

Byggentreprenad på annans fastighet

VÄGLEDNING – FOU-FONDEN FÖR KOMMUNERNAS
FASTIGHETSFRÅGOR OCH FASTIGHETSRADET



Sveriges
Kommuner
och Regioner

Förord

Kommuner och regioner har löpande behov av att hyra in verksamhetslokaler bland annat för att möta förändrade demografiska behov. När man ska hyra lokaler och kanske behöver anpassa dem för verksamheten behöver man ta hänsyn till lagen om offentlig upphandling (2016:1145). Den här vägledningen beskriver vad man ska tänka på när man upphandlar en byggentreprenad för att göra anpassningar av en verksamhetslokal som man hyr.

FoU-fonden för kommunernas fastighetsfrågor och Fastighetsrådet, dvs. FoU-fonden för regionernas fastighetsfrågor, har finansierat arbetet med att ta fram denna vägledning. Syftet är att ge ett stöd innan, under och efter anpassning av en externt inhyrd verksamhetslokal genom en upphandling av byggentreprenad på annans fastighet. Vägledningen är en fristående komplettering till skriften ”Gäller LOU vid hyra av lokal?” som publicerades 2019.

Skriften är författad av Rickard Andersson, Mårten Nyström Holm och Hannes Härfast, AffärsConcept. Daniel Ekwall och Olof Moberg inom SKR:s avdelning för juridik har varit medförfattare. Kapitlet om moms har författats av Linus Lindström och Emil Virhammar, Svalner, med stöd av Jeanette Fored, SKR:s avdelning för juridik, samt Ulrika Hansson, Rikard Silverfur och Johan Kleveland, Fastighetsägarna. Styrgruppen för projektet har bistått med kvalitativ vägledning och kunskapsunderlag till skribenternas arbete. Styrgruppen för arbetet med vägledningen har bestått av Magnus Colling (Skolfastigheter i Stockholm AB), Jeanette Nilsson (Karlskrona kommun), Annika Fox och Erik Lehman (Göteborgs stad), Hans Axelsson (Region Västernorrland), Reine Sundell (Region Östergötland) och Jan-Christer Sand (Region Skåne). Helén Örtegren i SKR:s fastighetsgrupp har varit projektledare.

Under arbetet med vägledningen bjöd vi in till en öppen remissrunda. Kommuner, regioner, Fastighetsägarna, SHUF, Sveriges Allmännyttas AMF Fastigheter, Castellum, Hemsö, Skanska, Stenvalvet, Wihlborgs Fastigheter och Wästbygg har inkommit med värdefull återkoppling.

Stort tack till er alla som har varit involverade på olika sätt under arbetet med vägledningen!

Stockholm i februari 2021

Gunilla Glasare
Avdelningschef

Peter Haglund
Sektionschef

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad

Sveriges Kommuner och Regioner

Innehåll

Definitioner	6
Sammanfattning	9
1. Inledning	10
1.1 Bakgrund	10
1.2 Syfte	10
1.3 Bakgrund till hyresundantaget.....	11
1.4 Handlingsalternativet upphandling av byggtreprenad på annans fastighet	11
1.4.1 Gemensam upphandling – exempelvis för kommuner och deras bostadsbolag	13
1.5 Genomförandeavtal och hyreskontrakt	13
1.6 Byggtreprenadkontrakt.....	15
2. Förberedelser	16
2.1 Hyra eller äga?	16
2.1.1 Affärsrämsighet och förhandlingsläge	16
2.2 Att värna konkurrensen vid marktilldelning	16
2.3 Vem projekterar?	17
2.4 Förstudie	18
2.5 Partnering	19
2.6 Att hantera tider	20
2.7 Bygglov och detaljplan	20
2.7.1 Bygglov.....	20
2.7.2 Detaljplan	20
2.8 Andra tillstånd och hänsynstaganden	21
2.8.1 Barnkonventionen	21
2.8.2 Livsmedelshantering	21
2.8.3 Arbetsmiljö avseende förskolor, skolor och fritidshem.....	21
2.8.4 Vårdverksamhet	21
2.8.5 Miljökrav	21
2.9 Ansvarsfördelning.....	22
2.9.1 Viten vid överklaganden och avseende detaljplaner	23
2.10 Anbuds- och projekteringskostnader.....	23
2.11 Att tänka på under byggnation och hyresperiod	24
2.12 Moms vid upphandling av byggtreprenad på annans fastighet	25
2.12.1 Upphandling av byggtreprenad.....	25

2.12.2 Frivillig skattskyldighet	25
2.12.3 Avdragsrätt och rätt till ersättning för ingående moms	26
2.12.4 Andrahands- och tredjehandsuthyrning	26
2.12.5 Vidarefakturerings av kostnader från UM till hyresvärden	27
2.12.6 Anpassning av lokal efter tillträde	27
3. Upphandlingsprocess	28
3.1 Hur ska upphandlingsföremålet beskrivas?	28
3.2 Överlåtelse av byggtreprenadkontrakt	28
3.3 Att hantera ÄTA-arbeten	29
3.4 Hyreskontraktet	30
3.5 Egna arbeten innan tillträde	31
3.6 Vad får hyresgästen göra under hyrestiden?	31
3.7 Val av upphandlingsförfarande	32
3.7.1 Särskilt om förhandlat förfarande med föregående annonsering.....	33
3.7.2 Syftet med förhandlat förfarande	34
3.7.3 Vad får UM förhandla om?	35
3.7.4 Vad får UM <i>inte</i> förhandla om?	35
3.7.5 Att nyttja förhandlat förfarande fullt ut	36
3.8 Krav på leverantören	36
3.8.1 Uteslutningsgrunder och kvalificeringskrav.....	36
3.8.2 Vilka kvalificeringskrav kan ställas?	36
3.9 Utvärdering av anbud	37
3.9.1 Hur ska anbuden utvärderas?.....	37
3.9.2 Inspiration för tilldelningskriterier.....	38
3.10 Viten och förseningar	40
3.10.1 Uppsägning och hävning av kontrakt.....	41
3.11 Lämna lokal med förändrad karaktär, skick eller användning.....	42
3.12 Avtalsuppföljning	42
3.12.1 Fullgörande av kontrakt.....	42
3.13 Modell för styrning och samverkan	43
3.14 Uppföljning av ställda krav och kontrakt	43
Exempel på upphandling av byggtreprenör på annans fastighet.....	44
Källförteckning	45
Litteratur	45
Offentligt tryck	45
EU.....	45

Sverige	45
Domstolar	45
Standarder.....	45
Appendix – med exempel	46
Inledning.....	46
Anbuds- och projekteringskostnader	47
Honorar I	47
Honorar II	47
Överlåtelse av byggentreprenadkontrakt	48
Överlåtelse av byggentreprenadkontrakt	48
Att hantera ÄTA-arbeten.....	50
Tilläggshyra I.....	50
Tilläggshyra II	50
Förhandlat förfarande	54
AFB.22 Förteckning över förfrågningsunderlag	54
Utvärdering av anbud	55
Förskolebyggnader.....	55
Absolut mervärdesmodell.....	61
Viten och förseningar	65
Försening I	65
Försening II	66
Uppsägning och hävning av kontrakt	68
Hävning	68
Modell för styrning och samverkan.....	70
Genomförandavtal.....	70

Definitioner

Anbudshyra: Den hyra som upphandlad anbudsgivare offererat i sitt anbud och som parterna sedan avtalar om.

Avtal: En överenskommelse, oavsett form, som medför ömsesidiga rättsligt sanktionerade förpliktelser för parterna.

Beställare: Den som beställer utförande av byggnads-, anläggnings- eller installationsentreprenader. I den här texten kan både UM och leverantör vara beställare.

Byggentreprenadkontrakt: Med byggentreprenadkontrakt avses ett kontrakt som

1. avser utförande eller både projektering och utförande av arbete som är hänförligt till en verksamhet som anges i bilaga 1 till LOU
2. avser utförande eller både projektering och utförande av ett byggnadsverk, eller
3. innebär att ett byggnadsverk realiserar, enligt krav som ställs upp av en upphandlande myndighet som utövar ett avgörande inflytande över typen av byggnadsverk eller över projekteringen. Se vidare 1 kap. 9 § LOU.

Byggherre: Den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, anläggnings- eller installationsentreprenader. Se begreppsbestämningar med anmärkningar i AB 04 och ABT 06.

Byggnadsverk: Det samlade resultatet av bygg- och anläggningsarbeten, om resultatet självständigt fyller en teknisk eller ekonomisk funktion. Se 1 kap. 10 § LOU.

Direktupphandling: En upphandling utan krav på anbud i viss form. Se 19 kap. 4 § LOU.

Facility management: Integration av processer inom en organisation för att upprätthålla och utveckla de överenskomna tjänster som stödjer och förbättrar effektiviteten hos kärnverksamheten, exempelvis fastighetsförvaltning, vaktmästeritjänster, reception och lokalvård. Både fastighets- och arbetsplatsanknutna tjänster.¹

¹ Se ISO 41011:2017. För fullständig definition se Svenska Institutet för Standarders (SIS) webbplats.

Fastighet: Indelad jord och fastighetstillbehör, såsom byggnader. Se 1 kap. 1 § samt 2 kap. 1 § JB.

Fastighetstillbehör: Byggnader, fast inredning, hissar m.m. Se vidare 2 kap. JB.

Genomförandeavtal: Reglerar förhållandet mellan hyresgästen och hyresvärden under uppförandet av hyresobjektet. Syftet är att beskriva hur parterna avser att arbeta tillsammans fram till dess att slutligt hyreskontrakt kan ingås.

Hyra: Upplåtelse av hus eller del av hus till nyttjande mot ersättning. Se 12 kap. 1 § JB.

Hyresgäst: Nyttjanderättshavare till hus eller del av hus. I den här texten är UM alltid hyresgäst.

Hyresvärd: Nyttjanderättsupplåtare till hus eller del av hus. I den här texten är det alltid en leverantör som är hyresvärd.

Initialt hyreskontrakt: Reglerar tillsammans med genomförandeavtalet förhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd till dess att hyresgästen kan tillträda verksamhetslokalerna. Det initiala hyreskontraktet kan komma att behöva justeras. En sådan justering kan avse hyreskostnaden till följd av tillkommande och avgående arbeten.

JB: Jordabalk (1970:994)

Kontrakt: Ett skriftligt avtal med ekonomiska villkor som ingås mellan en eller flera upphandlande myndigheter och en eller flera leverantörer och avser leverans av varor, tillhandahållande av tjänster eller utförande av byggentreprenad. Se vidare 1 kap. 15 § LOU.

Leverantör: Den som på marknaden tillhandahåller varor eller tjänster eller utför byggentreprenader. Med leverantör avses också grupper av leverantörer. Se vidare 1 kap. 16 § LOU.

LOU: Lag (2016:1145) om offentlig upphandling.

Offentlig upphandling: De åtgärder som vidtas i syfte att anskaffa varor, tjänster eller byggentreprenader genom tilldelning av kontrakt. Se vidare 1 kap. 2 § LOU.

Partnering: Entreprenad som utförs med utökad samverkan och där ersättningsformen helt eller delvis är löpande räkning.

Slutligt hyreskontrakt: Det hyreskontrakt som ingås med det initiala hyreskontraktet som förlaga i anslutning till tillträdesdagen och att byggnationen är avlämnad.

Totalentreprenad: Entreprenad eller del av entreprenad där entreprenören i förhållande till beställaren svarar för projektering och utförande.

Tröskelvärde: Det beloppsvärde som avgör vilka regler en upphandling ska följa, de direktivstyrda förfarandena över tröskelvärdena eller de nationella förfarandena under tröskelvärdena. För byggentreprenader är tröskelvärdet för närvarande 54 938 615 SEK (oktober 2020). Se Upphandlingsmyndighetens webbplats för samtliga aktuella värden.

UM: Upphandlande myndighet. Med UM avses en statlig, kommunal eller regional myndighet. Offentligt styrda organ, till exempel vissa bolag, jämföras med UM. Se 1 kap. 18 och 22 §§ LOU.

Upphandlingsföremål: Varan, tjänsten och/eller byggentreprenaden som ska anskaffas i en offentlig upphandling.

ÄTA-arbete: Ändringsarbete, Tilläggsarbete som står i omedelbart samband med kontraktsarbetena och som inte är av väsentligt annan natur än dessa, samt Avgående arbete. Se begreppsbestämningar med anmärkningar i AB 04 och ABT 06.

Sammanfattning

I vägledningen redogörs för hur upphandling av byggtrepenad på annans fastighet kan genomföras. En rad moment som är viktiga för att lyckas behandlas. Det redogörs för de avvägningar och bedömningar som UM behöver göra inför, under och efter upphandling av byggtrepenad på annans fastighet. Den reflektion som kan göras utifrån vägledningen är att UM behöver tid för genomförandet och säkerställa att rätt kompetens finns för att hantera inhyrningsprojektet. Vid byggtrepenad på annans fastighet blir det tydligt att verksamheten behöver planera genomförandet noggrant. Denna vägledning kan utgöra ett stöd i den genomförandeprocessen.

- I denna skrift *Byggtrepenad på annans fastighet – en vägledning* hanteras inhyrningssituationen byggtrepenad på annans fastighet. Till den här vägledningen finns ett appendix med exempel tagna ur tidigare genomförda upphandlingar.
- Det finns en systerskrift där inhyrningssituationen hyresvärdsupphandling hanteras, se skriften *Hyresvärdsupphandling – en vägledning*. Till den vägledningen finns ett appendix med exempel tagna ur tidigare genomförda upphandlingar.
- Vidare finns vägledningen *Gäller LOU vid hyra av lokal?* där hyresundantaget i LOU hanteras utifrån ett mer juridiskt perspektiv med tillhörande tips och råd.

1. Inledning

1.1 Bakgrund

I SKR:s vägledning *"Gäller LOU vid hyra av lokal?"* har hyresundantaget i LOU belysts.² Hyresundantaget är ett undantag från den i LOU stadgade upphandlingsplikten. Eftersom ett hyresförhållande ofta inkluderar olika arbeten uppstår många gånger en gränsdragningsproblematik mellan hyra och upphandling av byggtreprenader och tjänster. I *"Gäller LOU vid hyra av lokal?"* hanteras hyresundantagets tillämplighet vid inhyrning av lokaler ur ett mer juridiskt perspektiv med fokus på gränsdragningen mellan vad som utgör hyra, vad som är undantaget upphandlingsskyldigheten och vad som utgör upphandlingspliktiga byggtreprenader och tjänster. I vägledningen beskrivs olika handlingsalternativ för att hantera en inhyrningssituations följsamhet mot LOU tillsammans med fördelar, nackdelar och tips knutna till handlingsalternativet. Den som för första gången ställs inför en inhyrningssituation kan med fördel läsa *"Gäller LOU vid hyra av lokal?"* tillsammans med denna vägledning.

1.2 Syfte

Syftet med den här vägledningen är att underlätta genomförandet av upphandling av byggtreprenad på annans fastighet ur praktisk synvinkel. I vägledningen hanteras bl.a. upphandlingsfrågor, entreprenadfrågor och avtalsrättsliga frågor. Eftersom vägledningen har en praktisk inriktning ges exempel på vägledande text som tillämpats i andra upphandlingsdokument och avtal avseende förhyrning av lokaler.

Att sköta lokalförsörjningen på ett affärsmässigt och effektivt sätt vid inhyrning av verksamhetslokaler är en viktig uppgift för kommuner och regioner.³ En del av inhyrningsprocessen består av inköp av varor, tjänster och byggtreprenader, vilka i regel är upphandlingspliktiga.⁴

I den här vägledningen behandlas handlingsalternativet upphandling av byggtreprenad på annans fastighet som kan tillämpas vid förhyrning av lokaler för att bl.a. skapa följsamhet med LOU.

Vägledningen är utformad för UM som omfattas av LOU. Reglerna för myndigheter som omfattas av lag (2016:1146) om upphandling inom försörjningssektorerna (LUF) motsvarar till stora delar LOU. Skillnaderna lagarna emellan berörs inte särskilt i den här vägledningen.

² Se 3 kap. 19 § LOU.

³ Andra upphandlande myndigheter än kommuner och regioner kommer inte behandlas särskilt i den här vägledningen. De problem och frågeställningar samt praktiska råd som redogörs för är dock i stora delar desamma för andra upphandlande myndigheter. Observera däremot begränsningarna för statliga myndigheter avseende hyrestid som framgår av förordning (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning.

⁴ Se 1 kap. 2 § LOU.

I den här vägledningen behandlas enbart förfarandet förhandlat förfarande med föregående annonsering enligt 6 kap. 4 och 5 §§ LOU. Andra förfaranden kan användas vid upphandling av byggtreprenad på annans fastighet men det finns begränsad vägledning om förhandlat förfarande med föregående annonsering, varför det är det enda förfarandet som berörs i vägledningen. Förhandlat förfarande med föregående annonsering är möjligt att använda vid upphandling av byggtreprenad på annans fastighet under förutsättning att någon av punkterna i 6 kap. 5 § LOU är uppfyllda. Det kan exempelvis vara möjligt att använda förfarandet när den upphandlande myndighetens behov inte kan tillgodoses utan anpassning av lättillgängliga lösningar, se 6 kap. 5 § första punkten LOU.

Till vägledningen finns ett appendix med exempel tagna ur tidigare genomförda upphandlingar. Exempelen är kopplade till avsnitten i denna vägledning och syftar till att illustrera hur vissa regleringar har utformats vid tidigare genomförda upphandlingar. Observera att exemplen inte kan användas utan anpassningar till den specifika upphandlingen. Siffror och andra värden i exemplen har tagits bort och ersatts med ett X.

1.3 Bakgrund till hyresundantaget

Med stöd av hyresundantaget undantas hyreskontrakt och andra typer av rättigheter till fastigheter från LOU. Däremot undantas inte alltid andra typer av åtaganden som görs i samband med hyreskontraktet, som exempelvis byggtreprenadarbeten för att renovera eller uppföra en fastighet eller projekteringstjänster. Varor, tjänster och byggtreprenader ska som huvudregel upphandlas.⁵

Om ett hyreskontrakt ingås med en hyresvärd, utan föregående upphandling, och det inom ramen för hyresförhållandet ska utföras byggtreprenader eller andra tjänster finns en risk att en domstol skulle betrakta hyreskontraktet som ett upphandlingspliktigt kontrakt. Hur kontraktet ska klassificeras beror sannolikt på vad som kan anses utgöra kontraktets huvudföremål. För ytterligare diskussion om detta, se vägledningen ”Gäller LOU vid hyra av lokal?”. Om ett upphandlingspliktigt kontrakt har ingåtts utan att följa kraven på annonsering i LOU kan kontraktet utgöra en otillåten direktupphandling. En otillåten direktupphandling kan resultera i att en konkurrerande leverantör kan inkomma med en ogiltighetstalan till förvaltningsrätten, med följderna att avtalet ska ogiltigförklaras, samt föra en civilrättslig talan om skadestånd i tingsrätt. Vidare kan Konkurrensverket ansöka till förvaltningsrätten om upphandlingsskadeavgift.

1.4 Handlingsalternativet upphandling av byggtreprenad på annans fastighet

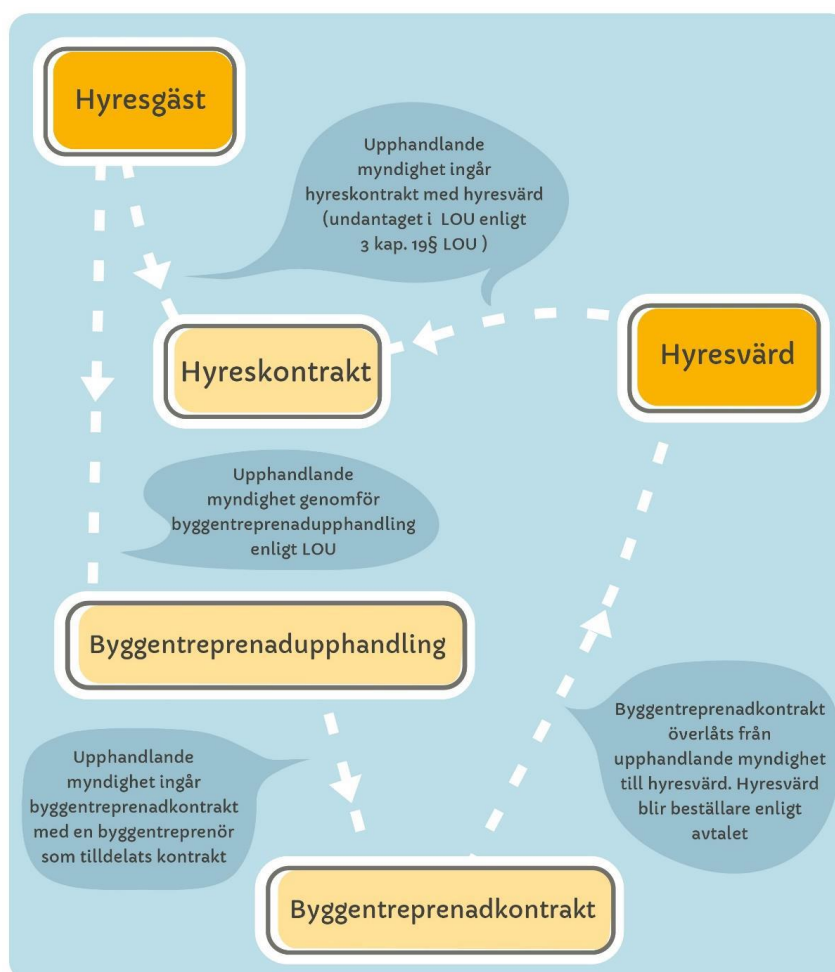
Upphandling av byggtreprenad på annans fastighet innebär att UM initialt ingår ett hyreskontrakt med en utsedd hyresvärd. UM blir därmed hyresgäst

⁵ Se 1 kap. 2 § LOU.

enligt hyreskontraktet. Hyreskontraktet är undantaget upphandlingsplikt förutsatt att kontraktet enbart innehåller moment av hyra.⁶ UM upphandlar sedan de önskade byggtreprepararbetena för hyresvärdens räkning, tilldelar ett kontrakt och ingår ett från hyreskontraktet åtskilt separat byggtrepreparadkontrakt. När upphandlingen är slutförd överläts byggtrepreparadkontraktet till hyresvärd. Hyresvärd tar sedan på sig beställarrollen och blir byggherre under byggtrepreparadens genomförande.

Hyreskontraktet är undantaget LOU och UM kan därför fritt välja hyresvärd utan ett annonserat upphandlingsförfarande. Valet av hyresvärd kan ske utifrån var en lämplig fastighet eller lokal finns tillgänglig för exempelvis om- eller tillbyggnad eller uppförande. Hyreskontraktet kan förhandlas fritt utan beaktande av LOU:s förfaranderegler vid annonserad upphandling.

Illustration: Exempel på byggtrepreparad på annans fastighet



⁶ Se 3 kap. 19 § LOU.

1.4.1 Gemensam upphandling – exempelvis för kommuner och deras bostadsbolag

En variant på handlingsalternativet ”byggentreprenad på annans fastighet” är att en UM, exempelvis en kommun, upphandlar en byggentreprenad tillsammans med en annan UM, exempelvis ett kommunalt bostadsföretag. Med bostadsföretag avses här både aktiebolag och stiftelser. Bostadsbolaget ingår då byggentreprenadkontraktet med den vinnande leverantören och byggentreprenaden utförs på bostadsföretagets fastighet, varefter kommunen hyr lokalerna av bostadsföretaget. En fördel med denna variant är bland annat att bostadsföretagets kompetens beträffande upphandling av byggentreprenader kan tas till vara och att bostadsföretagets resurser används i enlighet med kommunens ägardirektiv för bolaget eller bostadsstiftelsens stadgar.

1.5 Genomförandeavtal och hyreskontrakt

Vid upphandling av byggentreprenör på annans fastighet upphandlas *inte* samtliga kontrakt som ryms inom ramen för inhyrningen i en annonserad upphandling. Hyreskontraktet och genomförandeavtalet ingås fritt, utan att en annonserad upphandling först genomförs, med stöd av hyresundantaget.⁷ Det kontrakt som upphandlas enligt LOU är själva byggentreprenadarbetena med eventuella tillhörande tjänster som exempelvis projektering. UM upphandlar byggentreprenadarbetena för hyresvärdens räkning och överlåter sedan byggentreprenadkontraktet till hyresvärden.⁸ Hyresvärden tar därefter på sig beställarrollen och blir byggherre under byggentreprenadens genomförande.

Genomförandeavtalets syfte är att beskriva hur parterna avser att arbeta tillsammans fram till dess att hyresgästen tillträder lokalerna. Genomförandeavtalet reglerar förhållandet mellan parterna under hyresvärdens uppförande eller ombyggnation av hyresobjektet dvs. parternas rättigheter och skyldigheter. Genomförandeavtalet löper från och med det datum då båda parter undertecknat genomförandeavtalet till och med att hyresgästen tar lokalerna i bruk på tillträdesdagen.

Ett genomförandeavtal kan bl.a. innefatta delar som beskriver objektets omfattning, krav på uppförandet av byggnad som gestaltning och projektering, samarbetsformer och organisation, hyresvärdens genomförandeansvar, genomförandeorganisation, ersättningsprinciper som formel för uträkning av tilläggs- hyra vid tillkommande och avgående arbeten, underrättelser, handlingar,

⁷ För att genomförandeavtalet och hyreskontraktet ska utlösa upphandlingsskyldighet krävs att avtalen innehåller köp av tjänster eller byggentreprenader. Ett genomförandeavtal ska inte innehålla några köp av varor, tillhandahållande av tjänster eller utförande av byggentreprenad enligt andra punkten i 1 kap. 15 § LOU. Eftersom hyra omfattas av hyresundantaget i LOU finns det inget hinder att i det initiala hyreskontraktet bestämma hyran eller formeln för hyrans beräkning.

⁸ Alternativt att hyresvärden upphandlar de byggentreprenadarbeten som behövs enligt LOU och ingår byggentreprenadkontrakt. För ytterligare stöd kopplat till att en privat aktör upphandlar enligt LOU, se 1 kap 6 § LOU samt ”Gäller LOU vid hyra av lokal” avsnitt 3.2.2.

försäkring, säkerhet, tider, ekonomi, uppsägning av avtalet samt hävning, överlåtelse, ändring av avtal samt tvist och hyrestid.

I hyreskontraktet regleras bl.a. hyran i enlighet med vad som avtalats mellan hyresgästen tillika UM och hyresvärden. Hyran som avtalats i hyreskontraktet kan komma att justeras i höjande eller sänkande riktning efter mellan parterna överenskomna avgående eller tillkommande arbeten. Om UM initierar förändringar under byggnationen som resulterar i ÄTA-arbeten kan hyresjusteringar behöva genomföras. Hyresjusteringar regleras förslagsvis utifrån på förhand avtalade villkor mellan parterna om ÄTA-kostnaden ska finansieras av UM via tilläggshyra och förutsättningarna för detta eller genom att UM direktfinansierar de ökade kostnaderna.⁹ Tilläggshyran adderas hyreskontraktet löpande under byggnationen eller i samband med tillträdet till lokalerna genom att ett justerat hyresavtal ingås som reglerar det slutliga hyresbeloppet.

Vid genomförandet av en upphandling av byggentreprenad på annans fastighet bör det särskilt i genomförandeaftalet och av hyreskontraktet framgå att UM tillika hyresgästen kommer att konkurrensutsätta byggentreprenadarbeten och eventuella tillkommande tjänster enligt LOU. En sådan reglering förebygger att utomstående felaktigt ska uppfatta genomförandeaftalet eller hyreskontraktet som ett kontrakt avseende köp av en upphandlingspliktig byggentreprenad eller tjänst.

Ordningen för i vilken följd genomförandeaftalet och hyreskontraktet ingås kan variera:

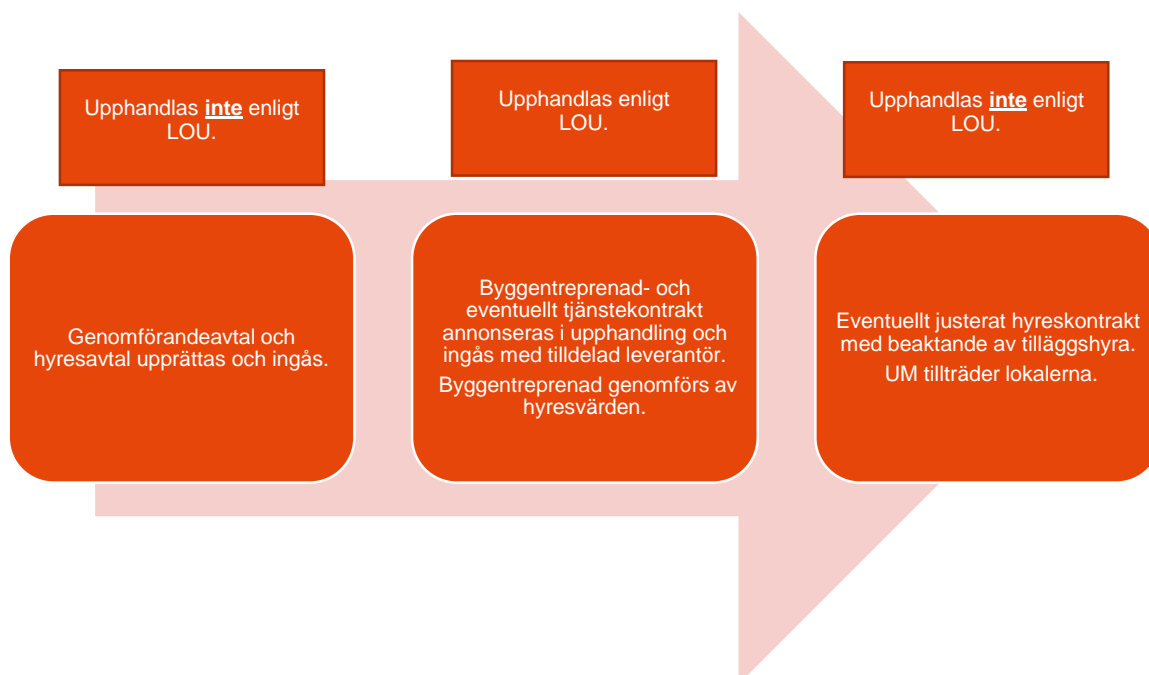
- I vissa situationer ingås genomförandeaftalet och hyresavtalet vid samma tillfälle, innan upphandlingen av byggentreprenaderna påbörjas. Bundenhet avseende hyresavtalet uppkommer då direkt. När byggentreprenaden är slutförd, besiktigad och därmed avlämnad regleras hyran i ett slutligt hyreskontrakt, eftersom den slutliga hyran kan sättas först när alla kostnader är kända.
- I vissa situationer ingås först enbart ett genomförandeaftal. I genomförandeaftalet regleras en uppskattad kalkyl på vad byggentreprenaden får kosta samt att den framtida hyran kommer att regleras utifrån entreprenadsumman enligt på förhand överenskomna villkor mellan hyresvärden och UM tillika hyresgästen. Hyreskontraktet tecknas först efter att byggentreprenadupphandlingen är slutförd, besiktigad och avlämnad dvs. när alla kostnader är kända.

⁹ Se kapitel 3.3 Hantera ÄTA-arbeten.

1.6 Byggentreprenadkontrakt

Vid upphandling av byggentreprenad på annans fastighet är det UM tillika hyresgästen som enligt LOU upphandlar om-, ny- eller tillbyggnader, fattar tilldelningsbeslut och ingår byggentreprenadkontrakt. När upphandlingen är slutförd överläts samtliga rättigheter och skyldigheter i enlighet med byggentreprenadkontraktet till hyresvärden. Hyresvärden tar sedan på sig beställarrollen och blir byggherre under byggentreprenadens genomförande. UM och hyresvärden kan i genomförandeaftalet reglera hur samarbetet ska se ut dem emellan innan och under upphandlingen av byggentreprenadarbetena samt under entreprenaden.

Illustration: Processbild över avtalen i en upphandling av byggentreprenad på annans fastighet



2. Förberedelser

Innan en upphandling genomförs behöver alltid strategiska avvägningar göras. I det här avsnittet redogörs för en del centrala strategiska avvägningar som aktualiseras vid upphandling av byggentreprenad på annans fastighet.

2.1 Hyra eller äga?

Innan en lokalanskaffning genomförs är det till stor hjälp att först ta fram en lokalanskaffningsstrategi. I strategin kan det bland annat framgå hur och när UM ska äga respektive hyra lokaler. Skäl till att hyra kan exempelvis vara att UM inte vill, eller avseende statliga myndigheter får, binda kapital som kan grunda sig på ekonomiska och/eller politiska överväganden. Skäl till att äga kan exempelvis vara att UM ser lokalen ifråga som strategiskt viktig eller som ekonomiskt mest fördelaktig i eget ägande.¹⁰

2.1.1 Affärsmässighet och förhandlingsläge

Förhandlingsläget kan se olika ut beroende på vem som äger fastigheten vid annonseringstillfället. Om UM äger marken vid annonsering och har bedömt att avyttring är möjlig, är det med stor sannolikhet en attraktiv investering för flertalet intressenter. Dock ska UM vara medveten om att ett fastighetsköp kan vara exkluderande för mindre aktörer som inte har möjlighet att investera kapital i en fastighet på samma sätt som större aktörer. Det behöver därför genomföras en lämplighetsbedömning utifrån samtliga förutsättningar.

Om UM inte äger marken vid annonseringstillfället kan det innebära ett sämre förhandlingsläge för UM eftersom markägaren har rätt att påverka vad som sker på marken. För att hantera frågor om förhandlingsläget är en lösning att inkludera markägaren tillika hyresvärden i upphandlingsarbetet och bilda en gemensam upphandlingsorganisation¹¹ för att möjliggöra att bägge parternas behov blir tillgodosedda.

2.2 Att värna konkurrensen vid marktilldelning

Marktilldelning och markförsäljning omfattas inte av LOU, men när kommunerna är markägare har de inte rätt att sälja mark till underpris. Försäljningen ska ske med hänsyn tagen till EU:s statstödsegler och kommunallagens förbud att gynna enskilda näringsidkare. Det innebär att försäljning i princip måste ske till marknadspris, men andra parametrar som påverkar priset kan också vägas in. Försäljningen kan ske efter att en oberoende expert värderat fastigheten eller efter ett anbudsförfarande. Vid ett anbudsförfarande kan andra faktorer än priset lyftas in i anbudet; till exempel krav på byggstart, hyresrätter eller utformning.

¹⁰ För fördjupning se SKR:s vägledning ”Äga eller hyra verksamhetslokaler” (SKR 2019).

¹¹ En organisation där UM och hyresvärden tillsammans utser representanter med mandat att påverka och besluta i projektet.

En aspekt som är viktig att beakta i det strategiskt långsiktiga arbetet med marktilldelning och markanvisning är att sträva mot att involvera flera aktörer vid marktilldelningar. Om en enda aktör äger eller har tilldelats all mark kommer kommunen att hamna i ett betydligt sämre läge vid hyresvärdsupphandling än om kommunen jobbar strategiskt och långsiktigt med flera aktörer.

2.3 Vem projekterar?

En fråga som aktualiseras är huruvida hyresgästen eller hyresvärden ansvarar för projekteringen av byggnaden. Frågan har betydelse eftersom tjänster är upphandlingspliktiga enligt LOU.

Vid upphandling av byggtreprenad på annans fastighet upphandlas *inte* alla kontrakt enligt LOU. Genomförandeavtalet och hyreskontraktet ingås med stöd av hyresundantaget och upphandlas inte. Däremot upphandlas byggtreprenadarbetena och eventuella tillkommande tjänster som exempelvis projektering enligt LOU. När upphandlingen av byggtreprenadarbeten är slutförd överläts byggtreprenadkontraktet till hyresvärden som intar rollen som byggherre.

Det är förståeligt att hyresvärden i de flesta fall vill ha inflytande över de projekteringshandlingar som ligger till grund för byggtreprenaden. Detta eftersom hyresvärden ska överta byggtreprenaden efter UM:s upphandling. Det förekommer att hyresvärden har helt eller delvis färdigprojekterade handlingar, som efter eventuella anpassningar kan läggas till upphandlingsdokumenten.

En fråga som aktualiseras ur ett LOU-perspektiv är om hyresvärdens projekteringshandlingar utgör en upphandlingspliktig tjänst när dessa överlämnas till UM inför byggtreprenadupphandlingen. Med stöd av hyresundantaget undantas hyreskontrakt och andra typer av rättigheter till fastigheter från LOU. Däremot undantas inte andra åtaganden som görs i samband med hyreskontraktet, som exempelvis projekteringstjänster. Lagstiftaren anser att sådana arbeten och tjänster som huvudregel ska upphandlas i enlighet med LOU.¹²

Det är naturligt att en hyresvärd som ska genomföra byggtreprenadarbeten, äga och hyra ut byggnaden vill ha kontroll över projekteringshandlingarna. Detta för att minimera eventuella risker med bristfälliga projekteringshandlingar som kan resultera i ett dyrt fastighetsäggande. Om hyresvärdens framtagna projekteringshandlingar överensstämmer med hyresgästens behov, kan det vara fördelaktigt även för hyresgästen att erhålla helt eller delvis färdigprojekterade handlingar för att spara både tid och kostnader. Oavsett om UM eller hyresvärden tar fram projekteringshandlingarna bör genomförandeavtalet reglera att det finns möjlighet till påverkan och insyn i processen.

¹² Se 1 kap. 2 § LOU.

Om färdigprojekterade handlingar tillhandahålls av en hyresvärd, bör UM alltså vara uppmärksam på och bedöma om tillhandahållandet av handlingarna kan utgöra en upphandlingspliktig tjänst.

I de situationer där UM upphandlar byggentreprenadarbetena som en ren totalentreprenad, där projekteringen överläts på byggentreprenören, utgör projekteringen en del av upphandlingen enligt LOU och behöver i regel inte upphandlas särskilt. Detta eftersom projekteringen ska utföras av den upphandlade byggentreprenören vid en totalentreprenad.

2.4 Förstudie

Ett väl utfört förberedande arbete ger goda förutsättningar för ett bra samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst samt den entreprenör som sedermera kommer att utföra byggentreprenaden. UM har i förstudiearbetet en stor handlingsfrihet, men det ska framhållas att allt UM gör bör dokumenteras och som utgångspunkt bör allt material som produceras vara av sådan karaktär att det kan presenteras för samtliga tänkbara leverantörer inför att upphandlingen ska annonseras.

Beroende på projektets storlek kan UM genomföra behovs- och marknadsanalyser. Djupet i dessa analyser varierar utifrån projektets storlek men också dess komplexitet. Under arbetet med både behovs- och marknadsanalysen är det mycket viktigt att föra dialog. Dialogen bör föras både med interna intressenter, exempelvis fastighetstrateger och den verksamhet som ska nyttja fastigheten, och med externa intressenter, med fokus på leverantörer. Dialogen med de interna intressenterna bör främst fokuseras på vilka behov intressenterna har. Kvaliteten i behovsfångsten kommer sedan att påverka hur väl UM kan formulera sina krav, vilket särskilt gäller när UM använder funktionskrav (se avsnitt 0 Hur ska upphandlingsföremålet beskrivas). Det är en god idé att inkludera hyresvärden i förstudiearbetet.

Dialogen med externa intressenter bör fokusera på den framtida leveransen och vilken kravnivå UM kan ställa utan att riskera att stå utan anbud eller med för höga anbudspriser. Dessa frågor kan även hanteras inom ramen för ett förhandlat förfarande (avsnitt 3.6.1 Särskilt om förhandlat förfarande med föregående annonsering) men utan ett förstudiearbete riskerar UM att gå in i upphandlingen och förhandlingen med ett informationsunderlag som är ogynnsamt för UM. Det finns en poäng med att genomföra både muntliga dialoger, utskick av frågor eller request for information (RFI) och externa remisser. Externa remisser är en förhandspublicering av upphandlingsdokumenten. Syftet är att inhämta synpunkter på underlaget samt möjliggöra förändringar och anpassningar innan annonsering. Poängen med att använda extern remiss och muntlig dialog är att de synpunkter som kommer i den muntliga dialogen kan användas för att producera underlag och sedan kan den externa remissen användas för att bekräfta att UM har förstått marknaden rätt i förhållande till UM:s behov. Självfallet ligger besluten alltid hos UM och UM ska inte använda marknadens synpunkter rakt av, utan behöver väga dessa mot egna intressen samt kritiskt granska synpunkterna utifrån vem som lämnar dem och vilka respondentens drivkrafter är.

Ett möjligt sätt att öka marknadens intresse för offentliga affärer och därmed öka antalet anbud är att arrangera informationsmöten och hålla utbildningar. UM kan öppet bjuda in till träffar för att diskutera kommande upphandlingar, ge en introduktion till upphandlingsregelverket och informera om vad som gäller i den aktuella upphandlingen samt utmärker upphandling vid byggtreprenad på annans fastighet. Det ska i sammanhanget tilläggas att det inte finns något krav på att dialog måste hållas med flera leverantörer. UM kan, om det utifrån myndighetens behov och resurser bedöms vara lämpligast, föra dialog med enbart en leverantör.¹³

I sammanhanget är det viktigt att nämna att en leverantör som deltagit i förberedelserna till en upphandling i vissa fall kan vara förhindrad att delta i densamma.¹⁴ Därför är det viktigt att UM är väl införstådd i hur gränsdragningarna i den här delen ser ut och informerar leverantörer som deltar i förstudiearbetet om reglerna, i syfte att vara tydlig med vad som gäller och ge leverantören information som kan vara av betydelse för huruvida leverantören önskar delta i förstudiearbetet eller inte.

2.5 Partnering

En av många utmaningar vid lokalanskaffning är att det ibland kan vara svårt att beskriva behovet tillräckligt tydligt och samtidigt öppna upp för en stor konkurrens för olika typer av byggnader. Ett alternativ kan då vara partnering för den enligt LOU upphandlade byggtreprenaden. Partnering kallas ibland utökad samverkan.

Samverkan består ofta i att tidigt i projektet sätta gemensamma mål för beställare och entreprenör att arbeta mot. UM och hyresvärd genomför tillsammans projektering, kalkyler och annat förberedande arbete innan beslut om produktion tas. Oftast finns en möjlighet att samarbetet kan avslutas om projektering och kostnad inte uppfyller UM:s behov.

Partnering har flera fördelar, bland annat:

- projekteringen behöver inte vara klar vid upphandlingstillfället
- lättare att anpassa entreprenaden till den aktuella fastigheten
- byggtreprenörens kunskap kan bidra till effektivt byggande
- mindre risk för tvist kring tilläggskostnader och ändringsarbeten

Bland nackdelarna kan nämnas:

- inget fast pris kan ge större osäkerhet om slutkostnaden
- kräver normalt större engagemang och kompetens från UM under hela projektiden
- partnering kan vara kostnadsdrivande

¹³ Se SKL Kommentus utredning ”Dialogens yttre gränser”, särskilt s. 6.

¹⁴ Se 4 kap. 8 § LOU och 13 kap. 3 § punkterna 6 och 7 LOU.

Det är viktigt att beskriva vilken roll UM respektive hyresvärden ska ha i samarbetet med entreprenören och i förhållande till varandra.

2.6 Att hantera tider

En utmaning vid all lokalförsörjning är tidsutsträckningen. Lokalförsörjningsprocessen består av flera olika delar, exempelvis fastighetsbildning, detaljplan, bygglov samt att få fram infrastruktur som el, fjärrvärme och VA. Potentiella anbudsgivare kan inneha relevanta fastigheter som befinner sig olika långt fram i processen. Upphandlingsprocessen, detaljplane- och/eller bygglovsprocessen eller själva byggnationen kan bli förskjutna tidsmässigt av olika skäl. Vid projekt där UM:s tillträde till de hyrda verksamhetslokalerna ligger långt fram i tiden från att projektet startar, bör UM överväga att reglera att hyresvärden ett visst antal månader innan tillträde ska avisera exakt tidpunkt för tillträde. Denna tidpunkt kan om möjligt anpassas efter eventuell uppsägningstid av befintliga lokaler.

2.7 Bygglov och detaljplan

2.7.1 Bygglov

För lokaler där nyproduktion och tillbyggnad är aktuell behövs alltid bygglov. Även vid hyra av en befintlig lokal kan det behövas bygglov, exempelvis om lokalen används till annat ändamål inom gällande detaljplan eller vid montage av fasadskylt.

Frågor att besvara i det strategiska arbetet:

Vilken part ska ansvara för bygglovsansökan?

- Vid upphandling enligt endera handlingsalternativet bör det införas att hyresvärden svarar för samtliga erforderliga bygglov.
- Ofta brukar hyresgästen själv ansvara för bygglov för fasadskyltar och liknande.

Vid upphandling av byggtreprenad på annans fastighet kan man överväga att i samband med upphandling ta in ett förhandsbesked.

2.7.2 Detaljplan

En ny detaljplan eller en ändring av befintlig detaljplan kan behövas vid nyproduktion och tillbyggnad. Tidplanen kan behöva ta hänsyn till detta steg i processen. Det kan finnas risk för att ett förslag till ny detaljplan inte visar sig lämpligt eller överklagas. Det bör införas i upphandlingsdokumenten att hyresvärden ansvarar för samtliga tillstånd inklusive detaljplanefrågor.

I genomförandeavtalet behöver det finnas en avstegsklausul för det fall att detaljplan eller bygglov inte kan erhållas.¹⁵ I upphandlingsdokumenten kan det anges att leverantören ska styrka att offererad byggnad kommer att uppföras enligt gällande detaljplan alternativt att bygglov bedöms kunna erhållas i ej detaljplanerat område. I båda fall utifrån de vid anbudslämnandet gällande förutsättningarna.

2.8 Andra tillstånd och hänsynstaganden¹⁶

2.8.1 Barnkonventionen

Sedan den 1 januari 2020 gäller Barnkonventionen som lag i Sverige. Det innebär ett utökat ansvar att inhämta barns åsikter om sådant som påverkar dem. Barnombudsmannen har utarbetat metoder och verktyg för arbetet med att tillförsäkra barns rättigheter, se Barnombudsmannens webbplats. Vidare har Upphandlingsmyndigheten tagit fram stöd för vad som gäller vid upphandling kopplat till barns rättigheter, se Upphandlingsmyndighetens webbplats.

2.8.2 Livsmedelshantering

Om matservering ska ske i lokalen behöver UM göra en anmälan och registrering av livsmedelsverksamhet hos kommunens livsmedelskontroll.

2.8.3 Arbetsmiljö avseende förskolor, skolor och fritidshem

En förskola, skola eller fritidshem behöver anmälas som hälsoskyddsverksamhet hos kommunen. Kommunen granskar bland annat inomhusmiljön gällande ventilation, buller m.m. Om kommunen bedömer att lokalen inte passar för förskole-, skol- eller fritidshemsverksamhet kan kommunen komma att förbjuda verksamheten. Parterna bör därför reglera vad som ska ske om kommunen inte tillåter verksamheten. Det går inte att ge ett mer detaljerat tips än att den part som har störst möjlighet att påverka bristen som föranlett beslutet, också ska åtgärda bristen samt stå för de kostnader som uppstår för den andra parten under tiden bristen består.

2.8.4 Vårdverksamhet

Vårdverksamhet inklusive tandvård behöver anmälas till Inspektion för vård och omsorg, IVO. Detta gäller normalt även vid flytt av befintlig verksamhet till nya lokaler.

2.8.5 Miljökrav

Miljöpåverkan från byggnader är stor, både under uppförande och drift, varför det finns goda möjligheter att via upphandling göra en verklig miljöförbättring.

¹⁵ Observera att begreppet genomförandeavtal här avser den typ som används vid hyresvårdsupphandlingar (se appendix) och inte den typ av avtal som används i planprocessen.

¹⁶ Underrubrikerna är en exemplifiering och ska inte ses som uttömmande.

Miljö är ett brett område, men exempelvis följande aspekter kan anges som aktuella att beakta vid kravställande:

- Ingående ämnens miljöpåverkan eller påverkan på människor
- Energiförbrukning för färdig byggnad
- Minska utsläpp och påverkan från byggarbete
- Avfall under byggprocess och särskilt vid rivning
- Klimatpåverkan från byggnaden från råvara till färdig byggnad via drift och slutligen rivning
- Miljöcertifiering av hela byggnaden

Vid ombyggnad av befintliga byggnader som kan vara aktuella för att helt eller delvis möta lokalbehovet, är det svårare att ställa miljökrav eftersom alla olika befintliga byggnader har sina begränsningar.

2.8.5.1 Råd och verktyg för att ställa miljökrav

Nedan är några av många aktörer som ger olika typer av stöd vid kravställande avseende miljökrav.

Fastighetsägarna

https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyrer-och-faktablad/handledningar/gront_hyresavtal_170216.pdf?bustCache=1584354154046

Svanen

<https://www.svanen.se/kategorier/hus-och-bygg/>

Sweden Green Building Council

<https://www.sgbc.se/>

Svenska miljöinstitutet IVL

<https://www.ivl.se/sidor/vara-omraden/miljodata/byggsektorns-miljoberakningsverktyg.html>

Upphandlingsmyndigheten

<https://www.upphandlingsmyndigheten.se/>

2.9 Ansvarsfördelning

Vem som ansvarar för vad inom ramen för ett hyresförhållande regleras genom hyresavtalet och genom tillhörande gränsdragningslista. Ansvar under hyres-tiden bör regleras skriftligen om det rör värden som inte är obetydliga och/eller rör funktioner som är av betydelse för endera parten. Ansvarsfördelning görs med fördel genom att komplettera med olika förtydligande bilagor till Fastighetsägarnas avtalsmall för hyreskontrakt. I den här skriften görs ingen värdering av vilka bilagor som bör och kan användas utan rekommendationen är istället

att ansvar bör regleras skriftligt och på ett balanserat sätt. En utgångspunkt bör vara att den part som har lättast att hantera och avvärja den risk som ansvaret omfattar, är den som ska ha ansvaret för den aktuella risken.

2.9.1 Viten vid överklaganden och avseende detaljplaner

I det genomförandeavtal som tecknas mellan hyresgästen och hyresvärden regleras vem som ansvarar för eventuella lov och myndighetstillstånd. Då hyresvärden agerar i egenskap av byggherre och beställare av entreprenad-arbetena är det naturligt att hyresvärden också ansvarar för myndighetskontakter och anskaffar de lov och myndighetstillstånd som krävs. Det blir således hyresvärden som ansvarar för att inhämta yttranden, godkännanden och tillstånd som krävs för att lokalerna ska kunna iordningställas i tid samt i avtalat skick enligt gällande författningar. Hyresvärden behöver således planera sina arbeten och upprätta en genomförandeplan som tar hänsyn till lagkrav och handläggnings-tider.

Vad som däremot ligger utanför en hyresvärds kontroll är rättsliga förfaranden vid överklagade detaljplaner och bygglov under förutsättning att hyresvärden har upprättat fackmässiga ansökningar, med hänsyn tagen till tid för normal myndighetshandläggning.

Att en hyresvärd ska betala ett vite vid situationer som det är svårt för hyresvärden att råda över som vid förseningar på grund av överklagade detaljplaner eller bygglov, kan bli kostnadsdrivande eller resultera i att inga anbud inkommer. Vi ser det istället som nödvändigt att vara ute i god tid med upphandlingen och i tidplaner ta höjd för eventuella överklaganden av lov och detaljplaner.

2.10 Anbuds- och projekteringskostnader

Att som leverantör inkomma med anbud i en upphandling är ofta förenat med kostnader. Kostnaderna varierar beroende på det arbete som en leverantör behöver lägga ner för att delta i upphandlingen. Om leverantören behöver inkomma med omfattande projekteringshandlingar eller gestaltningskisser i anbudet är det i regel kostnadsdrivande. Vid komplexa upphandlingar, där mycket handlingar begärs in under upphandlingsfasen, finns risk att potentiella anbudsgivare anser att anbudskostnaderna är för stora i förhållande till möjligheten att tilldelas kontrakt och därför avstår från att delta i upphandlingen. UM riskerar då att endast få anbud inkommer, vilket begränsar konkurrensen och kan leda till högre priser. UM bör således överväga hur mycket information och handlingar som anbudsgivarna behöver inkomma med under upphandlingsprocessen.

Om anbudsgivarna behöver inkomma med gestaltnings- eller projekteringshandlingar redan under upphandlingsprocessen kan UM stimulera till ökat deltagande i upphandlingen genom att viss ersättning utgår. Ersättning kan i vissa situationer vara ett effektivt sätt att stimulera till fler eller bättre anbud. Exempelvis kan UM ersätta anbudslämnare med ett visst fast belopp för

redovisade projekteringskostnader. Ersättningen kan exempelvis utgå till alla leverantörer som kvalificerar sig och sedan inkommer med anbud eller till de tre anbudsgivare som erhåller högst utvärderingspoäng.

I appendixet redovisas två exempel på hur en skrivning om ersättning även kallat honorar kan utformas, se rubrik ”Anbuds- och projekteringskostnader”.

2.11 Att tänka på under byggnation och hyresperiod

När en ny byggnad ska uppföras behöver olika moment regleras beroende på hur långt framskriden byggprocessen är. De delar som ska ske innan UM kan flytta in i lokalen kan placeras i ett genomförandeavtal. Ett moment som UM inte bör missa är hur UM:s egna entreprenörer ska och får förfara under uppförandet. Om UM exempelvis ska dra eget fibernät är det viktigt att UM:s entreprenörer får tillgång till lokalerna i rätt skede under uppförandet för att arbetena ska vara så kostnadseffektiva och rationella som möjligt. Ett annat moment UM behöver fundera över är hur förseningar i genomförandet påverkar hyresperioden och eventuellt hyresvillkoren; innebär ett försenat byggprojekt att hyrestiden förlängs i motsvarande mån måste det anges i de annonserade upphandlingsdokumenten. En ytterligare aspekt som UM behöver beakta är hur lokalförsörjningen ska ordnas under byggtiden och i det fall byggnationen blir försenad. I vissa fall skulle det kunna vara motiverat att dela kostnaden för ersättningslokaler.

För att reglera villkoren under hyresperioden kan parterna använda Fastighetsägarnas avtalsmall för hyreskontrakt. Avtalsmallen är förhandlad och praxis att använda. Mallen är flexibel med flera valbara alternativ. Det förekommer andra alternativ på avtalsmallar som också kan vara lämpliga att använda men undersök då förslagsvis skillnaderna mot Fastighetsägarnas mallar.

En typ av reglering som är värd att påpeka och problematisera är tjänster som hyresvärden ska utföra, till exempel avfallshantering och facility management-tjänster. Dessa tjänster kan vara upphandlingspliktiga och det är därför viktigt att UM bedömer om tjänsterna ska konkurransutsättas enligt LOU. Det kan finnas fördelar med att UM:s avfall tas om hand av samma leverantör som tar hand om avfallet från övriga hyresgäster i fastigheten. Om det inte ingår i hyreskontraktet behöver UM analysera och ta ställning till vilket upplägg som är mest fördelaktigt, både ur ett affärsmässigt perspektiv och ett LOU-perspektiv.

Till Fastighetsägarnas avtalsmall för hyreskontrakt kan bilagor bifogas. En del bilagor ges ut av Fastighetsägarna men det står parterna fritt att ta fram egna bilagor. En viktig bilaga är gränsdragningslistan, i vilken det framgår vilken part som svarar för vad.¹⁷

¹⁷ SKR arbetar under 2020 med att uppdatera tidigare framtagna gränsdragningslistor för kommuner och regioner.

2.12 Moms vid upphandling av byggtreprenad på annans fastighet¹⁸

2.12.1 Upphandling av byggtreprenad

Vid upphandling av byggtreprenad på annans fastighet ingår UM ett hyreskontrakt direkt med en fastighetsägare. UM upphandlar sedan de önskade arbetena för fastighetsägarens räkning, tilldelar kontrakt och överläter i slutändan byggtreprenadskontraktet till fastighetsägaren.

Kostnaderna för de aktuella arbetena kommer att belasta fastighetsägaren som kommer att ta ut dessa kostnader över hyran, vid ett engångstillfälle eller på ett annat sätt som överenskommits mellan UM och hyresvärden. Oavsett hur hyresvärden tar betalt av UM för de utförda arbeten är den ersättning som betalas av UM, som huvudregel, att betrakta som hyra i momshänseende. Detta innebär att hyresvärden ska debitera moms på den aktuella ersättningen om uthyrningen av den aktuella lokalen är föremål för frivillig skattskyldighet.

I de situationer där de upphandlade arbetena är omfattande skulle den ersättning som betalas av UM till fastighetsägaren, huvudsakligen i de situationer där hyresvärden tar ut ersättningen som ett engångsbelopp eller över en kortare tidsperiod, kunna betraktas som ersättning för entreprenad. Detta skulle innebära att fastighetsägaren alltid ska debitera moms på den aktuella ersättningen, oavsett momsstatusen på lokalupplåtelsen. Vid omfattande arbeten kan det därför vara fördelaktigt om UM och fastighetsägaren fastställer momsklassificeringen av den aktuella ersättningen.

2.12.2 Frivillig skattskyldighet

Uthyrning av fastighet är som huvudregel undantaget från moms. Det innebär att fastighetsägaren, som huvudregel, saknar avdragsrätt för ingående moms hänförlig till uppförandet eller ombyggnad av de lokaler som efterfrågas av UM. Detta ökar fastighetsägarens kostnader, vilka vanligtvis tas ut över den framtida hyran. Under vissa förutsättningar kan dock en fastighetsägare bli frivilligt skattskyldig för uthyrning av lokal. Detta innebär att fastighetsägaren debiterar moms på hyran. Fastighetsägaren medges följaktligen avdragsrätt för ingående moms hänförlig till uppförandet eller anpassningen av de aktuella lokalerna, vilket sänker byggkostnaderna och hyresnivån.

För att en fastighetsägare ska kunna upplåta lokaler med frivillig skattskyldighet krävs det att uthyrning sker för momspliktig verksamhet *eller* till verksamhet som bedrivs av stat/kommun/region. Uthyrning av ytor, som i momshänseende betraktas som *stadigvarande bostad*, kan dock inte bli föremål för frivillig skattskyldighet, oavsett vem som hyr. Vidare kan inte ytor, som i momshänseende betraktas som *ej uthyrningsbar yta* – dvs. utrymme för entréer,

¹⁸ I det här avsnittet redogörs översiktligt för vissa momsfrågor som kan uppstå vid hyresvärdsupphandling. För vidare information och frågor hänvisas till Skatteverkets webbplats. www.skatteverket.se.

trapphus och teknikutrymmen – bli föremål för frivillig skattskyldighet. Exempelvis betraktas boenderum eller bostadslägenhet i ett särskilt boende för äldre som stadigvarande bostad i momshänseende. Fastighetsägaren kommer, som huvudregel, endast kunna bli frivilligt skattskyldig för uthyrningen av verksamhetsytorna, t.ex. personalrum och gemensamhetsytor (gemensamt vardagsrum/kök). Uthyrningen av *boenderum* och *ej uthyrningsbar yta* kan dock inte bli föremål för frivillig skattskyldighet. Detta innebär att fastighetsägaren, i ett sådant scenario, kommer att debitera UM en hyra som är momsbelagd (för verksamhetsytorna) och en hyra som är momsfri (för boenderum och den ej uthyrningsbara ytan).

2.12.3 Avdragsrätt och rätt till ersättning för ingående moms

UM har avdragsrätt för ingående moms enligt mervärdesskattelagen (1994:200) ("ML") på den hyra som debiteras av hyresvärden i den omfattning UM bedriver momspliktig verksamhet. Om UM utgör en kommun eller en region kan UM ha rätt till ersättning enligt lag (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund ("LEMK") för den moms UM inte får göra avdrag för enligt ML.

Kommuner och regioner har även en särskild ersättningsrätt för ökade kostnader vid upphandling för verksamheter inom sjukvård, tandvård, social omsorg och utbildning samt vid hyra av lokal för sådana boendeformer som avses i 4 § LEMK. Ersättningen i dessa fall beräknas utifrån schablon. Schablonnivåerna regleras i förordning (2005:811) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund.

Ersättningen har till syfte att täcka kostnader för s.k. "dold moms" som övervältras på hyreskostnaden i de fall fastighetsägaren inte har rätt att bli frivilligt skattskyldig för upplåtelsen och därmed inte kunnat göra avdrag för ingående moms. Exempelvis lämnas ersättning med 18 procent av hyreskostnaden för boenderum eller bostadslägenhet i ett särskilt boende för äldre. För UM är det viktigt att vara observant på att 18 procent av hyreskostnaden inte alltid är tillräckligt för att täcka fastighetsägarens ej avdragsgilla ingående moms, vilket kan resultera i en högre hyresnivå.

2.12.4 Andrahands- och tredjehandsuthyrning

Andrahands- och tredjehandsuthyrning av en lokal kan omfattas av frivillig skattskyldighet.

En UM kan, efter tecknande av hyresavtal om en lokal med en fastighetsägare, komma att upplåta den aktuella lokalen i andra hand. Hyresavtal som upprättas mellan olika avdelningar inom en UM betraktas inte som andrahandsuthyrning i momshänseende. Om fastighetsägaren upplåter den aktuella lokalen med frivillig skattskyldighet (moms) till UM är det viktigt för fastighetsägaren att den frivilliga skattskyldigheten inte går förlorad. Därför är det viktigt att UM säkerställer att villkoren för frivillig skattskyldighet är uppfyllda för andrahandsuthyrningen. Om inte, kan detta medföra oväntade kostnader för

fastighetsägaren. Dessa kostnader har fastighetsägaren, som huvudregel, rätt att övervältra på UM enligt hyresavtalet.

2.12.5 Vidarefakturerings av kostnader från UM till hyresvärden

Om upphandlingen av byggtreprenad på annans fastighet till någon mån innebär att UM kommer att vidarefakturera kostnader för utförda byggarbeten till fastighetsägaren, behöver UM ta ställning till huruvida UM respektive fastighetsägaren omfattas av reglerna om *omvänd byggmoms*. Det gäller även i de fall där fastighetsägaren lämnar kompensation enligt ovan.

Reglerna om omvänd byggmoms, som är tvingande, innebär att köparen av en byggtjänst ska förvärvsbeskatta sig (redovisa utgående moms) för det aktuella inköpet. Reglerna blir aktuella när köparen (UM/fastighetsägaren) antingen (i) själv tillhandahåller byggtjänster regelbundet eller (ii) vidare säljer byggtjänster till ett byggföretag som tillhandahåller byggtjänster regelbundet.

Om UM, antingen på grund av att (i) eller (ii) är uppfyllda, omfattas av reglerna om omvänd byggmoms innebär detta att entreprenören *inte* ska debitera moms på fakturorna vid faktureringen.

Om fastighetsägaren, antingen på grund av att (i) eller (ii) är uppfyllda, omfattas av reglerna om omvänd byggmoms, innebär detta att UM inte ska debitera moms på fakturorna vid faktureringen till hyresvärden.

Om momshanteringen blir felaktig finns det en risk att UM/hyresvärdens eventuella avdrag för ingående moms på de fakturerade arvoden ifrågasätts. Vid vidarefakturerings av kostnader för byggtjänster från UM till fastighetsägaren bör det därför säkerställas att reglerna om omvänd byggmoms är tillämpliga i något led.

2.12.6 Anpassning av lokal efter tillträde

Om UM väljer att anpassa lokalerna efter tillträde och själv bekostar utgifterna kan detta ske efter överenskommelse med fastighetsägaren, vanligtvis med villkor om kompensation för den värdeökning som tillförs fastigheten.

Har parterna ingått ett sådant avtal om att fastighetsägaren ska kompensera UM kan det i ett momshänseende betraktas som att UM tillhandahåller fastighetsägaren en byggtjänst. Det UM upphandlat får denne anses vidareförsälja till fastighetsägaren när denna ersätter eller kompenserar UM.

Om kompensationen lämnas i samband med att arbetena utförs ska utgående moms redovisas för den omsatta byggtjänsten. Om kompensation lämnas efter föregående tidpunkt, vanligtvis i samband med hyresförhållandets upphörande, ska däremot ingen utgående moms redovisas för byggtjänsten.

Se även vad som anförts ovan under 2.12.5 avseende tillämpning av regler om omvänd byggmoms.

3. Upphandlingsprocess

I det här avsnittet beskrivs upphandlingsprocessen vid upphandling av byggtreprenad på annans fastighet. Processbeskrivningen har anpassats till upphandlingsföremålet, vilket inte ska tolkas som att UM kan bortse från mer generella hänsyn och processmoment.

3.1 Hur ska upphandlingsföremålet beskrivas?

Ett sätt för UM att ge leverantören friare händer avseende upp- eller genomförandet är att i högre utsträckning använda sig av s.k. funktionskrav. Med funktionskrav avses krav där ett behov eller prestanda beskrivs och sedan är det upp till leverantören att komma med en lösning. Genom att ställa funktionskrav drar UM större nytta av leverantörens kunskap inom området och lämnar utrymme för andra lösningar än de UM har för handen. En ytterligare fördel är att UM inte själv behöver specificera upphandlingsföremålet på en teknisk nivå, utan istället kan utgå från de behov som framkommit i behovsanalysen. Funktionskrav behöver inte vara renodlade utan kan sätta en viss ram och sedan lämna till leverantören att visa hur denne uppfyller kravet.

Om utförandet består av om- eller tillbyggnation kan det vara svårare att beskriva upphandlingsföremålet med funktionskrav. Byggtreprenaden är i dessa fall begränsad av de rådande förutsättningarna och många funktioner kan begränsas av den befintliga byggnadens utformning, som exempelvis bärande väggar och takhöjd. Självfallet kan UM ställa funktionskrav även med snävare förutsättningar men måste då anpassa kravet därefter.

3.2 Överlåtelse av byggtreprenadkontrakt

Vid upphandling av byggtreprenad på annans fastighet upphandlar UM de önskade byggtreprenadarbetena, meddelar tilldelningsbeslut och ingår ett byggtreprenadkontrakt. När upphandlingen är avslutad överlåter UM byggtreprenadkontraktet till hyresvärden. Hyresvärden tar sedan på sig rollen som beställare och byggherre under byggtreprenadens genomförande.

Överlåtelse av byggtreprenadkontraktet från UM till hyresvärden, kan ske på två olika sätt:

1. UM ingår kontrakt med den vinnande byggtreprenören efter tilldelning och avtalsspärren löpt ut. UM överlåter sedan kontraktet till hyresvärden. Hyresvärden tar över samtliga förpliktelser inklusive garantiåtaganden efter slutförd byggtreprenad.
2. Efter tilldelning ingår hyresvärden kontrakt direkt med tilldelad leverantör.

Båda dessa alternativ är möjliga att tillämpa och det är viktigt att vara tydlig i upphandlingsdokumenten med vilket alternativ som kommer att användas.

Det rekommenderas att använda det första alternativet. Enligt LOU gäller lagen för alla åtgärder som UM vidtar i syfte att anskaffa varor, tjänster eller byggentreprenader genom tilldelning av kontrakt.¹⁹ Det kan av pedagogiska skäl vara fördelaktigt för UM att ingå kontrakt med den leverantör som faktiskt tilldelats kontraktet i upphandlingen. Det blir då också tydligare att UM verkligen har fullgjort sin upphandlingsplikt och ingått kontrakt med vinnande leverantör i enlighet med systematiken i LOU.

Exempel på hur ett kontrakt för överlåtelse av byggentreprenadkontrakt kan utformas finns i appendixet, se rubrik ”Överlåtelse av byggentreprenadkontrakt”.

3.3 Att hantera ÄTA-arbeten

Vid upphandling av byggentreprenad på annans fastighet har ett initialt genomförandeavtal ingåtts med hyresvärden.²⁰ Det bör av genomförandeavtalet framgå hur hyran och eventuella tillkommande eller avgående kostnader för projektförändringar som uppstår under byggnationen, ska regleras för att undvika risk för eventuella diskussioner och tvist. I det initiala genomförandeavtalet finns ofta en avtalad kalkyl eller uppskattning på vad entreprenaden får kosta. Utgångspunkten är att efter upphandlingen av byggentreprenör blir kostnaden för entreprenaden känd och således även hyresnivån.

Det kan däremot under byggnationen uppstå kostnader som inte tidigare var kända. Dessa kostnader klassas normalt som ÄTA-arbeten, som till exempel uppstår på grund av projektförändringar i utförande, materialval eller konstruktion. UM kan också komma att vilja förändra något i projekteringshandlingarna. Om kostnaden för byggentreprenaden blir högre, p.g.a. att UM vill genomföra förändringar, kan det påverka den slutliga hyran.

Två möjliga sätt att reglera kostnader för projektförändringar i genomförandeavtalet är:

- 1. Finansiering genom tilläggshyra:** Att kostnaden för ÄTA-arbeten regleras genom en tilläggshyra som läggs på den initiala hyran enligt på förhand överenskomma villkor. Vid avgående arbeten eller ändringar som gör produktionskostnaden lägre kan den initiala hyran istället sänkas.²¹
- 2. Direktfinansiering:** Att ÄTA-arbeten ersätts direkt av UM. Kostnaden ersätts av UM utifrån avtalad mängdförteckning, á-prislista eller annan debiteringsnorm. Alternativt utifrån redovisade självkostnader på

¹⁹ Se 1 kap. 2 § LOU.

²⁰ Se avsnitt 1.2 Genomförandeavtal och hyreskontrakt.

²¹ För att göra denna typ av ÄTA-arbeten attraktiva ur ett leverantörsperspektiv kan UM reglera i UHD att kostnadsbesparingar ska fördelas mellan parterna. Det föregående kan exempelvis innebära att förslag från leverantören som sänker produktionskostnaden, medför att leverantören erhåller X % av den aktuella kostnadsbesparingen.

material och varor, arbetsledning, arbetare, hjälpmedel, underentreprenörer med tillägg för eventuellt avtalat entreprenörsarvode beräknat i procent.

UM kan således som hyresgäst välja mellan att direktfinansiera kostnaden eller påföra kostnaden i form av tilläggshyra enligt en fastställd beräkningsmodell.

En reglering av hyran bör endast ske under förutsättning att det föreligger avtalade omständigheter som medger en reglering. Alla kostnader och projektförändringar bör inte betalas av hyresgästen, t.ex. viss förändring som innebär att värdet på fastigheten ökar till förmån för hyresvärden och som hyresvärden kan få igen vid en senare uthyrning genom högre hyra. Brister i hyresvärdens roll som utförare eller byggherre, som exempelvis krav från hyresvärdens underleverantörer, bristande samordning, brister samt fel i hyresvärdens projektering m.m., bör inte heller leda till höjande hyresjusteringar.

Exempel på hur en klausul avseende tilläggshyra kan regleras finns i appendixet, se rubrik ”Att hantera ändrings-, tilläggs- och avgående arbeten (ÅTA-arbeten)”.

3.4 Hyreskontraktet

Fastighetsägarnas mall för hyreskontrakt är omfattande och det finns möjlighet att sär- och detaljreglera i bilagor, varför det vanligtvis saknas anledning att använda ett egenkomponerat hyreskontrakt. Förslagsvis bilägges exempelvis lokalritningar och situationsplan för de hyrda lokalerna med eventuell tillgång till utemiljö, eventuella utrymningsvägar och tillfartsvägar. Vidare erbjuder Fastighetsägarna andra dokument som har bäring på hyresförhållanden, som också kan användas. Det saknas för närvarande en branschstandard för många avtalsbilagor, varför dessa utformas olika. För att säkra en god affär bör hyresrättslig kompetens säkerställa att bilagorna stämmer överens med det parterna önskar uppnå med hyreskontraktet.

En viktig aspekt avseende hyreskontraktet är hyrestidens längd. Hyrestidens längd måste anpassas till hyresobjektet. En aspekt att ta hänsyn till är hur lång tid hyresvärden behöver för att kunna återfå de investeringar hyresvärden gjort för hyresgästens räkning. En annan faktor som kan spela in är hur specialanpassad lokalen är. Om det är en generiskt utformad lokal kan hyrestiden tänkas vara kortare än om lokalen särskilt har utformats eller anpassats för hyresgästens räkning. Om en lokal har anpassats eller utformats för hyresgästens räkning kan det också vara svårt för hyresgästen att hitta en ny lokal, vilket också kan motivera en längre hyrestid.

Vid upphandling av byggentreprenad på annans fastighet upphandlar UM entreprenaden. Hyra och övrigt ansvar regleras i genomförandeavtalet och det initiala hyreskontraktet (se avsnitt 1.5 Genomförandeavtal och hyreskontrakt).

Om entreprenaden upphandlas som totalentreprenad behöver eventuellt inte några konsulter upphandlas beroende på hur långt projekteringen har drivits fram till upphandlingstillfället.

3.5 Egna arbeten innan tillträde

Hyresgästen har ofta ett intresse av att få utföra egna arbeten innan tillträdesdatum. Det kan exempelvis gälla installationer för IT, AV och säkerhet (larm, lås, brand, övervakning, översvämningsskydd, digital egenkontroll för livsmedelshandling etc.) beroende på hur gränsdragningen mellan hyresgäst och hyresvärd är reglerad. Kanalisation och kabeldragning för sådana installationer är exempel på arbeten där det kan finnas stora fördelar att utföra dem innan exempelvis undertaken är monterade.

Möjligheten för hyresgästen att genomföra egna arbeten innan tillträde behöver avtalas och beskrivas i upphandlingsdokumenten. Lämpligen regleras det med hjälp av gränsdragningslistan samt en särskild bilaga med en reglering om att UM har sådan rätt.

Om hyresgästen utför arbete parallellt med att byggtreprenören utför arbete i lokalerna innebär det att vissa praktiska aspekter behöver hanteras. Detta gäller främst kring tillträde, tidsplanering, samordning, arbetsmiljöarbete, allmänna arbeten, försäkring och hjälpmedel.

Vid upphandlingen av byggtreprenaden bör UM tänka på följande saker:

- Att regleringen förhåller sig till gränsdragningslistan på ett logiskt och rimligt sätt.
- Eventuell ersättning för tillgång till hjälpmedel och bodar.
- Vem som har arbetsledningsansvar för vilka entreprenörer (förslagsvis har part ansvar för sina egna)
- Arbetsmiljöansvar
- Byggherreansvar
- Regler avseende varuleveranser
- Ansvar för skada
- Behov av eventuella hänsynstaganden till befintliga kringliggande verksamheter

3.6 Vad får hyresgästen göra under hyrestiden?

Det är snarare regel än undantag att det under hyrestiden behöver genomföras byggtreprenadarbeten. Inom ramen för ett hyresförhållande utförs dessa normalt av hyresvärden. Att utan föregående analys låta hyresvärden genomföra hyresgäst Anpassningar är inte att rekommendera ur ett LOU-perspektiv. Om hyresgästen tar initiativ till anpassningarna eller utövar ett avgörande inflytande över resultatet eller projekteringen, och anpassningarna är av viss omfattning, är sannolikheten hög att anpassningarna är att anse som upphandlingspliktiga byggtreprenader.

Ett alternativ för att hantera anpassningar under hyrestiden kan vara att UM inkluderar en klausul i det initiala hyreskontraktet som tillåter att hyresgästen använder egna entreprenörer för arbeten i de förhyrda lokalerna. En sådan klausul möjliggör att UM kan använda upphandlade entreprenörer. Utan en

sådan klausul saknar UM rätt att använda upphandlade entreprenörer eftersom hyresvärden kan neka en sådan begäran från UM med stöd av sin äganderätt till lokalen. Det kan även finnas en affärsmässig vinst i att konkurrensutsätta dessa arbeten och möjliggöra kostnadsänkningar.

Att genomföra byggtreprenadarbeten i en förhyrd lokal innebär att UM investerar i hyresvärdens fastighet. Det finns inga redovisningsmässiga hinder för att investera i annans fastighet, men innan så sker bör UM analysera konsekvenserna av en sådan investering. För mer ledning hänvisas till kapitlet "Investering i annans fastighet" i skriften "Gäller LOU vid hyra av lokal?". Även momsfrågor kan bli aktuella, se punkt 2.12.

Det kan också behöva beaktas att hyresavtalet innehåller föreskrifter om skick och annat som kan ge problem vid frånträde från lokalerna. Likaså kan frågan om vad som utgör fastighets- och byggnadstillbehör aktualiseras. Även om UM utför arbeten i egen regi i de hyrda lokalerna, kan det vara fördelaktigt att rådgöra med hyresvärden. I många fall kan även hyresavtalet innehålla krav på samråd och i vissa fall hyresvärdens tillstånd för att göra vissa ingrepp.

3.7 Val av upphandlingsförfarande

En UM som ska genomföra en offentlig upphandling ska välja ett förfarande för upphandlingen. Valet av förfarande styr bland annat i vilka steg upphandlingen ska genomföras, vilka tidsfrister som gäller och om UM får förhandla med anbudsgivarna.

Vilka förfaranden som UM får välja bland beror på avtalets värde (under eller över tröskelvärdet) samt vilket slag av vara, tjänst eller byggtreprenad som ska upphandlas. Generellt kan sägas att valet av förfarande ska anpassas till förutsättningarna i upphandlingen och syfta till att förverkliga projektets mål. Nedan anges de vanligaste förfarandena:²²

Upphandlingsförfaranden över tröskelvärdet:

- Förhandlat förfarande med föregående annonsering
- Öppet förfarande
- Selektivt förfarande

Upphandlingsförfaranden under tröskelvärdet:

- Förenklat förfarande²³
- Urvalsförfarande

²² För en fullständig beskrivning och redogörelse för de olika upphandlingsförfarandena se Upphandlingsmyndighetens webbplats.

²³ Det är antagligen inte frekvent förekommande att UM upphandlar hyresvärdar till belopp som understiger tröskelvärdet. I de fall upphandlingarna, oavsett form, understiger tröskelvärdet har UM möjlighet att förhandla om förenklat förfarande används.

3.7.1 Särskilt om förhandlat förfarande med föregående annonsering

I den här vägledningen vill författarna särskilt lyfta fram möjligheten till förhandling med anbudsgivarna. Förhandling syftar till att skapa bättre förutsättningar för anbudsgivning genom att försöka reda ut eventuella oklarheter i upphandlingsdokumenten och genomföra eventuell revidering eller komplettering av kravställningen. Vidare kan förhandling med fördel avse förutsättningar för entreprenadens genomförande som exempelvis platsorganisation, tidplan, samordning, konstruktion, gestaltning och pris.

Ett förhandlat förfarande med föregående annonsering tar i regel längre tid att genomföra än ett öppet eller selektivt förfarande. Ju fler delar av upphandlingsdokumenten som är förhandlingsbara, desto högre krav ställs på både UM och anbudslämnande hyresvärdar att avsätta tid och resurser. Detta ska vägas mot att en upphandling enligt ett öppet eller selektivt förfarande i regel behöver avbrytas och annonseras på nytt om något krav i upphandlingsdokumenten omformuleras eller förtydligas, och att denna justering medför en väsentlig förändring av upphandlingsdokumenten.

Ett förhandlat förfarande med föregående annonsering får tillämpas enligt 6 kap. 5 § LOU när:

- Första punkten: Den upphandlande myndighetens behov inte kan tillgodoses utan anpassning av lättillgängliga lösningar,
- Andra punkten: upphandlingen inbegriper formgivning eller innovativa lösningar,
- Tredje punkten: kontraktet inte kan tilldelas utan föregående förhandlingar på grund av särskilda omständigheter som avser arten, komplexiteten eller den rättsliga och ekonomiska utformningen av det som ska anskaffas eller på grund av riskerna i anslutning till dessa omständigheter, eller
- Fjärde punkten: den upphandlande myndigheten inte med tillräcklig precision kan utarbeta tekniska specifikationer med hänvisning till en standard, europeisk teknisk bedömning, gemensam teknisk specifikation eller teknisk referens.

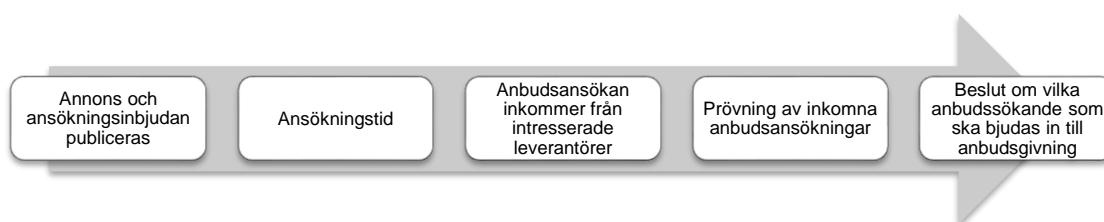
Vid upphandling av byggtreprenad på annans fastighet kan ett förhandlat förfarande med föregående annonsering i regel tillämpas. Ofta uppförs en ny byggnad eller mer omfattande renoveringsarbeten som innehåller byggtreprenader som kan avse större om-, till- och nybyggnationer gällande komplexa förhållanden, formgivning och lösningar som inte är lättillgängliga se 6 kap. 5 § första, andra och tredje punkterna LOU.

Ett förhandlat förfarande genomförs i två steg. I det första steget, ansökningsfasen, bjuder UM in intresserade leverantörer att delta i upphandlingen och i det andra steget, anbudsfasen, får leverantörerna inkomma med anbud. Inkomna anbud ligger sedan till grund för förhandlingar som ska avse förbättringar, anpassningar och justeringar av krav i upphandlingsdokumenten och inkomna anbud. Om ändringar sker i upphandlingsdokumenten under förhandlingarna

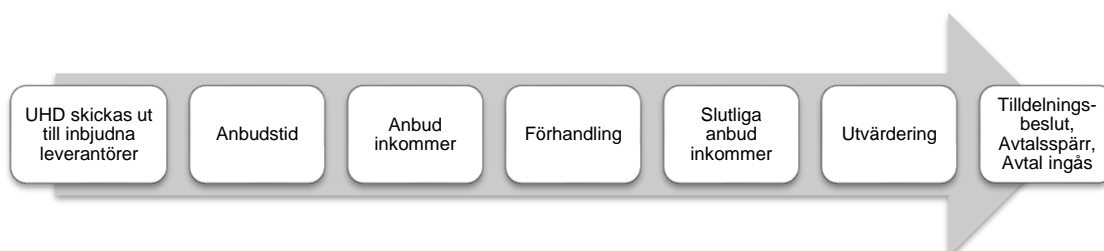
ska alla leverantörer som bjudits in att delta i förhandlingarna få information om ändringarna och möjlighet att justera sina anbud. Förhandlingar kan ske i flera steg och det finns möjlighet att minska antalet leverantörer under förhandlingarnas gång, exempelvis om en leverantör inte är villig att möta de förändringar som gjorts i upphandlingsdokumenten.

Illustration: Ansökningsfasen och anbudsfasen

Steg 1 – Ansökningsfasen



Steg 2 – Anbudsfasen



(förkortningen UHD ovan avser upphandlingsdokument)

3.7.2 Syftet med förhandlat förfarande

Fördelen med att använda sig av ett förhandlat förfarande är den flexibilitet som skapas genom möjligheten för UM att justera krav och villkor i upphandlingsdokumenten och därigenom åtgärda eventuella brister eller otydligheter. Anbudsgivarna får vidare möjlighet att anpassa sina anbud efter de justeringar som görs. Vid exempelvis användandet av ett öppet förfarande är UM låst vid de krav och villkor som uppställts i upphandlingsdokumenten. Vid ett öppet förfarande kan UM som utgångspunkt inte ändra krav och villkor i upphandlingsdokumenten efter anbudstidens utgång utan att avbryta upphandlingen och annonsera på nytt. Ett avbrytande av upphandlingen kan leda till förseningar av lokalanskaffningen.

Vidare kan ett förhandlat förfarande leda till ett informationsutbyte mellan UM och anbudsgivarna som gör det möjligt för UM att justera upphandlingsdokumenten och därigenom skapa ett bättre och tydligare upphandlingsdokument.

Eventuella luckor i upphandlingsdokumenten och anbudena kan via förhandlingar fyllas vilket kan motverka konflikter och otydligheter efter avtalstecknandet.

3.7.3 Vad får UM förhandla om?

Det är möjligt att förhandla om alla krav i ett upphandlingsdokument, exempelvis kvalitet, kvantiteter, avtalsklausuler, sociala, miljömässiga och innovativa egenskaper, förutsatt att kraven inte utgör minimikrav. Vidare är det möjligt att förhandla om hur inkomna anbud ska förbättras och anpassas för att bemöta uppställda krav.²⁴

Inkomna anbud får efterföljas av nya anbud som också får vara föremål för förhandling så länge anbudena inte utgör slutgiltiga anbud. När den upphandlande myndigheten vill avsluta förhandlingarna ska samtliga anbudsgivare som deltagit få en sista tidsfrist att inlämna slutanbud.²⁵

3.7.4 Vad får UM *inte* förhandla om?

Förhandlingar får inte avse i upphandlingsdokumenten satta minimikrav eller tilldelningskriterier.²⁶

Ett minimikrav är ett krav i upphandlingsdokumenten som UM angivit som icke-förhandlingsbart. Detta innebär att minimikravet inte senare under förhandling kan ändras eller justeras. Om UM angivit att exempelvis kravet avseende byggnadens geografiska placering, vissa funktionella krav eller rättsliga avtalsvillkor inte är förhandlingsbara (dvs. utgör minimikrav) får inte kraven ändras senare under förhandlingarna. UM bör således i upphandlingsdokumenten tydligt ange de minimikrav som finns i upphandlingen.²⁷

Vidare får inte tilldelningskriterier ändras vid förhandling, dvs. de kriterier som ligger till grund för utvärderingen. Om UM har angivit vissa bedömningsgrunder med tillhörande viktning och/eller poängsättning måste dessa förbli stabila under hela upphandlingen och får inte vara föremål för förhandling. Dock kan UM ange att viktningen kan komma att justeras till följd av förhandlingar i syfte att uppnå en mer ändamålsenlig utvärdering. Således är det avgörande vad UM anger som förhandlingsbart i upphandlingsdokumenten.²⁸

3.7.4.1 Varför får man *inte* förhandla om minimikrav?

Anledningen till att minimikrav och tilldelningskriterier inte är förhandlingsbara grundar sig på principerna om proportionalitet och likabehandling.²⁹ Vad händer om en leverantör läser en annons om upphandling, noterar ett minimikrav eller tilldelningskriterium som denne inte kan uppfylla och därmed väljer att inte

²⁴ Se 6 kap. 8 § LOU. Se även upphandlingsdirektivet skäl 45.

²⁵ Se 6 kap. 10-11 §§ LOU.

²⁶ Se 6 kap. 8 § LOU. Se även upphandlingsdirektivet skäl 45.

²⁷ Se 6 kap. 7 § LOU. Se även upphandlingsdirektivet skäl 45.

²⁸ För exempel på skrivning, se avsnittet Förhandling i appendixet

²⁹ Se 6 kap. 7 § LOU. Se även upphandlingsdirektivet artikel 29 p.1.

ansöka om att delta i upphandlingen, om det aktuella kravet sedan justeras i efterhand? Om en leverantör avstått från att delta i upphandlingen på grund av minimikravet eller tilldelningskriteriet och kravet sedan ändras eller utgår har leverantören missat en möjlighet att konkurrera om kontraktet. En domstol skulle troligtvis anse att förändringen utgjorde en otillåten ändring av upphandlingsdokumenten då förändringen skulle föranleda en snedvridning av konkurrensen.

3.7.5 Att nyttja förhandlat förfarande fullt ut

För att skapa så mycket flexibilitet som möjligt är det viktigt att begränsa antalet minimikrav, dvs. de krav som inte är förhandlingsbara. Att låta så många krav som möjligt vara förhandlingsbara ökar förutsättningarna att förhandla om så stora delar av upphandlingsdokumenten och inkomna anbud som möjligt.

Minimikraven kan med fördel anges under en egen rubrik i upphandlingsdokumenten. Övriga krav och förutsättningar, utöver tilldelningskriterierna, anges som förhandlingsbara.

Exempel på dokumentstrukturen finns i appendixet. Se rubriken ”Förhandlat förfarande”.

3.8 Krav på leverantören

3.8.1 Uteslutningsgrunder och kvalificeringskrav

Kraven på leverantören är uteslutningsgrunder och kvalificeringskrav. Dessa tar sikte på leverantörens förmåga att utföra uppdraget. Kraven är bakåtsyftande och tar inte sikte på hur uppdraget som är föremål för upphandlingen ska utföras.

De obligatoriska uteslutningsgrunderna (se 13 kap. 1 och första stycket 2 §§ LOU) är krav som tar sikte på bland annat om personer i ledande ställning begått vissa brott samt om leverantören skött sina inbetalningar av skatter och socialförsäkringsavgifter. UM ska utesluta leverantörer som inte är fria från uteslutningsgrunderna.

I 13 kap. 2 § andra stycket och 13 kap. 3 § LOU finns fakultativa uteslutningsgrunder. Dessa uteslutningsgrunder inkluderar bland annat om leverantören är i konkurs eller tidigare allvarligt har brustit i fullgörandet av väsentliga krav i upphandlade kontrakt.

3.8.2 Vilka kvalificeringskrav kan ställas?

UM får också ställa kvalificeringskrav. Bland dessa finns behörighet att utöva yrkesverksamhet, ekonomisk och finansiell ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet. Behörighet att utöva yrkesverksamhet avser både att leverantören ska vara ett registrerat bolag och i förekommande fall att leverantören ska ha erforderliga tillstånd som krävs för verksamhetsutövande, vilket gäller för exempelvis elektriker. Väl värt att notera i det här sammanhanget är

gränsdragningen mellan kvalificeringskrav avseende behörighet att utöva yrkesverksamhet och den relativt omfattande rätten att delta i offentliga upphandlingar, som följer av 4 kap. 4 och 5 §§ LOU. Enligt 4 kap. 4 § får en tjänsteleverantör som levererar den tjänst upphandlingen avser, inte uteslutas från att delta i upphandlingen endast på grund av krav att leverantören ska vara en fysisk eller juridisk person. Av 4 kap. 5 § LOU följer att en grupp av leverantörer har rätt att delta i upphandlingar. Vidare framgår av bestämmelsen att UM inte får ställa krav på associationsform för att leverantörsgruppen ska tillåtas lämna anbudsansökan eller anbud. Dock får UM ställa krav på att leverantörsgruppen ska ha viss juridisk form när den blivit tilldelad kontraktet, om det krävs för att kontraktet ska kunna fullgöras på ett tillfredsställande sätt.

Krav på ekonomisk och finansiell ställning innebär att UM kravställer att leverantören ska ha en viss minsta årsomsättning eller en minsta omsättning inom det område som omfattas av kontraktet. Krav kan också avse en viss kvot mellan tillgångar och skulder eller en lämplig ansvarsförsäkring. När UM kravställer ekonomisk och finansiell ställning är det vanligt att kravställa en viss rating från ett ratinginstitut. Detta är mindre lämpligt eftersom det råder viss oklarhet kring hur ratingen tas fram och det är inte säkert att ratingen är relevant för upphandlingsföremålet i den specifika upphandlingen. Vid kravställningen är det viktigt att ställa kravet på en rimlig nivå. Ställs kravet för högt riskerar UM att inte få några anbud och ställs kravet för lågt är kravet verkningslöst. Det är värt att notera att kravet inte får bestämmas till ett belopp som är mer än två gånger kontraktsvärdet om inte särskilda skäl föreligger, se 14 kap. 4 § LOU.

3.9 Utvärdering av anbud

3.9.1 Hur ska anbuden utvärderas?

Tilldelningskriterier (även kallade utvärderingskriterier) används för att avgöra vilken leverantör som slutligen ska tilldelas kontrakt. Utvärdering sker efter att upphandlingsdokumentens administrativa krav, kraven på leverantören samt kraven på föremålet för upphandlingen har kontrollerats av UM. Det finns tre grunder för utvärdering i enlighet med LOU:

- 1 bästa förhållandet mellan pris och kvalitet
- 2 kostnad eller
- 3 pris

Vid upphandling av byggtreprenader där UM vet precis vad som ska upphandlas och själv tar fram projekteringshandlingarna, exempelvis vid rena utförandentreprenader, kan med fördel tilldelningskriteriet pris användas. Den leverantör som erbjuder det lägsta priset tilldelas kontrakt. Vid byggtreprenad på annans fastighet kan priset utgöras av en totalsumma för entreprenaden och en á-prislista som används vid ÅTOR.

Om UM däremot vill överlåta delar eller hela uppförandet i form av projektering och gestaltning till av hyresvärden kontrakterad byggtreprenör,

bör tilldelningsgrunden bästa förhållandet mellan pris och kvalitet användas. UM ges då en möjlighet att utvärdera anbuden utifrån andra parametrar än pris.

De tilldelningskriterier som UM får använda sig av när den utvärderar anbud utifrån grunden bästa förhållandet mellan pris och kvalitet ska ha anknytning till det som ska anskaffas och ska som huvudregel viktas inbördes.

3.9.2 Inspiration för tilldelningskriterier

Ett tips för att hitta parametrar kopplat till utvärdering av gestaltning är Sveriges Arkitekters webbplats. Där finns många avslutade och pågående projekt-tävlingar som kan utgöra inspiration för utformning av tilldelningskriterier, ofta med fri tillgång till aktuellt underlag.

Tilldelningskriterier behöver alltid anpassas och utformas utifrån syfte och mål samt kopplas till aktuellt objekt som upphandlas. I denna vägledning ges några exempel som inspiration till hur utvärderingskriterier kan utformas. Observera att angivna exempel utgör inspiration och inte ska användas direkt i en upphandling utan anpassningar.

Observera särskilt att en utvärderingsmodell som kräver att anbudsgivaren behöver inkomma med viss projektering och/eller gestaltningsförslag i sitt anbud kan vara kostnadsdrivande. Kostnaden ökar beroende på hur omfattande arbete anbudsgivaren behöver lägga ner på att ta fram handlingarna. Ett sätt att hantera detta är att erbjuda viss ersättning för det nedlagda arbetet eller pre-qualificera leverantörer (se avsnitt 2.10 Anbuds- och projekteringskostnader).

Om ett gestaltningsförslag ska tas fram inom ramen för en utvärdering är det viktigt att förslaget är tillräckligt omfattande för att ett rimligt pris eller hyresnivå kan anges av anbudsgivaren baserat på förslaget.

Det finns inget som hindrar att UM:s interna dokument, som till exempel antagna gestaltningsprogram eller planeringsprinciper, används vid framtagande av tilldelningskriterier. Det är viktigt att dessa anpassas till transparenta tilldelningskriterier.

Nedan ges några exempel på parametrar som kan ligga till grund för utvärdering av anbud:

Svällningstal (Nyckeltal för att bedöma planlösningars effektivitet)³⁰

- Exempelvis att olika poäng kan erhållas beroende på lokalernas svällningstal.

Tilltalande entrélösning

- Exempelvis kan en entrélösning som ger lokalerna en tydlig identitet premieras.

³⁰ För definition av svällningstal se Svensk Standard SS187164.

Tillgång till omgivande ytor (extern interiör)

- Exempelvis kan öppna gräs-/konstgräsytor premieras för att möjliggöra aktiviteter utanför lokalerna.

Området/byggnadens fysiska skala och sociala skala

- Exempelvis orienterbarhet och möjlighet till identifikation. Byggnadens gruppering och utvändiga rumsbildningar, parkeringslösningar.

Anpassning till omgivningen

- Exempelvis i form av natur, topologi, klimat, befintliga byggnader, historia, materialval.

Utformning och gestaltning

- Utformning av mark, byggnad, rum samt arkitektonisk idéljus-behandling, helhetsupplevelse.

Tillgänglighet

- Läge i förhållande till kommunikationsmöjligheter, samband, framkomlighet, entréförhållanden, tillgänglighetsanpassning.

Flexibilitet

- Möjlighet att förändra lokalerna. Möjlighet till ombyggnad samt utbyggnad.

Användarbarhet

- Planlösning, måttförhållanden, lokalarea (LOA), bruksarea (BRA), akustik, rumsläge och samband. Kontaktmöjligheter, orienterbarhet i lokalen, möblerbarhet.

Säkerhet

- Lokalernas anpassning till trafikförhållanden, obehöriga personer, utemiljö.

Inomhusklimat

- Ljud, belysning, luft, dagsljus.

Service

- Tillgång till parkering (bil, cykel). Placering och utformning av hygienutrymmen, måltidslokaler, personalutrymmen, rekreationsmöjligheter.

Förvaltning av tekniska lösningar

- Åtkomst för service, möjlighet att anpassa installationer efter förändring i verksamheten.

Exempel på hur en utvärderingsmodell kan utformas baserat på gestaltungsparametrar finns i appendix, se avsnitt ”Utvärdering av anbud”.

3.10 Viten och förseningar

Viten används i avtal för att sanktionera ett på förhand definierat avtalsbrott. Den avtalspart som begått avtalsbrottet får utge ett på förhand bestämt belopp (vite). Ett vite utgår alltid oavsett hur stor skada den drabbade parten har haft på grund av avtalsbrottet. Utöver ett vite kan den part som drabbats av avtalsbrottet ha rätt till skadestånd³¹.

Syftet med att använda sig av vite är att förebygga avtalsbrott genom att det kostar pengar om avtalet inte följs. Nedanstående kritiska moment utgör exempel på avtalsbrott som bör sanktioneras med ett vite:

- Försening av färdigställandet av byggtreprenadarbeten
- Försening av hyresgästens inflyttning

Vid upphandling av en byggtreprenör ligger det både i hyresvärdens och hyresvärdens intresse att byggtreprenadarbetena färdigställs i tid.

För genomförandet av byggtreprenadarbeten tillämpas normalt standardavtalen AB 04 (utförandeentreprenader) alternativt ABT 06 (totalentreprenader) med tillhörande administrativa föreskrifter i form av AMA AF. Inom ramen för AB 04 och ABT 06 finns möjligheter att reglera ett vite vid försening av byggtreprenadarbetena.³²

Vid upphandling av byggtreprenad på annans fastighet, efter det att UM upphandlat byggtreprenören och överlåtit kontraktet till hyresvärden, är det hyresvärden som agerar beställare och byggherre för de entreprenadarbeten som ligger till grund för uppförandet av hyresobjektet. Då hyresvärden agerar byggherre och beställare ligger det även i hyresvärdens intresse att säkerställa att byggtreprenadarbetena färdigställs i tid. Hyresvärden bör således påföra ett färdigställandevite mot sina kontraktsparter, t.ex. mot underentreprenörer. Detta för att hyresvärden inte ska drabbas av det förseningsvite som hyresvärdarna kan rikta mot hyresvärden i genomförandeavtalet om inflyttningsdatum försenas.

Hyresgästen bör vidare mot hyresvärden införa ett vite om lokalerna inte kan tas i bruk på avtalad tillträdesdag, dvs. om hyresgästens inflyttning i lokalerna försenas. Ett sådant vite regleras i regel i genomförandeavtalet. Vid utformning av ett sådant vite bör hänsyn tas till att inflyttningen, efter överenskommelse mellan parterna, kan revideras till ett senare datum vid eventuella förseningar som beror på hyresgästen. Vitet ska då istället beräknas från det nya datumet.

³¹ Värt att notera är att skadestånd inte kan utgå för försening. Se kap. 5 § 3 AB 04 och ABT 06.

³² Se kap. 5 § 3 ABT 06

Exempel på utformning av klausul i genomförandeavtalet som kan användas för att reglera ansvar för förseningar finns i appendixet. Se rubrik ”Viten och förseningar”.

3.10.1 Uppsägning och hävning av kontrakt

Det bör finnas en möjlighet för parterna att häva både ett ingånget entreprenadkontrakt och genomförandeavtal med tillhörande hyreskontrakt.

För upphandlingar som genomförs över tröskelvärdet behöver det av upphandlingsdokumenten även framgå att kontraktet ska avslutas om:

- det har varit föremål för otillåtna ändringar som inte framgått av upphandlingsdokumenten,
- leverantören är dömd enligt en lagakraftvunnen dom för vissa utpekade brott,
- EU-domstolen finner att Sverige, genom att låta den upphandlande myndigheten ingå kontraktet eller ramavtalet, allvarligt har åsidosatt sina skyldigheter.³³

Vid hävning av ett entreprenadkontrakt som upphandlats enligt AB eller ABT finns avtalade grunder för möjlighet till hävning (se kap. 8 § 1 AB 04 och ABT 06). Ytterligare hävningsgrunder behöver, för att ingå i avtalshandlingarna, skrivas in i entreprenadens administrativa föreskrifter. Ett exempel på ytterligare hävningsgrunder är de som framgår i 17 kap. 17 § LOU. Observera att UM har en skyldighet, enligt 17 kap. 17 § LOU, att inkludera (avtals)villkor i upphandlingsdokumenten som möjliggör avslutande av kontrakt för det fall att någon av situationerna i 17 kap. 17 § LOU föreligger.

Vilka grunder som leder till hävning eller uppsägning av det genomförandeavtal som reglerar avtalsförhållandet mellan UM tillika hyresgästen och hyresvärden, bör särskilt regleras. Hyresgästen bör reglera en rätt att häva genomförandeavtalet om hyresvärden exempelvis:

- väsentligt misskött uppdraget
- i väsentligt hänseende brutit mot avtalet eller sådant brott kan befaras
- kommer på obestånd
- inte uppfyllt ställda försäkringskrav (allriskförsäkring) och krav på säkerhet
- utan medgivande från hyresgästen överlåter avtalet på annan
- orsakar försening så att hyresgästen uppenbarligen inte kan tillträda lokalerna till avtalad tillträdesdag eller senare datum som parterna skriftligen överenskommit om under förutsättning att förseningen inte beror på omständigheter som berättigar till tidsförlängning.
- Om en omständighet har uppkommit, utan parternas vållande, som innebär att arbetena måste avbrytas under så lång tid att förutsättningarna för kontraktets fullgörande väsentligen rubbas.

³³ För uttömmande reglering se 17 kap. 17 § LOU.

- Hyresgästen får kännedom om att förhållanden enligt 13 kap. 1 §, lagen (2016:1145) om offentlig upphandling föreligger.
- Diverse force majeure-grunder

Exempel på utformning av klausul finns i appendixet. Se rubrik ”Uppsägning och hävning av kontrakt”.

3.11 Lämna lokal med förändrad karaktär, skick eller användning

När UM hyr en befintlig lokal och det genomförs byggtreprepararbeten i lokalen under hyrestiden uppkommer frågan om vilket skick som ska gälla vid återlämnandet av lokalen. Jordabalken lämnar stort utrymme för parterna att reglera i vilket skick lokalen ska återlämnas, varför parterna gör bäst i att avtala om detta för att undvika framtida (kostsamma) tvister. En lösning är att avtala om att lokalen ska vara i bruksskick vid återlämnandet. Vidare bör UM och hyresvärderna ha en löpande kontakt om de eventuella investeringar UM gör i hyresvärdens lokaler. Det föregående gäller dels för att det i 12 kap. 23 § andra stycket JB stipuleras att hyresvärdens godkännande måste inhämtas om lokalens ändamål förändras, dels för att det är affärsmässigt klokt att stämma av och skriftligen reglera vad som gäller vid hyresgästens förbättringsåtgärder.

3.12 Avtalsuppföljning

3.12.1 Fullgörande av kontrakt

Ett kontrakt som har upphandlats enligt LOU styrs efter kontraktstecknandet av civilrättsliga regler. Detta gäller med undantag för bestämmelserna i 17 kap. LOU. I 17 kap. LOU regleras ändringar av kontrakt och ramavtal. Ändringar i kontrakt och ramavtal är tillåtna om de görs med stöd av någon bestämmelse i 17 kap. 9-14 §§ LOU. I 9-14 §§ regleras bland annat villkoren för hur ändrings- och optionsklausuler ska skrivas och vad som gäller vid kompletterande beställningar (efter en genomförd upphandling). Det finns mycket att säga om reglerna i 17 kap. LOU men det saknas utrymme i den här kontexten för en gedigen genomgång. Vad UM och hyresvärd dock gör klokt i är att beakta reglerna i 17 kap. redan när kontraktsförslaget skrivs eftersom ändrings- och optionsklausuler ska finnas med vid annonsering. Det gäller med andra ord att täcka in framtida behov i underlaget som annonseras, vilket är en inte helt lätt övning men en övning som är nödvändig för att säkerställa att framtida inomkontraktuella³⁴ leveranser är förenliga med LOU.

³⁴ Prestationer som regleras och sker inom ramen för ett kontrakt.

3.13 Modell för styrning och samverkan

Det bör i genomförandeavtalet regleras hur samarbetet mellan hyresgästen och hyresvärden ska utformas. Informations- och beslutsmöten kommer att behöva hållas med jämna intervaller för att hantera löpande frågor under avtalsförhållandet, i synnerhet kopplat till genomförandet av byggtreprenaden. Exempelvis kring ersättning, budget, projektförändringar, granskning, godkännande av handlingar, tidplan m.m. Beroende på projektstorlek bör en styrgrupp samt en projektgrupp upprättas med olika ansvar och beslutsområden. En tydlig mötesstruktur bör tas fram som hanterar styrgruppens och projektgruppens syfte, mötesfrekvens, sammankallande samt vilka beslut som tas på respektive nivå.

Exempel på regleringar i genomförandeavtal finns i appendix. Se rubrik ”Modell för styrning och samverkan”.

3.14 Uppföljning av ställda krav och kontrakt

När ett kontrakt är tecknat går inköpsprocessen över i avtalsförvaltning. Det innebär bland annat att följa upp de krav som UM har ställt i upphandlingen. Att följa upp de kontrakt som har ingåtts möjliggör för UM att kontrollera att UM får vad den har beställt och UM får kontroll på hur mycket den spenderar på olika inköp. Det är också att göra leverantören en tjänst eftersom det i en sådan kontroll kan upptäckas att köp görs från andra än den eller de leverantörer som UM har avtal med. Det är särskilt viktigt ur leverantörsaspekten om avtalen är exklusiva. Uppföljningen bör innefatta både kostnads- och kvalitetskontroll. Entreprenader avser inte sällan stora belopp varför en effektiv uppföljning kan spara UM mycket pengar genom att avsätta tid och resurser till uppföljning.

På samma sätt som det är viktigt för UM att ta fram tydliga upphandlings- och lokalförsörjningsstrategier är det viktigt att ta fram en avtalsuppföljningsstrategi. Strategin bör omfatta hur avtalen ska kategoriseras. Om UM arbetar kategoristyrkt kan avtalsuppföljningsstrategin matchas mot de kategorier UM arbetar efter. En annan uppdelning som kan göras är utifrån hur mycket aktiv uppföljning som avtalen kräver. Andelen aktiv uppföljning kan bero på en mängd olika faktorer däribland

- förväntad spend (hur mycket UM tror att den kommer att köpa inom ramen för kontraktet),
- bransch och
- tidigare erfarenheter.

Exempel på upphandling av byggentreprenör på annans fastighet

- Paradisskolan, Stora Tunabyggen, Borlänge, 2019-08-30, Annonns-id OPIC: 5390762

Källförteckning

Litteratur

Offentligt tryck

Upphandlingsmyndighetens rapport 2019:1, Allmänna anläggningar och samhällsfastigheter – upphandling och statsstöd vid exploatering

SKL Kommentus skrift ”Dialogens yttre gränser”.

SKR:s skrift ”Bygga vackert”.

SKR:s skrift ”Gäller LOU vid hyra av lokal?”

EU

Rådet

Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/24/EU av den 26 februari 2014 om offentlig upphandling och om upphävande av direktiv 2004/18/EG (EUT L 94, 28.3.2014, s. 65-242).

Kommissionen

Kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (97/C 209/03).

Sverige

Domstolar

Högsta domstolen (HD)

NJA 2002 s. 467

Kammarrätten

Kammarrättens i Jönköping dom i mål nr 3274-10 den 28 april 2011

Standarder

Facility Management – Termer och definitioner (ISO 41011:2017)

Bestämning av svällningstal (SS 187164)

Appendix – med exempel

Upphandling av byggentreprenad på annans fastighet – en vägledning

Appendix utgör en sammanställning av exempel som är hämtade och i viss mån modifierade utifrån genomförda upphandlingar. Dessa exempel har SKR bifogat vägledningarna just som exempel och de utgör inte på något sätt rekommendationer från SKR:s sida. Exemplet ska istället läsas som inspiration och måste anpassas till varje enskild upphandling utifrån de specifika förutsättningarna i den aktuella upphandlingen.

Inledning

Till vägledningen Byggentreprenad på annans fastighet – en vägledning finns detta appendix med exempel tagna ur tidigare genomförda upphandlingar. Exemplet är kopplade till avsnitten i vägledningen. Syftet är att illustrera hur vissa regleringar har utformats vid tidigare genomförda upphandlingar. Observera att exemplen inte kan användas utan anpassningar till den specifika upphandlingen. Siffror och andra värden i exemplen har tagits bort och ersatts med ett X.

Anbuds- och projekteringskostnader

Exemplen är kopplade till avsnitt ”2.10 Anbuds- och projekteringskostnader” i vägledningen.

Exempel 1:

Honorar I

Ersättning

Anbudsgivare som inger anbud, men inte erhåller tilldelning, är berättigade till ett honorar à X SEK för nedlagt arbete avseende framtagande av anbud. Detta gäller som ett engångsbelopp per anbudsgivare och förutsatt att handlingarna som inges till anbudet uppfyller de krav som den upphandlande myndigheten ställt på deras utformning och innehåll i anbudsfrågan.

Exempel 2:

Honorar II

Presentation av anbud

Anbudsgivare som inte vinner kontraktet är berättigade till ett honorar à X SEK för nedlagt arbete. Detta gäller som ett engångsbelopp per anbudsgivare och förutsatt att handlingarna uppfyller de krav som de upphandlande myndigheterna ställt på deras utformning och innehåll:

- Verksamhetsbeskrivningar, lokalförteckningar, sambandsschema, faktablad, rumsfunktionsprogram, krav och råd, checklista tillgänglighet, miljöbyggningsprogram.

Överlåtelse av byggentreprenadkontrakt

Exemplet är kopplat till avsnitt ”3.2 Överlåtelse av byggentreprenadkontrakt” i vägledningen.

Exempel:

Överlåtelse av byggentreprenadkontrakt

(Kommentar: Överlåtelsekontraktet upprättas i tre exemplar; ett till kommunen, ett till hyresvärderna och ett till entreprenören.)

Överenskommelse är träffad mellan å ena sidan:

X kommun, NNNNNN-NNNN] ("**Kommunen**") och å andra sidan

X, NNNNNN-NNNN ("**hyresvärdens namn**")

X Kommun och [hyresvärdens namn] benämns gemensamt "**Parterna**".

BAKGRUND

Mellan X Kommunen och [Entreprenörens namn], ("**Entreprenören**"), gäller [Kontrakt, datum], "**Entreprenadkontraktet**", se bilaga.

Kommunen vill genom detta Avtal överlåta, och [hyresvärdens namn] vill överta, samtliga Kommunens rättigheter och skyldigheter enligt Entreprenadkontraktet.

ÖVERLÅTELSE AV ENTREPRENADKONTRAKTET

Kommunen överlåter härmed samtliga rättigheter och skyldigheter som åvilar Kommunen enligt Entreprenadkontraktet till [hyresvärdens namn], som därmed träder in som beställare och svarar för fullgörandet av Kommunens samtliga skyldigheter enligt Entreprenadkontraktet som om [hyresvärdens namn] varit ursprunglig avtalspart.

Entreprenören godkänner överlåtelsen.

ÖVRIGT

Detta Avtal börjar gälla när Parterna undertecknat och Entreprenören godkänt det.

Detta Avtal har upprättats i tre (3) likalydande exemplar och Kommunen, **[hyresvärdens namn]** och Entreprenören har tagit var sitt.

För **[X kommun]**

[hyresvärdens namn]

Ort och datum:

Ort och datum:

Namn:

Namn:

Ovanstående överlåtelse av Entreprenadkontraktet godkänns

För entreprenören:

Namn:

Att hantera ÄTA-arbeten

Exemplen nedan är kopplade till avsnitt "3.3 Att hantera ÄTA-arbeten" i vägledningen. De kan utgöra en del av genomförandeavtalet.

Exempel 1:³⁵

Tilläggshyra I

ÄTA-arbeten

Hyresgästen kan framställa önskemål om ändring, tillägg samt avgående arbeten inom Hyresobjektet. Hyresvärden ska inom X arbetsdagar skriftligen till Hyresgästen lämna besked om vilken ekonomisk konsekvens önskad ändring medför. ÄTA-arbeten förutsätter alltid båda parter skriftliga godkännande innan utförande.

Kostnadsreglering ÄTA-arbeten:

Hyresgästen ska ersätta Hyresvärden uppkommen kostnad för ÄTA-arbeten. Kostnad ska innefatta självkostnad för material/varor, arbete samt projektering hänförlig till aktuellt ÄTA-arbete.

Hyresvärden ska vid varje Hyresgästmöte redovisa aktuell sammanställning över ÄTA-arbeten.

Slutlig sammanlagd kostnad för ÄTA-arbeten betalas av Hyresgästen genom hyrestillägg som beräknas som en annuitet under hyrestiden med X % kalkylränta.

Exempel 2:³⁶

Tilläggshyra II

Observera att detta exempel begreppsmässigt (t.ex. anbudshyra) är anpassat till en hyresvärdsupphandling. Vi ser däremot inte att det finns några hinder mot att skrivningen efter anpassning även kan användas i ett genomförandeavtal där förfarandet upphandling av byggentrepenad på annans fastighet tillämpas.

³⁵ Exemplet är hämtat från upphandlingen; Centrumbyggnaden i Bara – Ny Vårdcentral "bokskogen", Bara Centrum. Regionfastigheter Skåne.

³⁶ Exemplet är hämtat från upphandlingen; Upphandling av hyresvärd avseende universitetslokaler Universitetskajen östra delen i Kalmar, Linnéuniversitetet, Växjö, 2015-05-07, Annonns-id OPIC: 3964766.

Definitioner

Anbudshyra:

Upphandlad hyra som anbudsgivaren offererat i anbudet.

Tillägghyra:

Tillägg till Anbudshyra under genomförandeskedet till följd av hyresgästens beställningar av projektförändringar eller som i övrigt ska utgå enligt detta avtal.

Kontraktshyra:

Summan av Anbudshyra och Tillägghyra som framställs senast vid hyrestidens startdatum.

3.7 Villkor för Anbudshyrans övergång till kontraktshyra

3.7.1 Allmänt

I hyresvärdens åtagande ingår att bygga och utrusta de lokaler som är beskrivna i upphandlingsdokumenten till en fullt fungerande funktion enligt de i kontraktshandlingarna angivna kraven, eller justerade krav i enlighet med särskilda överenskommelser mellan parterna, och vid i detta avtal, eller gemensamt senare överenskomna, tidpunkter för inflyttning.

3.7.2 Anbudshyra

Anbudshyra är den hyra som upphandlad anbudsgivare offererat i sitt anbud och parterna avtalat om enligt upphandlingsprotokollet. Denna anbudshyra är baserad på krav i handlingar enligt förfrågningsunderlag och gäller då upphandlingsprotokoll undertecknats. Anbudshyran utgör den totala ersättning Hyresvärderna ska – för det fall tillägghyra enligt nedan inte ska utgå – erhålla som ersättning och inkluderar bl.a., men inte uteslutande, Hyresvärdens vinst, centraladministration, anbudsarbete, deltagande i möten enligt detta avtal etc.

3.7.3 Projektförändringar

Om parterna träffar överenskommelse om projektförändringar ska anbudshyran justeras, i höjande eller sänkande riktning, enligt överenskommelse för varje specifik projektförändring. En sådan överenskommelse som blir hyrespåverkande kallas för Tillägghyra till Anbudshyran.

Ersättningsmekanism för tillägghyra

Kostnader för projektförändringar ska redovisas som självkostnader på material och varor, arbetsledning, arbetare, hjälpmedel, underentreprenörer med tillägg för entreprenörarvode beräknat i procent. För självkostnadsprincipen gäller att Hyresvärderna ska fullgöra sin uppgift så att Hyresgästen erhåller bästa tekniska

och ekonomiska resultat. Hyresgästen ska ha rätt att granska originalverifikationer från hyresvärdens entreprenör eller hyresvärden om den sker i egen regi.

För att tillkommande och avgående kostnader ska komma ifråga för projektförändringar gäller som förutsättning att de är anmälda, redovisade och skriftligen beställda av Hyresgästen innan de utförs. I annat fall ska dessa tillkommande eller avgående kostnader inte beaktas annat än om de ska utgå enligt nedan.

1. Parterna kan träffa en överenskommelse om hur kostnaden för en enskild projektförändring ska påverka hyran.
2. Om parterna inte kan träffa överenskommelse om hur kostnaden för en enskild projektförändring ska påverka hyran gäller att en Tilläggshyra ska fastställas för denna projektförändring med X % av den godkända tillkommande eller avgående kostnaden för projektförändringen. Denna regel gäller under förutsättning att den sammanlagda summan av tillkommande Hyresjusteringar inte överstiger X % av anbudshyran. I så fall måste särskild överenskommelse träffas mellan parterna.

Om parterna inte kan träffa överenskommelse vid tillkommande eller avgående kostnader för projektförändringar som överstiger X % av anbudshyran ska en sådan tvist avgöras enligt följande:

I första hand genom förenklad tvistelösning. Förenklad tvistelösning då parterna gemensamt hänskjuter frågan till avgörande av en därtill lämpad ojävig skiljeperson, varvid frågan om jäv ska bedömas enligt förvaltningslagen (1986:223). Sedan parterna kommit överens om att pröva en fråga genom förenklad tvistelösning ska de gemensamt utse en skiljeperson, om inte en sådan utsetts i kontraktshandlingarna.

Part ska inom en vecka från det att en skiljeperson utsetts eller, om sådan utsetts i kontraktshandlingarna, inom en vecka från det att parterna kommit överens om förenklad tvistelösning, skriftligen yttra sig och därvid klargöra sin inställning i frågan. Yttrandet och de handlingar som parten vill åberopa ska skickas över till såväl skiljepersonen som motparten. Part ska därvid även ange om denne begär sammanträde inför skiljepersonen.

I andra hand genom allmän domstol om tvisten inte lösts genom förenklad tvistelösning eller om part, i enlighet med AB 04 kap. 10, anmäler missnöje.

Parterna har under denna tid som förhandling eller tvistelösning pågår ej rätt att avbryta arbete eller någon del av processen.

Att Hyresvärdens entreprenör eller projektör erhåller en godkänd Ändringstillsäggs- eller avgående arbete, ÅTA, innebär inte med automatik att det är en projektförändring som medför en tillkommande eller avgående kostnad för Hyresvärden och som ska resultera i en Tilläggshyra annat än enligt nedan.

Förändring av Anbudshyran, i höjande eller sänkande riktning och i enlighet med ovan angivna ersättningsmekanism ska i övrigt ske vid:

- Fel i handlingar tillhandahållna av Hyresgästen föranleder ökade kostnader för konsulter eller entreprenörer,
- Kostnader som uppkommer i anledning av tidsutdräkt, hänförlig till Hyresgästen eller som Hyresgästen haft ensam kontroll över, i förhållande till överenskommen tidplan,
- Annan kostnadspåverkande omständighet vilken Hyresgästen är att lasta för eller som stått enbart under Hyresgästens kontroll.

Förändring av Anbudshyran ska inte ske:

- Då Hyresvärden beställer ändrings-, tilläggs- eller avgående arbete som påverkar kostnaden för utförande av byggentreprenader eller konsulttjänster, utan
- Skriftligt medgivande/godkännande av Hyresgästen,
- Fel i handlingar tillhandahållna av Hyresvärden föranleder ökade kostnader för konsulter eller entreprenörer,
- Kostnader som uppkommer i anledning av tidsutdräkt, hänförlig till Hyresvärden eller som Hyresvärden haft ensam kontroll över, i förhållande till överenskommen tidplan,
- Annan kostnadspåverkande omständighet vilken Hyresvärden är att lasta för eller som stått enbart under Hyresvärdens kontroll.

Förhandlat förfarande

Exemplet är kopplat till avsnitt ”3.7.5 Att nyttja förhandlat förfarande fullt ut” i vägledningen. Byggtreprenader upphandlas i regel enligt standardavtalen AB04 eller ABT06 samt AMA AF-strukturen. Strukturen nedan utgår ifrån att ABT tillämpas.

Exempel:

AFB.22 Förteckning över förfrågningsunderlag

Förfrågningsunderlaget består av följande handlingar (upphandlingsdokument):

- 01 Ramavtal, daterat X
- 02 Ändringar i ABT 06 som är upptagna i sammanställning i dessa administrativa föreskrifter, AFD.111
- 03 ABT 06 (bifogas inte)
- 06 Förfrågningsunderlag
 - 06.1 Administrativa föreskrifter, daterat X
 - 06.2 Webbformulär
 - 06.2.1 Anbudsformulär
 - 06.3 Mängdförteckning med beskrivning, daterat X
 - 06.4 Mät- och ersättningsregler
 - 06.4.1 Objektspecifika mät- och ersättningsregler, daterat X
 - 06.4.2 MER Anläggning 17 (bifogas ej)
 - 06.5 Övriga handlingar
 - 06.5.1 ID06 Allmänna bestämmelser om legitimationsplikt och närvaroredovisning (bifogas ej)
 - 06.5.2 Aktuell vägghållares regler och föreskrifter (bifogas ej)
 - 06.5.3 Handbok, Arbeta på väg, utgiven av Sveriges Kommuner och Landsting, Stockholm i januari 2014 (bifogas ej)
 - 06.5.4 Villkor för arbetstagare som omfattas av byggavtalet
 - 06.5.5 Vägars och gators utformning

Upphandlingsdokumenten utgörs av förhandlingsbara villkor och utgör således inte minimikrav. Dessa handlingar kan därmed komma att justeras under förhandlingen. Därtill kan skrivningar i svarsmallar samt prisformulär komma att justeras till följd av eventuella justeringar i kontraktet eller dess bilagor eller underbilagor. Vidare kan skrivningar i svarsmallar komma att justeras i syfte att förtydliga på vilket sätt Anbudsgivarnas anbud behöver vara utförliga. Slutligen kan angiven viktning av priserna i anbudsformuläret komma att justeras i syfte att uppnå en mer ändamålsenlig utvärdering.³⁷

³⁷ Det ska noteras att förhandlingarna inte får avse tilldelningskriterierna enligt 6 kap. 8 § LOU. Det är författarnas bedömning att viktningen i sig inte utgör tilldelningskriterier om det tydligt anges i upphandlingsdokumenten att den här justeringen kan ske, men frågan är inte prövad i domstol.

Utvärdering av anbud

Exemplen är kopplade till avsnitt ”3.9.2 Inspiration för tilldelningskriterier” i vägledningen.

Exempel 1:³⁸

Förskolebyggnader

(Kommentar: Exemplet är anpassat från SKL Kommentus Inköpscentralers upphandling av förskolebyggnader.)

Här beskrivs ett förkortat utdrag ur en funktionsupphandling där de olika planlösningarna och byggnaderna har utvärderats. I upphandlingen har de lika utvärderingskriterierna poängsatts av en bedömningsgrupp (se nedan). Varje poäng har sedan multiplicerats med ett mervärde. Produkten av poängen gånger mervärdet har sedan blivit en fiktiv summa som vid utvärderingen av anbuderna dragits av från anbudspriset.

Exempel. Anbudspris 20 Mkr. Av bedömningsgruppen erhållen poäng = 10 p. Mervärde för varje poäng 200 000 kr. Fiktivt avdrag på anbudspris då 2 Mkr.

Bedömningsgrupp

En särskild bedömningsgrupp har utsetts för att genomföra bedömningen av anbuderna avseende utvärderingskriterierna. Gruppen består av olika personer, kompetenser och roller som ska representera de för avropen aktuella beställare med djup kunskap inom exempelvis arkitektur, stadsplanering, pedagogisk verksamhet och förvaltning av förskolebyggnader.

Personerna som gör bedömningen kommer inte att ha tillgång till lämnade anbudspriser vid bedömningstillfället.

Mervärde per poäng för olika utvärderingskriterier:

Barnperspektiv:

De pedagogiska rummen Mervärde per poäng 200 000

Tillgänglighet och användarvänlighet Mervärde per poäng 150 000

Rumslighet, material och mervärden Mervärde per poäng 200 000

Totalt högsta möjliga avdrag i utvärderingen blir 5,5 MSEK.

³⁸ Exemplet är hämtat från upphandlingen; Förskolebyggnader 2018, SKL Kommentus Inköpscentral, Annonns-id OPIC: 5151934.

Utvärderingskriterium - De pedagogiska rummen

Bevis

Planritningar, sektioner och bild/bilder (interiöra perspektiv) av modell samt idébeskrivning.

Utvärderingskriterium

Hur väl de pedagogiska rummen är utformade med ett tydligt barnfokus, för att uppfylla ämnesområdena i enlighet med läroplanen. Rummens gestaltning och praktiska utrustning erbjuder en *mångsidig* pedagogisk miljö med rum som passar aktiviteter så som litteratur och berättande, kreativt skapande med färg och form, musik, drama, rörelse och dans, undersökande och utforskande arbete med ljud, ljus, vatten och andra material.

Aspekter som beaktas

Anpassat till ändamålet finns utrustning och inredning tillgängligt för både barn och pedagogisk personal, samt närhet och tillgång till förvaring och materialförråd.

Dagsljus, materialval, rummets storlek och dimensionering främjar ändamålet. Rummen har fria väggytor för upphängning av barnens alster eller användning av projektor.

Rumssambanden möjliggör ostörda rum som tillåter barnen att fokusera och finna arbetsro. Detta genom undvikande av genomgångsrum samt väl avvägd placering av glasning i dörrar och invändiga fönster.

Utnyttjande av byggnaden som pedagogiskt verktyg med t.ex. inblick i kök eller teknikutrymmen.

Poängskala

10 poäng (Utmärkt utformning)

Anbudsgivarens redovisning av konceptförskolan visar på en föreslagen pedagogisk yta som *helt* uppfyller bedömningsgrunden. Arkitekturen genomsyrras av ett tydligt barnfokus och visar på djup förståelse för syftet och målet med kriteriet.

Val av utrustning, material samt rummets dimensionering och ljusintag skapar i sin helhet en pedagogisk miljö som *helt* stimulerar till inläring i enlighet med läroplanen enligt ovan.

7 poäng (Mycket god utformning)

Anbudsgivarens redovisning av konceptförskolan visar på en föreslagen pedagogisk yta som *till stora delar* uppfyller bedömningsgrunden. Arkitekturen genomsyrras av barnfokus och visar på förståelse för syftet och målet med kriteriet. Val av utrustning, material samt rummets dimensionering och ljusintag skapar i sin helhet en pedagogisk miljö som *till stora delar* stimulerar till inläring i enlighet med läroplanen enligt ovan.

3 poäng (God utformning)

Anbudsgivarens redovisning av konceptförskolan visar på en föreslagen pedagogisk yta som *till viss del* uppfyller bedömningsgrunden. Arkitekturen har barnfokus och visar på viss förståelse för syftet och målet med kriteriet.

Val av utrustning, material samt rummets dimensionering och ljusintag skapar i sin helhet en pedagogisk miljö som *till viss del* stimulerar till inläring i enlighet med läroplanen enligt ovan.

0 poäng (Måttlig utformning)

Anbudsgivarens redovisning av konceptförskolan visar på en föreslagen pedagogisk yta som uppfyller kraven för upphandlingen. Arkitekturen har tillräckligt barnfokus för att uppfylla baskraven men utan att redogöra för eller med stora brister avseende val av utrustning, material samt rummets dimensionering och ljusintag för att i sin helhet skapa en pedagogisk miljö som stimulerar till inläring i enlighet med läroplanen enligt ovan.

Utvärderingskriterium - Tillgänglighet och användarvänlighet

Bevis

Planritningar, sektioner och bild/bilder (interiöra perspektiv) av modell samt idébeskrivning.

Utvärderingskriterium

Hur väl är de rum, funktioner och kommunikationsstråk som barnen använder utformade på ett användarvänligt sätt med tydligt barnfokus, vilket innebär att barn förstår *samliga* funktioner avsedda för barn och kan använda dem på ett enkelt sätt. Rummens gestaltning, inredning och samband värnar om barnens integritet och tillåter *alla* barn att ta egna initiativ och utvecklas självständigt i sin egen takt.

Aspekter som beaktas

Rum och kommunikationsstråk är utformade för att motverka s.k. crowding i utrymmen som handskas med många personer samtidigt. Detta gäller främst entréer, hygienrum, matsal, kommunikationsstråk och trappor. Trappor och andra kommunikationsstråk har rimliga avstånd och är dimensionerade och gestaltade för barnen att på ett säkert sätt och på egen hand ta sig fram efter sin förmåga.

Inredning och utrustning avsedd för barn är gestaltad och placerad så att barnen förstår funktionen och kan använda den. Barnen ges förutsättningar att utföra dagliga rutiner så som att äta, tvätta sig, gå på toaletten, klä på och klä av sig med mera, utan vuxnas hjälp.

Hygienrum och övriga toaletter som barn använder, är utformade så att placering av invändig glasning, toaletter, tvättrännor och skötbord med mera, tar hänsyn till barnens förmåga och integritet.

Utrymning, placering av dörrar med mera hindrar inte den pedagogiska verksamheten att nyttja rum och funktioner så som det är tänkt.

Poängskala

10 poäng (Utmärkt utformning)

Anbudsgivarens redovisning av konceptförskolan visar på en tillgänglighet och användarvänlighet där barnen kan orientera sig självständigt och därigenom *helt* uppfyller bedömningsgrunden.

Arkitekturen innebär att barn förstår *samtliga* funktioner och kan använda dem på ett enkelt sätt, samt att barnen *helt* kan ta sig fram efter egen förmåga och i egen takt och att anbudsgivaren därigenom visar på *djup* förståelse för syftet och målet med kriteriet. Inredning, rum, trappor och kommunikationsstråk är *helt* dimensionerade och gestaltade utifrån säkerhetsaspekter och barnets trygghet och förmåga.

7 poäng (Mycket god utformning)

Anbudsgivarens redovisning av konceptförskolan visar på en tillgänglighet och användarvänlighet där barnen kan orientera sig självständigt och därigenom *i stora drag* uppfyller bedömningsgrunden.

Arkitekturen innebär att barn förstår *de flesta* funktionerna och kan använda dem på ett enkelt sätt, samt att barnen *i stora drag* kan ta sig fram efter egen förmåga och i egen takt och att anbudsgivaren därigenom visar på förståelse för syftet och målet med kriteriet. Inredning, rum, trappor och kommunikationsstråk är *i stora drag* dimensionerade och gestaltade utifrån säkerhetsaspekter och barnets trygghet och förmåga.

3 poäng (God utformning)

Anbudsgivarens redovisning av konceptförskolan visar på en tillgänglighet och användarvänlighet där barnen kan orientera sig självständigt och därigenom *till viss del* uppfyller bedömningsgrunden.

Arkitekturen innebär att barn förstår *flertalet* funktioner och kan använda dem på ett enkelt sätt, samt att barnen *till viss del* kan ta sig fram efter egen förmåga och i egen takt och att anbudsgivaren därigenom visar på *viss* förståelse för syftet och målet med kriteriet. Inredning, rum, trappor och kommunikationsstråk är *till viss del* dimensionerade och gestaltade utifrån säkerhetsaspekter och barnets trygghet och förmåga.

0 poäng (Måttlig utformning)

Anbudsgivarens redovisning av konceptförskolan visar på en tillgänglighet och användarvänlighet som uppfyller baskraven. Arkitekturen innebär att barn förstår *några* funktioner och att det finns detaljer och byggdelar som motsvarar uppställda krav men utan att redogöra för eller med stora brister avseende syftet och målet med kriteriet. Inredning, rum, trappor och kommunikationsstråk är *i liten mån* dimensionerade och gestaltade utifrån säkerhetsaspekter och barnets trygghet och förmåga.

Utvärderingskriterium - Rumslighet, material och mervärden

Bevis

Planritningar, sektioner och bild/bilder (interiöra perspektiv) av modell samt idébeskrivning.

Utvärderingskriterium

Hur väl rumslig gestaltning och materialval har skapat en balanserad och tilltalande arkitektur. Arkitekturen talar till barnen för att väcka deras upptäckarlust, inspirera till lek, lärande, reflektion och vila. Arkitekturen har ett barnperspektiv som stödjer barnens behov av trygghet, utveckling och lärande och bidrar till en behaglig och inspirerande upplevelse av förskolan.

Aspekter som beaktas

Rummen har en god och behaglig ljusmiljö med genomtänkt form och placering av fönster. T.ex. vinkfönster i entréer, låga som höga fönsterplaceringar för en spännande och funktionell rumslighet med utblickar över gård och närområde. Gäller även rum som inte har krav på dagsljus.

Byggdelar och inredning har en omsorgsfull gestaltning av detaljer som ger mervärde för barnen. Som till exempel djupa fönsternischer eller möjlighet till kojor eller läshörnor under trapp.

Materialval, fast inredning, förvaring, akustisklösningar och liknande har en hög gestaltningsnivå. De har valts med omsorg och skapar tillsammans en väl konsekvent och gestaltad helhet. Färg, form och material ger variationer inom rum och mellan rum, för barnens behov av lek, utmaning, vila och stillhet. Materialen är slittåliga och tillåter ett värdigt åldrande. Framförallt golv är inbjudande och väggar noga genomtänkta för att användas. Naturmaterial, som t.ex. trä, har prioriterats.

Poängskala

10 poäng (Utmärkt utformning)

Anbudsgivarens redovisning av konceptförskolan visar på en rumslig gestaltning och materialval som skapar mervärden och därigenom *helt* uppfyller bedömningsgrunden. Arkitekturen har ett tydligt barnperspektiv som inspirerar till lek och skapande samt visar på djup förståelse för syftet och målet med kriteriet.

Det finns detaljer och byggdelar som uppmuntrar barns behov av lek, upptäckarglädje, utmaningar samt vila och stillhet. Helheten i konceptförskolans arkitektur är utformad med genomtänkta och väl utformade rum med omsorg för proportioner vilka *helt* stimulerar till barns utveckling och lekfullhet. Material och utformning ger en *utmärkt* inlärningsmiljö och en balanserad rumslig helhet.

7 poäng (Mycket god utformning)

Anbudsgivarens redovisning av konceptförskolan visar på en rumslig gestaltning och materialval som skapar mervärden och därigenom *i stora drag* uppfyller bedömningsgrunden. Arkitekturen har ett tydligt barnperspektiv som inspirerar till lek och skapande samt visar på förståelse för syftet och målet med kriteriet.

Det finns detaljer och byggdelar som uppmuntrar barns behov av lek, upptäckarglädje, utmaningar samt vila och stillhet. Helheten i konceptförskolans arkitektur är utformad med genomtänkta och väl utformade rum med omsorg för proportioner vilka *i stora drag* stimulerar till barns utveckling och lekfullhet. Material och utformning ger en *bra* inlärningsmiljö och en balanserad rumslig helhet.

3 poäng (God utformning)

Anbudsgivarens redovisning av konceptförskolan visar på en rumslig gestaltning och materialval som skapar mervärden och därigenom *till viss del* uppfyller bedömningsgrunden. Arkitekturen har ett visst barnperspektiv som inspirerar till lek och skapande samt visar på viss förståelse för syftet och målet med kriteriet.

Det finns i viss utsträckning detaljer och byggdelar som uppmuntrar barns behov av lek, upptäckarglädje, utmaningar samt vila och stillhet. Helheten i konceptförskolans arkitektur är utformad med genomtänkta och väl utformade rum med omsorg för proportioner vilka *till viss del* stimulerar till barns utveckling och lekfullhet. Material och utformning ger en *god* inlärningsmiljö och en balanserad rumslig helhet.

0 poäng (Måttlig utformning)

Anbudsgivarens redovisning av konceptförskolan visar på en rumslig gestaltning och materialval som uppfyller kraven för upphandlingen. Arkitekturen inspirerar i viss mån till lek och skapande men saknar i någon mån förståelse för syftet och målet med kriteriet.

Det finns detaljer och byggdelar som motsvarar uppställda krav men utan att redogöra för eller med stora brister avseende helheten i konceptförskolans arkitektur med rumsproportioner vilka inte i tillräcklig utsträckning stimulerar till barns utveckling och lekfullhet. Anbudsgivaren har misslyckats med att skapa en rumslig helhet i balans.

Exempel 2:³⁹

Absolut mervärdesmodell

Utvärderingsgrunder

Utvärderingen kommer att genomföras med en så kallad absolut mervärdesmodell. Modellen innebär att anbudsgivarens anbudspris reduceras med eventuella avdrag. Avdrag kan erhållas för utvärderingskriteriet utformningsförslag. Anbud som erhåller det lägsta utvärderingspriset är det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet.

Utvärderingspriset beräknas på följande sätt:

Utvärderingspris = Anbudspris - Avdrag för utformningsförslag

Anbudspriset

Anbudspriset består av anbudshyran som har multiplicerats med utvärderingsvolymen 100. Det betyder att anbudsgivaren anger både den fasta kostnaden för hyran samt gestaltningsprogrammet. I utvärderingsfasen multiplicerar UM angiven anbudshyra med 100 och adderar det sedan till den fasta kostnaden för gestaltningsprogrammet för att få fram anbudets Anbudspris.

Ledord gestaltningsförslag

Följande ledord vill UM att leverantör ska arbeta utifrån i förslag till gestaltning

- Välkomnande

Exempelvis: Entrén ska vara snygg och tydlig. Receptionen ska vara öppen och bemannad. Alla ska känna sig välkomna.

- Modernt

Exempelvis: Modern inredning och arkitektur som ändå är tidlös och uppfattas som varm och inbjudande.

- Strukturerat

Exempelvis: Kunden ska tydligt se att den kommit till UM. Entrélösningen med väntrum ska kännas strukturerad och genomtänkt, tidningar och möbler ska ha sin plats.

- Lugnande

Exempelvis: Att gå till tandläkaren är ett stressmoment för många. Väntrummet ska uppfattas som en trygg plats och ha en lugnande effekt på våra kunder.

- Professionellt

³⁹ Exemplet är hämtat från upphandlingen; Arkitektjänster gestaltningsprogram, Folkvandvården Stockholms län AB.

Exempelvis: Inredning och arkitektur ska stärka bilden av UM som en professionell tandvårdsaktör.

Ledord Kommunikationskoncept

Så här vill UM uppfattas:

- Professionella och trovärdiga
- Personliga och lyhörda
- Moderna

Dit når vi genom att kommunicera så här:

- Med positivt uttryck som andas problemlösning snarare än problemfokus.
- Med budskap som visar att vi alltid utgår från våra kunder och strävar efter att göra dem nöjda och friska.
- Genom att vara tydliga, positiva och överraskande.

Visuellt

- Positivt/glatt
- Personligt
- Öväntat
- Kompetent

Det visuella uttrycket ska upplevas härligt oväntat och positivt. Fotografierna UM använder visar vanliga människor i olika åldrar, fotograferade i naturliga situationer och miljöer. Bilderna andas glädje och nyfikenhet och känns inte uppställda eller stela.

Avdrag för utformningsförslag

Anbudsgivaren ska inkomma med ett förslag på utformning av en entrélösning. I förslaget måste följande information finnas för att kunna utvärderas:

- Skiss på en entrélösning med mått angivna
- Beskrivning av vald form, färg, material etc.
- Beskrivning av tanken med vald form, färg, material
- Beskrivning av hur entrélösning kommer att fungera (rumsläge, samband, servicemöjligheter)

Utvärderingen av utformningsförslaget kommer att genomföras på följande delkriterier:

1. Tillgänglighet för vuxna, barn, handikappade och äldre
2. Arbetsmiljö för de anställda hos B som har receptionen som sin arbetsplats
3. Materialval, valda material i föreslagen utformning

4. Färg, valda färger i föreslagen utformning
5. Form, vald form i föreslagen utformning

Delkriterierna ovan kommer att utvärderas separat. Uppfyllelse av dessa delkriterier innebär ett mervärde för B utöver de obligatoriska kraven.

1. Tillgänglighet - Avdrag på 100 000 SEK, 40 000 SEK eller 0 SEK
2. Arbetsmiljön - Avdrag på 100 000 SEK, 40 000 SEK eller 0 SEK
3. Materialval - Avdrag på 100 000 SEK, 40 000 SEK eller 0 SEK
4. Färg - Avdrag på 100 000 SEK, 40 000 SEK eller 0 SEK
5. Form - Avdrag på 100 000 SEK, 40 000 SEK eller 0 SEK

Maximalt avdrag som kan erhållas för samtliga delkriterier är 500 000 SEK. Om beskrivning inte svarar mot uppställda förutsättningar erhåller anbudet 0 SEK i avdrag för delkriteriet.

Framtagandet av anbudets utvärderingspris görs endast för att få fram det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet. Anbudet med lägst utvärderingspris utgör det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet.

Utvärderingen kommer att genomföras med utgångspunkt i de uppgifter som anbudsgivaren lämnat i sitt anbud. Det är därför viktigt att anbudsgivaren till sitt anbud bifogar tillräckligt detaljerad information.

Avdrag tilldelas per delkriterium med utgångspunkt i hur väl de lämnade beskrivningarna med motiveringar till övervägande del möter de angivna påståendena enligt avdragsskalan nedan:

Utvärderingen innebär att bedömningarna av delkriterierna ovan kommer ges i form av avdrag från anbudspriset i enlighet med de prisavdragsnivåer som anges nedan.

Prisavdrag 100 000 SEK

- Beskrivningen av delkriteriet visar på val som innebär betydande mervärden för UM vid användning av lokalerna.
- Beskrivningen visar på en gedigen och väl genomtänkt idé hur delkriteriet kopplas till ledorden enligt rubrik ”Ledord gestaltungsforstag”.
- Beskrivningen visar på hur valen gör att UM:s kommunikationskoncept enligt ”Ledord Kommunikationskoncept” kan förstärkas.

Prisavdrag 40 000 SEK

- Beskrivningen av delkriteriet visar på val som innebär vissa mervärden för UM vid genomförande av tjänsten.
- Beskrivningen visar på en fungerande och genomtänkt idé hur delkriteriet kopplas till ledorden enligt ”Ledord gestaltungsforstag”.
- Beskrivningen visar på hur valen gör att UM:s kommunikationskoncept enligt ”Ledord Kommunikationskoncept” kan förstärkas i viss mån.

Prisavdrag 0 SEK

Alla anbud som innehåller en beskrivning som enbart uppfyller ställda krav får inget avdrag på sitt anbudspris. Beskrivningen visar på ett arbetssätt som inte innebär tillräckliga mervärden vid genomförande av tjänsten för att nå upp till prisavdraget på 40 000 SEK.

Bedömningen kommer att genomföras av en av upphandlande myndighet sammansatt grupp innehållande personer som arbetar med upphandlingen. Gruppens deltagare kommer var och en, oberoende av varandra, att bedöma lämnade redovisningar som är anonyma (inga företagsuppgifter får finnas i redovisningarna) enligt förutsättningarna ovan. Därefter gör gruppen en gemensam betygsättning som ligger till grund för prisavdragen i anbudsvärderingen för respektive delkriterium.

Viten och förseningar

Exemplen är kopplade till avsnitt ”3.10 Viten och förseningar” i vägledningen.

Exempel 1:

Försening I

Tider

Hyresgästen ska kunna tillträda hyresobjektet i dess helhet senast 20XX-XX-XX.

Inflyttningsdatumet är fast och inte preliminärt. Vid tillträdesdagen ska hyresvärden garantera att lokalen, i enlighet med hyresavtalet, får användas för det avtalade ändamålet utan begränsningar i förhållande till under hyrestiden gällande myndighetskrav.

Vid tillträdesdagen ska de entreprenader som Hyresvärden låtit genomföra vara godkända vid slutbesiktning i enlighet med AB 04 eller ABT 06 och eventuella besiktningssmärkningar vara avhjälpta.

För att säkerställa att lokalerna är i avtalat skick vid hyrestidens startdatum ska hyresvärden och hyresgästen, med förfrågningsunderlaget och eventuella tillägg därtill som underlag utföra syn av de arbeten som hyresvärden utfört innan hyresgästen tillträder lokalerna. Protokoll förs av hyresvärden och protokollet justeras av hyresgästen.

Ansvar för försening

För varje påbörjad vecka som Hyresgästens inflyttning försenas i förhållande till de ovan angivna inflyttningsdatumen ska Hyresvärden till Hyresgästen utge ett vite om X SEK per vecka. Vite ska inte utgå om parterna skriftligen överenskommit om senare inflyttningsdatum, då vitet istället ska beräknas från detta datum, eller om förseningen är hänförlig till ett förhållande som Hyresgästen ansvarar för.

Det åligger Hyresvärden att utan dröjsmål meddela Hyresgästen om Hyresvärden får kännedom om omständighet som kan föranleda försening av de ursprungligen avtalade inflyttningsdatumen samt senast en vecka efter detta meddelande återkomma med uppgift om ett nytt inflyttningsdatum genom en reviderad genomförandeplan. Samma skyldighet åligger Hyresvärden vid varje fall av ytterligare försening av reviderade inflyttningsdatum. Om Hyresvärden underlåter att uppfylla någon av ovanstående skyldigheter ska Hyresvärden efter begäran till Hyresgästen utge ett vite om X SEK per underlåtenhet.

Om inflyttning försenas på grund av förhållande hänförligt till Hyresvärden men Hyresgästen kan beredas möjlighet att ta minst X % av de avtalade lokalerna i bruk, ska vitet jämkas i skäligen mån.

Hyresvärden äger inte rätt till tidsförlängning i anledning av förseningar hänförliga till Hyresvärdens avtalsparter (konsulter, entreprenörer m.m.), om inte dessa förorsakats av Hyresgästen. Hyresvärden äger dock rätt till tidsförlängning för det fall en senare inflyttning äger rum i anledning av rättsliga förfaranden, såsom överklagade planer och lov, förutsatt att Hyresvärden agerat fackmässigt (också avseende tid för normal myndighetshandläggning) vid ingivande och upprättande av ansökningar.

Exempel 2:

Försening II

TILLTRÄDESDAG

- 1.1 Tillträde ska äga rum senast 18 månader räknat från den dag som infaller senare av (i) det att entreprenadkontraktet har överlåtits från Hyresgästen till Hyresvärden och (ii) det att bygglov för uppförande av aktuella byggnader har erhållits ("Tillträdesdagen").
- 1.2 På Tillträdesdagen ska Lokalen/entreprenaden och tillhörande markanläggningar vara godkänd vid slutbesiktning och permanent eller interimistiskt slutbesked ska ha utfärdats. För det fall nämnda villkor inte är uppfyllda är Hyresgästen inte skyldig att tillträda utan Tillträdesdagen framflyttas till dessa villkor uppfyllts. För det fall villkoren för tillträde inte är uppfyllda senast 24 månader efter att båda omständigheterna i punkt 1.1 ägt rum har Hyresgästen rätt att säga upp Hyresavtalet.
- 1.3 Tillträdesdagen är preliminärt beräknad till januari 20XX. Hyresvärden ska meddela definitiv dag för Tillträdesdagen senast 6 (sex) månader i förväg.
- 1.4 Tillträdesdagen får i förhållande till den i punkt 1.3 meddelade definitiva dagen för Tillträdesdag inte framflyttas såvida inte förseningen beror på:
 - (i) En omständighet som beror på Hyresgästen eller något förhållande på Hyresgästens sida (vilket alltid ska anses omfatta ÄTA-arbeten);
 - (ii) Myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft;
 - (iii) Krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockad;
 - (iv) Väderleks- eller vattenståndsförhållanden som är osedvanliga för orten och inverkar särskilt ogynnsamt på Investeringen.
- 1.5 Om sådana omständigheter som tidigare sagts ovan i punkt 1.4 har uppkommit och orsakat ytterligare tidsförskjutningar, efter det att Hyresvärden har meddelat definitiv Tillträdesdag, äger Hyresvärden rätt att meddela ny dag för Tillträdesdagen. Hyresgästen har inte rätt till någon ersättning för

vite, resultatbortfall eller annan skada orsakad av framflyttning av Tillträdesdagen enligt denna punkt.

- 1.6 Vid försenat tillträde enligt punkt 1.1 eller punkt 1.3 (som inte beror på omständighet som anges i punkt 1.4 ovan) är Hyresgästen berättigad till vite om 150 000 kronor per varje påbörjad vecka som Tillträdesdagen är försenad.
- 1.7 Om tillträdet är försenat enligt punkt 1.1, och förseningen är orsakad av att Hyresvärden tvingats vidta:
 - i) arkeologiska åtgärder/undersökningar, eller
 - ii) stabiliseringsåtgärder enligt avsnitt 8

har Hyresgästen inte rätt till någon ersättning för vite, resultatbortfall eller annan skada orsakad av den försening som de arkeologiska åtgärderna/undersökningarna eller stabiliseringsåtgärderna medfört. Vidare ska tidpunkten för när villkoren för tillträde senast ska vara uppfyllda enligt punkt 1.2 flyttas fram i motsvarande mån som den försening som de arkeologiska åtgärderna/undersökningarna eller stabiliseringsåtgärderna medfört.

- 1.8 Om definitiv dag för Tillträdesdag meddelad enligt punkt 1.3 framflyttas och förseningen beror på en omständighet som beror på Hyresgästen eller något förhållande från Hyresgästens sida är Hyresvärden berättigad till ersättning under förseningsperioden med ett belopp motsvarande den hyra som Hyresgästen skulle ha erlagt till Hyresvärden enligt detta Hyresavtal under motsvarande tidsperiod.
- 1.9 Hyresgästen förbinder sig att godta injusteringsarbeten och åtgärdande av besiktningssanmärkningar efter Tillträdesdagen. Hyresgästen ska från sitt tillträde av Hyresobjektet bereda Hyresvärden eller av denne anlitate entreprenörer tillträde för åtgärdande av eventuella besiktningssanmärkningar. Hyresgästen ska inte ha rätt till nedsättning av hyran eller annan ersättning på grund av att Hyresvärden utreder eller åtgärdar besiktningssanmärkningar. Parterna är införstådda med att vissa injusteringsarbeten och funktionsprov är säsongsberoende och därför görs så snart detta är praktiskt möjligt efter slutbesiktning. Dessa arbeten ska, i möjligaste mån, ske på sådant sätt att Hyresgästens verksamhet i möjligaste mån inte störs.

Uppsägning och hävning av kontrakt

Exemplet är kopplat till avsnitt ”3.10.1 Uppsägning och hävning av kontrakt” i vägledningen. Kan utgöra en del av genomförandeavtalet.

Exempel:⁴⁰

Hävning

Uppsägning av avtalet samt hävning

Hyresgästens hävningsrätt vid omständigheter hänförliga till Hyresvärden.

Hyresgästen äger rätt att häva detta avtal om Hyresvärden:

- väsentligt misskött uppdraget
- i väsentligt hänseende brutit mot avtalet eller sådant brott kan befaras
- kommer på obestånd
- inte uppfyllt krav på försäkring och säkerhet
- utan medgivande från Hyresgästen överlåter avtalet på annan part
- orsakar försening så Hyresgästen uppenbarligen inte kan tillträda lokalerna till **20XX-XX-XX** eller det senare datum som parterna skriftligen överenskommit om under förutsättning att förseningen inte beror på omständigheter som berättigar till tidsförlängning

Uppsägningen ska vara skriftlig och delges till Hyresvärden. Mottagande av uppsägning ska bekräftas skriftligt av Hyresvärden. För det fall så inte sker anses Hyresvärden delgiven när uppsägning skickats med rekommenderat brev och avlämnats för postbefordran. Hyresgästen äger rätt till ersättning för all den skada som Hyresgästen åsamkas i anledning av hävningen.

Annan grund för hävning

Hyresgästen äger rätt att häva detta avtal på grund av en omständighet, som har uppkommit utan parternas vållande, som innebär att erforderliga arbeten måste avbrytas under så lång tid att förutsättningarna för kontraktets fullgörande väsentligen rubbas. Uppsägningen ska vara skriftlig och delges Hyresvärden. Mottagande av uppsägning ska bekräftas skriftligt av Hyresvärden. För det fall så inte sker anses Hyresvärden delgiven när uppsägning skickats med rekommenderat brev och avlämnats för postbefordran. Om genomförandeavtalet på detta sätt sägs upp ska parterna dela på samtliga uppkomna kostnader. Ingen av

⁴⁰ Exemplet är hämtat från upphandlingen; Nytt Campus Eskilstuna, Mälardalens Högskola Eskilstuna Västerås, 2015-06-10.

parterna ska ha några ytterligare anspråk mot den andra parten av vad slag det än må vara på grund av detta avtal.

Force majeure m.m.

Hyresvärden har rätt till erforderlig förlängning av kontraktstiden och rätt till justering av Hyreskostnaden om Hyresvärden hindras att färdigställa byggnader/lokaler för inflyttning eller ändra i utförandet på grund av:

- myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material, vara eller begränsning av arbetskraft,
- krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av att Hyresvärden eller någon av hans underentreprenörer inte fullgjort sina skyldigheter mot anställd,
- väderleks- eller vattenståndsförhållanden som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på utförandet,
- annat av Hyresvärden ej vållat förhållande, som Hyresvärden inte bort räkna med och vars menliga inverkan han inte rimligen kunnat undanröja.
- omständighet som beror på Hyresgästen eller något förhållande på dennes sida.

Modell för styrning och samverkan

Exemplet är kopplat till avsnitt ”3.13 Modell för styrning och samverkan” i vägledningen.

Exempel:

Genomförandeavtal

Organisation

Ombud

Vardera parten ska utse ett ombud för detta avtals genomförande. Ombudet, eller den person ombudet genom skriftlig fullmakt sätter i sitt ställe, ska ha behörighet och befogenhet att företräda sin huvudman med bindande verkan i alla ekonomiska och andra frågor som rör detta avtal. Utbyte av Hyresvärdens ombud eller befullmäktigande av annan i ombudets ställe får endast ske efter samråd med och skriftligt godkännande av Hyresgästen. Hyresgästen äger rätt att byta ombud efter eget gottfinnande men ska dock meddela Hyresvärden detta i samband med att ombudsbyte sker. Part som byter ombud eller den person som genom skriftlig fullmakt är satt i ombudets ställe ska stå för samtliga kostnader som uppkommer i och med ombudsbytet. Parterna har ännu inte utsett ombud. Parternas respektive ombud ska meddelas andra parten skriftligen senast sju dagar efter detta avtals påtecknande.

Styrgrupp

Parterna ska gemensamt inrätta Styrgruppen, vilken ska bestå av två representanter från vardera parten. Ytterligare ledamöter kan vid behov adjungeras in. En av Hyresgästens medlemmar ska vara ordförande i styrgruppen.

Hyresvärdens representant i styrgruppen ska ha dokumenterad erfarenhet av att leda genomförandet av projekt av samma storlek och komplexitet som det aktuella. Styrgruppen ska dra upp riktlinjerna och besluta hur samverkan mellan Hyresvärden och Hyresgästen ska ske samt gemensamt utforma den organisation för beredning av ärenden till styrgruppen som är nödvändig, se Bilaga X.

Hyresvärdens och hyresgästens medlemmar i styrgruppen får endast bytas ut efter samråd och motpartens skriftliga godkännande. Endera parten får inte vägra utbyte om inte sakliga skäl kan redovisas. Part som byter styrgruppsmedlemmar ska stå för samtliga kostnader som uppkommer i och med bytet.

Styrgruppen ansvarar för att regelbundet följa upp att projektverksamheten bedrivs i enlighet med gällande planer, besluta i projektärenden som avser programändringar, tid- och budgetändringar och som ligger inom styrgruppens beslutsmandat samt beredning av frågor som ska beslutas i kontraktparts möte.

I den mån beslut innebär en ändring av Hyreskostnaden, i de av Hyresgästen uppställda kraven i förfrågningsunderlaget, åtagande i Hyresvärdens anbud, eller tidplanen ska styrgruppens beslut åtföljas av ett skriftligt tillägg till detta avtal eller Hyresavtalet. Vid oenighet äger Hyresgästens uppfattning företräde. Endast hyresgästens projektchef äger rätt att beställa ändrings- och tilläggsarbeten. Samtliga beställningar ska vara skriftliga. Någon förändring av villkoren för hyresobjektet ska inte ske förrän beslut fattats i enlighet med vad som ovan angivits. Hyresvärden ska dock följa beslutet efter att det fattas i ovan beskriven ordning och är skyldig att utföra Hyresgästens beställning av ändringar och tillägg.

Hyresvärden äger inte rätt till ersättning av Hyresgästen i form av ändrad Hyreskostnad för ändrings- och tilläggsarbeten hänförliga till utförande i enlighet med vad som angivits i § 2 ovan, såsom krav från Hyresvärdens avtalsparter (konsulter, entreprenörer m.m.). Först vid i ovan angiven ordning beslutad ändring ska justering av hyreskostnaden ske enligt de principer som anges i § 10.

Styrgruppen beslutar om formerna för och omfattningen av mötesstruktur, projektorganisation med underliggande genomförandeorganisationer och rapportering från genomförandeorganisationerna och övriga eventuella arbetsgrupper. Dock ska minst mötesstruktur enligt Bilaga X följas.

Genomförandeorganisation

Båda parter ska ha en genomförandeorganisation. Genomförandeorganisationerna ska agera i nära samarbete med och i enlighet med beslut och instruktioner från styrgruppen. Hyresgästens genomförandeorganisation ska bestå av en av Hyresgästen utsedd projektledningsgrupp. Hyresvärdens genomförandeorganisation ska bestå av en av Hyresvärden utsedd organisation för hantering av alla frågor rörande genomförandet.

Hyresvärdens genomförandeorganisation ska ledas av en projektledare som Hyresgästen godkänner. Projektledaren ska ha dokumenterad erfarenhet av att leda genomförandet av projekt av samma storlek och komplexitet som det aktuella.

Överenskommen organisation hos Hyresvärden får ändras först efter samråd mellan parterna och att Hyresgästen godkänner ändringen. Hyresgästen äger rätt att påkalla byte av Hyresvärdens projektledare för det fall Hyresgästen har sakliga skäl härför, såsom samarbetssvårigheter och dylikt. Part som byter medlem, eller om byte sker av Hyresvärdens projektledare på Hyresgästens begäran, i genomförandeorganisationen ska stå för samtliga de kostnader som uppkommer i och med bytet.

Underrättelser

Parterna ska hålla varandra underrättade om förhållanden som antas ha betydelse. Hyresvärden ska hålla Hyresgästen löpande informerad och i den mån Hyresgästen vid var tid finner erforderligt underrättad om fortskridande av de åtgärder som ska möjliggöra Hyresgästens inflyttning. Under genomförandet

ska Hyresvärden lämna tidsuppföljningar till Hyresgästen månadsvis i styrgruppsmöten samt på begäran. Hyresgästen ska underrättas om av Hyresvärden föreslagna ändrings-, tilläggs- och avgående arbeten.

Hyresgästen ska, senast i samband med byggstart, underrätta Hyresvärden om vilka eventuella entreprenader som Hyresgästen kommer att upphandla, såsom t.ex. för datanät, inredning och passagekontroll. Hyresvärden svarar för att samordna dessa entreprenader i annans regi med sina egna entreprenader. Hyresgästen ska tillhandahålla samtliga handlingar och uppgifter som är nödvändiga för denna samordning. Hyresvärden ska, med beaktande av att Hyresgästen måste upphandla sagda entreprenader genom offentlig upphandling, meddela Hyresgästen när entreprenaderna kan påbörjas, dock senast sex månader innan så kan ske. För det fall Hyresvärdens tillkortakommande i detta avseende föranleder att tidplanen för inflyttning rubbas, äger Hyresvärden inte rätt till tidsförlängning på grund härav.

Handlingar

Hyresvärden ska tillhandahålla fullständiga bygghandlingar för Hyresgästens kännedom och granskning. Hyresgästen ska bemanna och organisera sig på ett sätt som medger snabb intern beredning av frågor och snabb beslutshandläggning. Hyresgästen behöver 10 arbetsdagar för granskning respektive att ge svar på frågor. Under juli månad sker ingen granskning varför denna månad inte räknas i de tio arbetsdagarna. Tillhandahållandet av handlingar från Hyresvärden innebär inte att Hyresgästen är skyldig att granska dessa eller att Hyresgästen tar ansvar för att redovisat utförande kommer att leda till fullgörande av avtalat eller korrekt utförande. Detta ansvar åligger Hyresvärden. Hyresgästen har inte något funktionsansvar och Hyresgästens eventuella skriftliga godkännande befriar inte Hyresvärden från dess funktionsansvar enligt kontraktshandlingar. Hyresgästen ansvarar dock för innehållet i de handlingar som Hyresgästen tillhandahåller.

Hyresvärden ska i samråd med Hyresgästen snarast efter det att projekteringen inletts, upprätta en tidplan för Hyresgästens granskning. Planen ska vara samordnad med Hyresvärdens projekteringstidplan och inköpsplan. Vid upprättandet av granskningsplanen ska definieras vilka handlingar som Hyresgästen kräver att få granska och godkänna före det att de används som underlag för produktion eller inköp.

Hyresvärden ska upprätta och redovisa en genomförandeplan för att inflyttning på avtalat datum ska kunna ske. Genomförandeplan ska visa uppgifter om projektering och tid.

Under genomförandet ska Hyresvärden tillämpa ledningssystem för kvalitet och miljö motsvarande de krav som uppställts i inbjudan till anbudsansökan. Intyg härom ska lämnas till Hyresgästen på begäran. Hyresvärden ska upprätta och tillämpa miljö- och kvalitetsplaner i enlighet med vad som stadgas i lednings-

systemen. Kopia på upprättade kvalitets- och miljöplaner ska tillställas Hyresgästen senast en månad efter avtalstecknande. Kostnader för tillämpning av system och upprättande av planer ska ingå i anbudshyran.

Handlingar ska upprättas enligt serien konsultens uppdrag utgiven av Svensk Byggtjänst i samarbete med Innovationsföretagen.

Handlingar ska upprättas enligt Bygghandlingar 90, CAD-manual ska upprättas.

Hyresvärden ska tillhandahålla en projektportal (projektserver}, i vilken projektets handlingar ska hanteras under hela projektets genomförande. Hyresgästen ska ha tillgång till samtliga handlingar via denna portal.

I samband med överlämnandet inför hyresgästens tillträde till fastigheten ska aktiviteter enligt Bilaga X planeras, tidsättas, åtgärdas och godkännas av hyresgästen. Hyresvärden är ansvarig och informerar Hyresgästen i god tid före varje aktivitet.

Byggentreprenad på annans fastighet

Kommuner och regioner har löpande behov av att hyra in verksamhetslokaler för att bl.a. möta förändrade demografiska behov. Upphandlande myndigheter som ska hyra lokaler behöver beakta lagen om offentlig upphandling (2016:1145). Upphandling av byggentreprenad på annans fastighet innebär i korthet att UM initialt ingår ett hyreskontrakt med en utsedd hyresvärd. UM upphandlar sedan de önskade byggentreprenadarbetena för hyresvärdens räkning, tilldelar ett kontrakt och ingår ett från hyreskontraktet åtskilt separat byggentreprenadkontrakt.

Vägledningen syftar till att fungera som ett stöd innan, under och efter upphandling av byggentreprenad på annans fastighet. Arbetet med vägledningen är finansierat av FoU-fonden för kommunernas fastighetsfrågor och Fastighetsrådet, dvs. FoU-fonden för regionernas fastighetsfrågor.

Upplysningar om innehållet

Rickard, Andersson, rickard.andersson@affarsconcept.se

Mårten, Nyström Holm, marten.nystrom.holm@affarsconcept.se

Hannes, Härfast, hannes.harfast@affarsconcept.se

© Sveriges Kommuner och Regioner, 2021

ISBN: 978-91-7585-864-7

Text: Rickard Andersson, Mårten Nyström Holm och Hannes Härfast, Affärsconcept; Daniel Ekwall och Olof Moberg, SKR; Linus Lindström och Emil Virhammar, Svalner

Illustration/foto: Christina Jonsson, Fingerprint Illustrationer och AffärsConcept

Produktion: SKR