	Tegeluddsvägen 1	08-561 680 00	08-561 680 01	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: forvaltningsrattenistockholm@dom.se		

## BAKGRUND OCH YRKANDEN

**Micasa Fastigheter i Stockholm AB** (Micasa) genomför en upphandling avseende ombyggnad av två lägenheter till visningslokaler i Micasas fastighet Svärdet 8. Upphandlingen genomförs som ett förenklat förfarande. Enligt tilldelningsbeslut meddelat den 24 februari 2012 har Micasa antagit annat anbud än anbudet från LH Qvalitet & Bygg Fastighetskonsult AB (LH).

**LH** yrkar i första hand att förvaltningsrätten ska förordna att det tidigare tilldelningsbeslutet inte ska gälla samt att rättelse ska ske genom att ny utvärdering ska företas i enlighet med LOU på så sätt att LH ska anses uppfylla samtliga skalkrav. I andra hand yrkar LH att förvaltningsrätten förordnar att upphandlingen ska göras om.

Som grund för sin talan anför LH i huvudsak följande. LH har lämnat det mest fördelaktiga anbudet varför detta ska antas. Micasa har emellertid inte prövat LH:s anbud med anledning av dels att LH enligt UC har riskklass 2 trots att det i ABF.51 punkt 1.2 anges att anbudslämnaren ska ha minst riskklass 3 enligt UC, dels att det i AFB.51 punkt 2.2 anges att "anbudet ska innehålla en beskrivning av två referensuppdrag avseende ombyggnad av lägenheter med kvarboende i del av fastighet som företaget utfört inom senast 5 år och med kontraktssumma större än 5 miljoner för vart och ett av uppdragen." – Vad avser skalkravet i AFB.51 punkt 1.2 att anbudslämnare ska ha minst riskklass 3 enligt UC så bifogade LH till sitt anbud en upplysning från Soliditet. Med stöd av denna upplysning utgick LH från att det inte var några problem med kreditvärdigheten. I anbudsinfordran anges att anbudsgivaren själv inte behöver inge någon upplysning från UC utan att Micasa självt skulle ta en sådan upplysning. Mot bakgrund av den goda kreditvärdighet som LH uppvisar enligt upplysning från Soliditet och det faktum att man med mycket god marginal överskred det omsättningskrav

som uppställts, utgick LH med fog från att man inte behövde lämna några förklaringar och att Micasa, i vart fall borde ha givit LH chansen att yttra sig över UC:s kreditbetyg om Micasa ansåg att uteslutningsrisk förelåg. Även kreditbetyget från Creditsafe utvisar ett mycket gott kreditbetyg. I förevarande fall har Micasa inte gjort någon individuell prövning över huvud taget utan endast förlitat sig på ett kreditvärderingsbetyg som ges av en privat aktör på upplysningsmarknaden. Betygen som ges av UC är helt och hållet baserade på individuellt tyckande utan stöd av doktrin, lagstiftning eller praxis. Kreditvärdigheten är enligt Soliditet "A". Betalningsförmågan är mycket bra. Enligt Creditsafe har LH en mycket god kreditvärdighet med ett kreditbetyg uppgående till 87 (av 100). Av UC:s kreditbetyg framgår inte varför man satt betyget till 2. Den typ av kreditvärdering som gjorts av UC är baserad på en statistisk värdering som görs av ett dataprogram efter det att bokslutssiffror via dataprogram matats in utan någon individuell bedömning över huvud taget. Micasa vet med största säkerhet inte självt varför UC givit den aktuella riskklassen till LH och man har än mindre satt riskklassen ifråga i relation till kontraktsföremålet och beaktat den proportionalitetsprincip som föreskrivs. I förevarande fall föreligger inga omständigheter som ens är i närheten av de situationer som avses i 10 kap. 2 § LOU. Det ska även noteras att LH enligt UC har en riskprognos på 3,93 %, vilket måste bedömas som en mycket liten risk. Sammantaget har LH ingivit en "styrkt förklaring" som bevis på att man anser att kravet är uppfyllda. De av UC valda riskklassificeringarna kan dessutom starkt ifrågasättas. Riskklassificeringen är helt schablonmässigt utförd och UC är naturligtvis extra försiktigt för att undvika kritik och potentiella skadeståndskrav. – Vad avser skallkravet om referensuppdrag i AFB.51 punkt 2.2 så behöver en lägenhet inte vara en bostadslägenhet, utan kan även vara andra utrymmen som upplåtits, t.ex. kontor. Detta framgår av 1 § hyreslagen och plan och byggtermer 1994 (TNC95). LH har utgått från att benämningen "lägenhet" i det aktuella skallkravet även omfattade lokaler i enlighet med vad som anges ovan. Det aktuella skallkravet måste därmed

FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I STOCKHOLM  
Allmänna avdelningen

## DOM

anses uppfyllt. Referensen som LH angivit omfattar kontorslokaler med kvarboende i form av andra nyttjanderättshavare i samma fastighet som utnyttjade sina lokaler samtidigt som ombyggnation utfördes av andra lokaler i samma fastighet. Referensen omfattas således av det aktuella skallkravet. Det bör även noteras att ett skallkrav ska tolkas restriktivt så att uteslutning i tveksamma fall inte bör göras. Det aktuella skallkravet är oklart formulerat i flera avseenden. Det ska även noteras att LH under lång tid genomfört en stor mängd liknande uppdrag som den typ av uppdrag som nu är föremål för upphandling. Det hade således inte varit några problem att referera till andra objekt om LH hade tolkat det aktuella skallkravet så att man avsåg bostadslägenheter med kvarvarande bostadshyresgäster i samma fastighet.

**Micasa** bestrider ansökan och anför till stöd för sin talan i huvudsak följande. Micasa har inte brutit mot någon bestämmelse i LOU. Förfrågningsunderlaget uppfyller lagens krav på förutsebarhet och transparens samt likabehandling och proportionalitet. Anbuden har utvärderats i enlighet med angivna förutsättningar och anbud samt anbudsgivare har behandlats lika utan ovidkommande hänsyn. Varken kvalificeringen eller förfarandet i övrigt har skett i strid med LOU. Vad avser skallkravet i AFB.51 punkt 1.2 att anbudslämnare ska ha minst riskklass 3 enligt UC så ger förfrågningsunderlaget utrymme för en anbudsgivare som inte uppnår den aktuella riskklassen att avge en förklaring till detta. LH uppnår endast UC riskklass 2 och har skickat in en upplysning från Soliditet men inte angivit någon förklaring till varför riskklassen inte uppnås. Kravet kan därför inte anses uppfyllt eftersom endast ingivande av upplysningen från Soliditet inte ger någon förklaring. Om Micasa skulle givit LH tillfälle att yttra sig över UC:s kreditbetyg hade det stridit mot likabehandlingsprincipen i LOU. Det i målet ingivna kreditbetyget från Creditsafe var inte ingivet i anbudet och kan inte beaktas. Kravet på ekonomisk stabilitet strider inte mot proportionalitetsprincipen. Riskklass 3 innebär "normal risk", vilket inte är opro-

portionerligt. Sammanfattningsvis har LH inte uppfyllt skallkravet avseende att man ska uppnå lägst UC klass 3 eller lämnat någon förklaring så att det kan anses klarlagt att LH har motsvarade ekonomisk stabilitet. – Vad avser skallkravet om referensuppdrag i AFB.51 punkt 2.2 så har LH lämnat två referensuppdrag. Referensuppdraget från EBAB avser ”rivning samt om- och tillbyggnad av kontorsplan”. Vid kontroll med EBAB uppgav man att ombyggnaden var en rent kommersiell byggnad utan kvarboende i byggnaden, berörde ett våningsplan och avsåg ombyggnad av ett före detta kontor till ett nytt kontor. Vidare framgick att inga inslag av lägenheter eller vård- och omsorgsboende fanns i objektet. Kravet var att referensuppdragen skulle innefatta kvarboende. Det är självklart att med det avses kvarboende i bostadslägenheter och inte i kontorslägenheter eftersom ombyggnaden av de två lägenheterna skulle ske i insprängda lägenheter i ett äldreboende. Kraven kan därför inte ha missförstått. Ett arbete med ombyggnad av lägenheter insprängda i ett befintligt bostadshus med kvarboende hyresgäster ställer mycket högre krav på hänsyn och minskning av buller jämfört med arbete i ett kontorshus. Särskild hänsyn måste tas för störande arbeten. Micasa måste kunna försäkra sig om att anbudsgivaren har vana av att utföra denna typ av arbeten. Kravet är därför även proportionerligt. Sammanfattningsvis har LH endast lämnat ett angivet referensobjekt, varför man inte uppfyllt det aktuella skallkravet.

### DOMSKÄL

De grundläggande principer som ska efterlevas vid all offentlig upphandling är principerna om icke-diskriminering, likabehandling, transparens (öppenhet och förutsebarhet), proportionalitet och ömsesidigt erkännande. Prövningen i förvaltningsrätten utgör en kontroll av om det på grundval av vad sökanden har framfört i målet finns anledning att vidta sådana åtgärder som anges i den i målet tillämpliga lydelsen av 16 kap. 6 § LOU. För att ett ingripande ska bli aktuellt krävs vidare att sökanden kan visa att han lidit

skada eller kan komma att lida skada på grund av att den upphandlande myndigheten brutit mot LOU.

*Kravet på referensuppdrag*

LH anför att bolaget har uppfyllt det aktuella skallkravet i och med att bolaget har förtecknat två referensuppdrag i enlighet med kravet.

I AFB.51 punkt 2.2 i förfrågningsunderlaget anges följande.

”Anbudsgivare som avger anbud ska kunna förteckna minst två slutförda referensentreprenader avseende liknande nedan specificerat referensobjekt.”

”Referensentreprenader: Anbudet ska innehålla en beskrivning av två referensuppdrag avseende ombyggnad av lägenheter med kvarboende i del av fastighet som företaget har utfört inom senast fem år och med kontraktssumma större än fem miljoner kronor för vart och ett av uppdragen. Beskrivningen ska innehålla de uppgifter om uppdragen som anbudsgivare vill styrka som bevis på teknisk kapacitet och kunnande. Bevis enligt anbudsformulär.”

Frågan förvaltningsrätten har att ta ställning till är om det förtecknade referensuppdraget från EBAB, vilket avsåg om- och tillbyggnation av kontorslokal, har uppfyllt det aktuella skallkravet på angivande av referensentreprenader.

Förvaltningsrätten har i denna del att tolka den aktuella bestämmelsen med sikte på huruvida bestämmelsen innefattar ett krav på att referensentreprenaden måste ha utförts i en lägenhet innehållandes bostadslägenheter med kvarvarande lägenhetsinnehavare.

Förvaltningsrätten finner att ordalydelsen i ”kvarboende” talar för att kravet innebär att lägenhetsinnehavare ska bo i fastigheten under tiden som entreprenaden pågår. Den aktuella upphandlingen avser dessutom om-

byggnad av två lägenheter i ett äldreboende, vilket ställer krav på att den vinnande anbudsgivaren på ett tillfredställande sätt ska kunna utföra entreprenaden med boende kvar i fastigheten. Mot bakgrund av det ovan anförda finner förvaltningsrätten att den aktuella bestämmelsen innehåller ett krav på att referensentreprenaden ska ha utförts med kvarboende i bostadslägenheter. Av utredningen i målet framgår att referensuppdraget från EBAB är en entreprenad i en kommersiell fastighet, utan kvarboende i fastigheten. Uppdraget kan därmed inte anses vara ett sådant referensuppdrag som avses i AFB.51 punkt 2.2, varför LH inte har uppfyllt det aktuella skullkravet. Skallkravet strider inte mot kravet på transparens eller de andra grundläggande principerna som återfinns i LOU.

*Kravet på ekonomisk och finansiell ställning*

LH anför vidare att bolaget har lämnat in tillräckligt med underlag för att det ska anses klarlagt att det uppfyller kravet på ekonomisk stabilitet.

I AFB.51 punkt 1.2 i förfrågningsunderlaget anges följande:

Anbudsgivare ska vid tidpunkten för anbudslämnandet ha uppnått minst **riskklass 3 enligt UC**. I de fall lägre risktal redovisats ska anbudsgivaren ändå anses uppfylla dessa krav om anbudsgivaren lämnat en sådan förklaring att det kan anses klarlagt att denne innehar motsvarande ekonomisk stabilitet. Micasa Fastigheter kommer själv att kontrollera att detta krav uppfylls. Någon utskrift från UC behöver således inte bifogas anbudet.”

I anbudsformuläret, punkt 7, anges följande.

”Om anbudslämnaren är medveten att kravet på ekonomisk stabilitet UC 3 inte uppfylls ska anbudslämnaren på eget initiativ medsända styrkt förklaring som bevis på att de anser att kraven ändå är uppfyllda för att fullgöra kontraktet.”

Det är i målet ostridigt att LH har uppnått riskklass 2 hos UC. Det utdrag från Soliditet som LH har lämnat i sitt anbud ger enligt förvaltningsrättens

**FÖRVALTNINGSRÄTTEN**  
**I STOCKHOLM**  
Allmänna avdelningen

**DOM**

mening ingen sådan förklaring att det kan anses klarlagt att LH har motsvarande ekonomisk kapacitet. Inte heller kan hänsyn tas till de förklaringar LH nu har lämnat om varför företaget hade en lägre riskklass eller de handlingar som LH nu gett in till förvaltningsrätten, eftersom överprövningen hos förvaltningsrätten utgår från den information som Micasa hade tillgång till vid anbudets öppnande. Eftersom det vid den tidpunkten var oklart om LH innehöll en ekonomisk stabilitet motsvarande klass 3 hos UC kan LH inte anses ha uppfyllt det aktuella skullkravet. Kravet är inte oproportionerligt och strider inte på något annat sätt mot de grundläggande principerna i LOU.

Med hänsyn till det ovan anförda finner förvaltningsrätten att Micasa har haft fog för beslutet att inte anta LH som anbudsgivare i upphandlingen. LH:s ansökan om överprövning ska därför avslås.

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



Ann-Jeanette Eriksson

rådman

Föredragande har varit Martin Hemberg.





## SVERIGES DOMSTOLAR

### HUR MAN ÖVERKLAGAR - PRÖVNINGSTILLSTÅND

Den som vill överklaga förvaltningsrättens beslut ska skriva till Kammarrätten i Stockholm. 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 vikt 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 3109/1A LOU