



**FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I LINKÖPING**  
Enhet 2

**DOM**  
2014-03-05  
Meddelad i  
Linköping

Mål nr  
7983-13

1

**SÖKANDE**

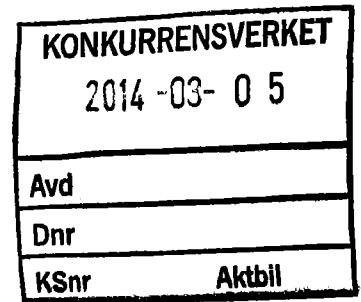
Forum Fastighetsekonomi AB, 556834-3783  
Box 7044  
103 86 Stockholm

**MOTPART**

Fortifikationsverket  
631 89 Eskilstuna

**SAKEN**

Överprövning enligt lagen (2011:1029) om upphandling på försvars- och säkerhetsområdet (LUFS)



---

**FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE**

Förvaltningsrätten avslår ansökan om överprövning.

Dok.Id 150895

**Postadress**  
Box 406  
581 04 Linköping

**Besöksadress**  
Brigadgatan 3

**Telefon**  
013-25 11 00

**E-post:**  
forvaltningsratten@linkoping.dom.se

**Telefax**  
013-25 11 40

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00-16:00

**BAKGRUND OCH YRKANDEN M.M.**

Fortifikationsverket genomför genom förenklat förfarande enligt LUFSS upphandling av ramavtal för fastighetsvärdering med beteckning dnr 2440/2013. Syftet med upphandlingen är att täcka Fortifikationsverkets behov av fastighetsvärderingar vid försäljning och köp av fast egendom. Upphandlingen avser sexton ramavtalsområden fördelade på uppdragsområdena Norr, Mellan, Syd och Stockholm/Uppsala samt kompetensområdena torp, småhus och byggnader på ofri grund; jordbruks- och skogsfastigheter; övriga fastigheter samt exploateringsfastigheter. Vid värderingsuppdrag vars kostnad bedöms understiga 100 000 kr kommer avrop att göras enligt rangordning i tilldelningsbeslutet. För värderingsuppdrag vars kostnad bedöms överstiga 100 000 kr kommer en förnyad konkurrensutsättning inom ramavtalet göras.

Genom tilldelningsbeslut den 11 november 2013 antog och rangordnade Fortifikationsverket de anbud som bedömdes vara mest ekonomiskt fördelaktiga för respektive ramavtalsområde.

Forum Fastighetsekonomi AB (Forum) ansöker om överprövning av upphandlingen och yrkar i första hand att förvaltningsrätten ska besluta att upphandlingen ska göras om, i andra hand att upphandlingen får avslutas först sedan rättelse i sin helhet har gjorts i fråga om hanteringen och bedömningen av CV/meritförteckning och i tredje hand att upphandlingen får avslutas först sedan rättelse har gjorts i fråga om de av Forum påtalade bristerna.

Fortifikationsverket motsätter sig bifall till ansökan om överprövning.

Fortifikationsverket har den 19 februari 2014 justerat tilldelningsbeslutet i fråga om Jordbruks- och skogsfastigheter, område Norr, med innebörd att Norrbryggan AB har uteslutits och Forum har rangordnats som nummer 2.

#### VAD PARTERNA ANFÖRT

##### **Forum**

Enligt förfrågningsunderlaget ska två referensuppdrag anges för respektive uppdragsområde. Forum har angett referensuppdrag som är fullt gällande för kompetensområdena och som avser uppdrag utförda av de konsulter som angetts för respektive kompetensområde. Svefa AB (Svefa) har angett uppdrag som utförts av andra konsulter än de som redovisats i formuläret. Denna skillnad synes dock ha varit helt ovidkommande för Fortifikationsverkets bedömning, vilket är både märkligt och fel. Forums referensuppdrag har kunnat beaktas även i anbudsutvärderingen.

Av förfrågningsunderlaget framgår inte att en redovisning av ett större antal uppdragsgivare och uppdrag leder till en högre poäng. Inte heller framgår att CV/meritförteckning ska vara utformad på ett speciellt, ej standardiserat, sätt. Detta synes dock ha varit helt avgörande för Fortifikationsverkets poängsättning.

Fortifikationsverket har på ett felaktigt, subjektivt och inkonsekvent sätt bedömt enskilda värderingskonsulters meriter och kompetens. De felaktiga bedömningarna har lett till ett utfall som på ett fullständigt avgörande sätt missgynnat Forum.

##### *Jordbruks- och skogsfastigheter, uppdragsområde Syd*

Forums värderingskonsult Dalbert har fått 1 poäng för ”uppdragsgivare” respektive ”antal relevanta och komplexa värderingar”. Dalbert har angett två relevanta referensuppdrag och även andra relevanta uppdrag samt tre uppdragsgivare i meritförteckningen. Dalbert, som har arbetat i mer än 16

år i uppdragsområdet och är auktoriserad fastighetsvärderare sedan 2005, borde rimligen ha fått högre poäng i utvärderingen.

*Jordbruks- och skogsfastigheter, uppdragsområde Stockholm/Uppsala*  
Svefas värderingskonsult Rendahl har enligt CV inte någon agrar utbildning. För att kunna utföra samtliga moment som anges i förfrågningsunderlaget krävs specifik utbildning. Rendahl saknar den kompetens som fordras av en auktoriserad lantbruksvärderare och bör därför diskvalificeras. En av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare har visserligen rätt att värdera skog och lantbruk, men Rendahl har inte kompetens att utföra de uppgifter som anges i avsnitt 3.1 i förfrågningsunderlaget.

Forums värderingskonsulter Weitze och Lundevaller, som båda är stationerade i Nyköping, har angett referensuppdrag inom uppdragsområdet och utför även huvuddelen av sina uppdrag där. De har bort erhålla 5 poäng för ”geografisk täckning”, ”uppdragsgivare” och ”antal relevanta och komplexa värderingar”. Svefas konsult Runesjö som är stationerad i Örebro, cirka 20 mil från uppdragsområdet, har fått 3 poäng medan Lundevaller har fått 0 poäng för ”geografisk täckning”.

*Jordbruks- och skogsfastigheter, uppdragsområde Mellan*  
Forums värderingskonsulter Lundevaller och Nyberg har båda fått 0 poäng för ”geografisk täckning”. Nyberg är stationerad i Östersund och arbetar i Dalarnas, Gävleborgs och Värmlands län. Lundevaller är stationerad i Nyköping och utför huvuddelen av sina värderinguppdrag i uppdragsområdet, vilket framgår av referensuppdrag och meritförteckning. Lundevaller borde rimligen ha fått 5 poäng och Nyberg 4 poäng för ”geografisk täckning”. Lundevaller och Nyberg har i enlighet med förfrågningsunderlaget angett två referensuppdrag som är relevanta och även andra relevanta uppdrag och ett antal uppdragsgivare i

meritförteckningen. Poängen borde höjas för ”uppdragsgivare” och ”antal relevanta och komplexa värderingar”.

*Jordbruks- och skogsfastigheter, uppdragsområde Norr*

Svefas värderingskonsult Nord är stationerad i Vänersborg och har fått 5 poäng för ”geografisk täckning”. Forums konsult Nyberg, som är stationerad i Östersund, har däremot fått 0 poäng för ”geografisk täckning”. I Nords CV förekommer endast svepande formuleringar som ”över hela landet”, ”projektledare för Svefas arbete” och ”150 naturreservat i Sverige”. Nord kan inte ha samma erfarenhet och kunskap som Nyberg. Nyberg har arbetat i flera år från både Luleå och Östersund med hela Norrland som arbetsfält. Nords poäng bör sänkas kraftigt och Nyberg bör ges 5 poäng. Även Lundevaller, som har arbetat mycket i södra Norrland och även angett referensobjekt från området, bör ges mer än 0 poäng.

Norrbyggen AB:s värderingskonsult Spross bör diskvalificeras, då denne saknar agrar utbildning och därmed inte uppfyller kompetenskraven för en auktoriserad lantbruksvärderare.

*Övrigt*

Även bedömningarna av CV/meritförteckningar i fråga om Torp, områdena Mellan och Uppsala/Stockholm; Övriga, områdena Mellan och Norr samt Exploateringsfastigheter, områdena Mellan och Uppsala/Stockholm har varit inkonsekventa och felaktiga.

Den felaktiga bedömningen har lett till ett synnerligen negativt resultat för Forum.

### **Fortifikationsverket**

Forum synes ha sammanblandat syftet med kravet på referensuppdrag och syftet med kravet på CV/meritförteckning. Referensuppdragen har enbart haft påverkan i kvalificeringsfasen och för att avgöra om anbudsgivaren har den erfarenhet och kompetens som är nödvändig för att kunna genomföra värderingsuppdrag. Det har inte varit ett krav att referensuppdragen ska vara utförda av de erbjudna konsulterna. Det framgår tydligt av förfrågningsunderlaget att utvärderingen av erbjudna värderingskonsulter ska ske utifrån uppgifter lämnade i CV/meritförteckning. Om Fortifikationsverket hade beaktat referensuppdragen i utvärderingsfasen hade detta stått i strid med de unionsrättsliga principerna om likabehandling och transparens.

Av förfrågningsunderlaget framgår klart och tydligt att de kriterier som kommer tillmätas vikt i utvärderingen av CV/meritförteckning är "geografisk täckning", "uppdragsgivare" och "antal relevanta och komplexa värderingar".

Poängsättningen av "geografisk täckning" har skett utifrån respektive värderingskonsults utförda uppdrag inom aktuellt uppdragsområde. Stationeringsorten har inte haft betydelse, då den inte visar att värderingskonsulten har utfört några uppdrag i uppdragsområdet. "Uppdragsgivare" har klassats i kategorier. Exempelvis har statliga myndigheter klassats som en kategori och fastighetsbolag en annan. Poängsättning har skett utifrån antalet kategorier som respektive värderingskonsult har utfört uppdrag för. Även "antal relevanta och komplexa värderingar" har legat till grund för poängsättningen. Varje kriterium har haft lika stor vikt i utvärderingen av CV/meritförteckning. Fortifikationsverket har inte uppställt några krav på att CV/meritförteckning inte får vara standardiserad. I Forums fall har emellertid meritförteckningarna genomgående varit utformade på ett sådant

sätt att de kriterier som har haft betydelse för utvärderingen inte har framgått.

Med anledning av Forums invändning att värderingskonsulten Rendahl inte är lantbruksvärderare har Fortifikationsverket efterfrågat ett klargörande från Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisationen av fastighetsvärderare. Enligt Samhällsbyggarna har en auktoriserad fastighetsvärderare rätt att värdera skog och lantbruk. Svefas värderingskonsult Rendahl är auktoriserad fastighetsvärderare och har därigenom rätt att värdera skog och lantbruk. En auktoriserad värderare är vidare skyldig att iaktta ”Regler om god värderarsed” och ansvarar därmed för att ha erforderlig kompetens och för att uppdrag utförs fackmannamässigt. Fortifikationsverket har inte uppställt krav på att värderingskonsulterna ska ha agrar utbildning. Uppräkningen i förfrågningsunderlaget är endast en exemplifiering. Fortifikationsverket bedömer att Rendahl har den utbildning och kompetens som krävs för värdering av skog och lantbruk. Det uppställs inte några krav i förfrågningsunderlaget på att bevis inges beträffande de krav som anges i avsnitt 3.1.

Fortifikationsverket har vid en förnyad bedömning funnit att Norrbryggan AB:s värderingskonsult Spross inte uppfyller kompetenskraven, då denne inte har utfört lantbruksvärdering. Tilldelningsbeslutet har justerats i denna del.

### **SKÅLEN FÖR FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE**

#### **Rättslig reglering**

Enligt 1 kap. 11 § LUFS ska upphandlande myndigheter eller enheter behandla leverantörer på ett likvärdigt och icke-diskriminerande sätt samt

genomföra upphandlingar på ett öppet sätt. Vid upphandlingar ska vidare principerna om ömsesidigt erkännande och proportionalitet iakttas.

Av 16 kap. 6 § LUFSS framgår att om den upphandlande myndigheten eller enheten har brutit mot de grundläggande principerna i 1 kap. 11 § eller någon annan bestämmelse i LUFSS 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.

#### **Förfrågningsunderlaget m.m.**

##### *1.17 Bedömning av anbudsgivare och anbud*

Bedömning av anbudsgivare och anbud är ett flerstegsförfarande.

Steg 1: Först ska konstateras att anbudsgivaren som företag uppfyller kvalifikationskraven (kvalificering av anbudsgivare).

Steg 2: De anbudsgivare som kvalificerat sig får sedan sina anbud prövade avseende obligatoriska krav (ska-krav) på efterfrågade varor inklusive avtalsvillkor.

Steg 3: Därefter sker en prövning och utvärdering av anbud.

##### *2.4.2 Referensuppdrag*

Anbudsgivaren (företaget) ska ha erfarenhet och kompetens för att kunna genomföra värderingsuppdrag. Detta ska styrkas av referenser avseende två (2) liknande uppdrag per respektive geografiskt och kompetensområde samt vara relevanta mot det kompetensområde som anbudet avser, med likvärdig omfattning och komplexitet. Uppdragen ska vara utförda under de senaste tre (3) åren. Uppdragen ska ha utförts med för beställaren godkänt resultat avseende kvalitet, tidhållning, budget och uppdragsresultat. Dessa uppgifter kan komma att verifieras, Referensuppdragen redovisas i respektive "Pris och referensformulär", bilagor 3-6.



### 3.2 Resurstillgång

Fortifikationsverket vill förvissa sig om att anbudsgivaren har tillräckliga resurser för att genomföra uppdragen.

Anbudsgivaren ska erbjuda minst två (2) fastighetsvärderare som

- utfört värderingar inom det geografiska område (se 1.4.1) som anbudet avser.
- utfört värderingar inom det kompetensområde (se 1.4.2) som anbudet avser.

I anbudet namngiven person får inte utan beställarens skriftliga medgivande ersättas av annan person. Det är således de i anbudet namngivna personerna som ska användas vid genomförande av värderingar.

Anbudsgivaren ska namnge de två (2) fastighetsvärderare som anbudsgivaren i första hand kommer att ställa till Fortifikationsverkets förfogande och ange vilka erfarenheter de har mot bakgrund av nedan redovisade krav.

### 3.3 Kompetenskrav

Erbjudna fastighetsvärderare (relevant mot det kompetensområde anbudet avser) ska:

- Vara auktoriserad fastighetsvärderare av Samfundet för fastighetsekonomi
- Vara auktoriserad lantbruksvärderare
- Ha en relevant utbildning t.ex. agronom, skogsmästare, jägmästare eller lantmätare med inriktning mot fastighetsrätt.

Anbudsgivaren ska lämna en CV/meritförteckning för de två (2) namngivna fastighetsvärderare som anbudsgivaren i första hand kommer att ställa till Fortifikationsverkets förfogande och ange vilka erfarenheter de har mot bakgrund av redovisade krav i punkt 3.2 och 3.3 ovan.

---

*I fråga om kravet på auktorisation lämnade Fortifikationsverket i "Frågor och svar" beskedet att punkten 3.3 i förfrågningsunderlaget ändrades till "vara auktoriserad fastighetsvärderare av Samhällsbyggarna".*

#### *4.3.1 CV/Meritförteckning (40 %)*

För respektive konsult enligt ovan ska anges yrkesmässig erfarenhet av liknande uppdrag inom det kompetensområde anbudet avser och avseende de uppdragens (inom ramavtalet) omfattning och komplexitet. Redovisning ska ske med CV/meritförteckning för respektive föreslagen person.

---

#### **Förvaltningsrättens bedömning**

##### *Brister i förfrågningsunderlaget*

Inledningsvis konstateras att ett förfrågningsunderlag måste vara klart och tydligt utformat så att en leverantör kan avgöra vad som har betydelse vid upphandlingen. Förfrågningsunderlaget ska vara utformat så att alla rimligt informerade och normalt omsorgsfulla leverantörer kan tolka informationen på samma sätt. En utvärderingsmodell ska vara utformad så att den leder till ett rättvisande resultat.

De skiftande förhållanden som förekommer i det ekonomiska livet gör att även förfrågningsunderlag och utvärderingsmodeller som inte är optimalt utformade får godtas under förutsättning att de principer som bär upp upphandlingslagstiftningen och gemenskapsrätten inte träds för när (se RÅ 2002 ref. 50).

Av förfrågningsunderlaget framgår att anbudsgivaren i CV/meritförteckning för respektive konsult, mot bakgrund av de krav som ställs i avsnitt 3.2 och 3.3, ska ange yrkesmässig erfarenhet av liknande uppdrag. Förfrågningsunderlaget är härmed utformat så att alla rimligt informerade och normalt omsorgsfulla leverantörer kan uppfatta att

värderingskonsulternas tidigare uppdrag inom respektive kompetensområde och geografiskt område är av betydelse vid upphandlingen. I linje med detta ligger att antalet tidigare uppdrag och uppdragsgivare beaktas vid anbudsutvärderingen. Det framgår således inte att Fortifikationsverket skulle ha brutit mot de grundläggande principerna i 1 kap. 11 § eller någon annan bestämmelse i LUFS vid utformningen av förfrågningsunderlaget.

*Fortifikationsverkets prövning och utvärdering av anbud*

Eftersom tilldelningsbeslutet i fråga om Jordbruks- och skogsfastigheter, område Norr, numera har ersatts av ett nytt beslut i enlighet med vad Forum anfört om Norrbryggan AB:s värderingskonsult finns inte anledning för förvaltningsrätten att nu pröva den tidigare utvärderingen i denna del.

Av avsnitten 1.17 och 2.4.2 i förfrågningsunderlaget framgår tydligt att referenserna är ett sätt att styrka anbudsgivarens erfarenhet och kompetens, och att detta ingår i kvalificeringen av anbudsgivare. I avsnitt 4 i förfrågningsunderlaget anges vilka värderingsgrunder som kommer att tillämpas vid prövningen av anbuderna, varvid CV/meritförteckning för respektive konsult kommer att värderas. Med hänsyn till principerna om likabehandling och transparens har Fortifikationsverket inte haft rätt att beakta uppgifter hänförliga till kvalificeringen av anbudsgivare vid anbudsutvärderingen.

Eftersom det inte finns något krav i förfrågningsunderlaget på att erbjudna värderingskonsulter även ska ha utfört referensuppdragen har inte Fortifikationsverket brutit mot principerna i 1 kap. 11 § eller någon annan bestämmelse i LUFS vid prövningen och utvärderingen av Svefas anbud.

I Forums värderingskonsult Dalberts meritförteckning omnämns tre tidigare uppdragsgivare, samtliga statliga myndigheter, vilket enligt Fortifikationsverkets bedömningsgrunder sammantaget ger 1 poäng. Vad som framgår av meritförteckningen ger inte anledning att ifrågasätta Fortifikationsverkets poängsättning avseende "uppdragsgivare" eller "antal relevanta och komplexa värderingar". Förvaltningsrätten gör motsvarande bedömning i fråga om meritförteckningarna för värderingskonsulterna Weitze, Lundevaller och Nyberg. Eftersom det av Lundevallers och Nybergs meritförteckningar inte framgår var de har varit verksamma finns det inte heller skäl att ifrågasätta att de har tilldelats 0 poäng för "geografisk täckning".

När det gäller frågan om Svefas värderingskonsult Rendahl gör förvaltningsrätten följande bedömning. Det är ostridigt att Rendahl, genom sin auktorisation som fastighetsvärderare, har formell rätt att värdera jordbruks- och skogsfastigheter. Av förfrågningsunderlaget framgår att erbjudna fastighetsvärderare, utöver auktorisation, ska ha "en relevant utbildning, t.ex. agronom, skogsmästare, jägmästare, eller lantmätare med inriktning mot fastighetsrätt". Förvaltningsrätten konstaterar att uppräknningen i förfrågningsunderlaget utgör en exemplifiering och att Rendahl, som enligt CV/meritförteckning är civilingenjör med inriktning fastighetsekonomi, uppfyller kraven i förfrågningsunderlaget. De krav som anges i avsnitt 3.1 i förfrågningsunderlaget innebär krav på tjänsten och det finns inget krav på att anbudsgivaren ska styrka respektive konsults kunskaper i dessa avseenden. Det framgår således inte att Fortifikationsverket skulle ha brutit mot de grundläggande principerna i 1 kap. 11 § eller någon annan bestämmelse i LUFSS genom att utvärdera Rendahls CV/meritförteckning.

Med hänsyn till förvaltningsrättens bedömning ovan i fråga om anbudsgivarens erfarenhet och kompetens respektive prövningen av anbudet

bedömer förvaltningsrätten att Forums invändningar i övrigt som avser Fortifikationsverkets poängsättning av fastighetsvärderare inte heller innebär att upphandlingen skulle ha skett i strid med bestämmelserna i LUFSS.

Sammanfattningsvis har Forum inte visat att Fortifikationsverket har brutit mot de grundläggande principerna i 1 kap. 11 § eller någon annan bestämmelse i LUFSS. Ansökan om överprövning ska därför avslås.

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

Kristina André Lilja

Föredragande har varit Carl Hultsberg



# SVERIGES DOMSTOLAR

## HUR MAN ÖVERKLAGAR - PRÖVNINGSTILLSTÅND

Den som vill överklaga förvaltningsrättens beslut ska skriva till Kammarrätten i Jönköping.  
**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. Om beslutet har meddelats vid en muntlig förhandling, eller det vid en sådan förhandling har angetts när beslutet kommer att meddelas, ska dock överklagandet ha kommit in inom tre veckor från den dag domstolens beslut meddelades. Tiden för överklagandet för offentlig part räknas 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

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som förvaltningsrätten har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som förvaltningsrätten har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. 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. Klagandens person-/organisationsnummer, postadress, e-postadress och telefonnummer

till bostaden och mobiltelefon. Adress och telefonnummer till klagandens arbetsplats ska också anges samt eventuell annan adress där klaganden kan nås för delgivning. Om dessa uppgifter har lämnats tidigare i målet – och om de fortfarande är aktuella – behöver de inte uppges igen. Om klaganden anlitar ombud, ska ombudets namn, postadress, e-postadress, telefonnummer till arbetsplatsen och mobiltelefonnummer anges. Om någon person- eller adressuppgift ändras, ska ändringen utan dröjsmål anmälas till kammarrätten.

2. den dom/beslut som överklagas med uppgift om förvaltningsrättens namn, målnummer samt dagen för beslutet,
3. de skäl som klaganden anger till stöd för en begäran om prövningstillstånd,
4. den ändring av förvaltningsrättens dom/beslut som klaganden vill få till stånd,
5. de bevis som klaganden vill åberopa och vad han/hon vill styrka med varje särskilt bevis.

Adressen till förvaltningsrätten framgår av domen/beslutet.

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.