

Karl-Henrik Persson
Bygg- och inköpschef
Östra Boulevarden 38
291 21 Kristianstad

Angående Boulevardfastigheter AB

Härmed får Boulevardfastigheter AB ("**Boulevardfastigheter**") anmäla nedanstående till Konkursverket för Konkursverket bedömning.

Om Boulevardfastigheter

Boulevardfastigheter ägs till fullo av AB Kristianstadsbyggen, som i sin tur ägs av Kristianstadskommunföretag AB, som i sin tur ägs av Kristianstads kommun.

Bakgrund

Högskolan Kristianstad ("**Högskolan**") har genomfört en upphandling med anledning av att den avser flytta från nuvarande campusområde till en mer central lokalisering i Kristianstad. Upphandlingen avser upphandling av en hyresvärd för framtida uthyrning av nya lokaler för Högskolans samlade verksamhet.

Den 19 november 2023 publicerade Högskolan upphandlingen, som är hyresvärdsupphandling ("**Upphandlingen**"). Upphandlingen blev synlig på Merzell den 22 november 2023. Förfrågningsunderlaget (utan bilagor) bifogas, [bilaga 1](#).

Sista dag att inkomma med anbud var den 18 januari 2024, vilket medgav knappt två månaders tid att inkomma med anbud. Med beaktande av mellankommande ledigheter över jul och nyår var anbudstiden i realiteten betydligt kortare.

Förenklat var Upphandlingens konstruktion följande:

- a) *Fas 1* innebär framtagande av programhandling som visar hur byggnaden/byggnaderna som offereras uppfyller Högskolans krav.
- b) *Fas 2* innebär framtagande av systemhandling, dvs. framprojektera ett slutligt förslag på utförande av byggnaden/byggnaderna.
- c) *Fas 3* innebär produktionsfasen, dvs. genomförandet av erforderliga byggnadsarbeten till realiserande av den färdiga byggnaden/byggnaderna som Högskolan skall hyra.

Kraven som ställdes i Upphandlingen innebar att en anbudsgivare var tvungen att ha följande kapacitet och resurser:

- a) För ändamålet lämplig fastighet
- b) Byggproduktionskapacitet
- c) Förvaltningskapacitet

Att Högsolan – förr eller senare – skulle genomföra en upphandling avseende nytt campus visste vi (liksom många andra). Att anbudsgivaren var tvungen att ha byggproduktionskapacitet kom emellertid som en överraskning; Boulevardfastigheter ägde en för ändamålet mycket lämplig fastighet och har möjlighet att förvalta en byggnad. Däremot saknade (och saknar) Boulevardfastigheter egen byggproduktionskapacitet.

Således var Boulevardfastigheter – för att kunna lägga ett anbud i Upphandlingen – tvungen att åberopa annans kapacitet.

Boulevardfastigheter valde att åberopa teknisk kapacitet i form av personella resurser samt referensuppdrag från likvärdiga entreprenader, från Skanska Sverige AB. Med anledning därav ingicks den 21 december 2023 ett avtal mellan parterna, vilket sedermera bekräftades i skriftlig handling, bilaga 2.

Boulevardfastigheters bedömningar

Boulevardfastigheters status i Upphandlingen

Boulevardfastigheter är en anbudsgivare i Upphandlingen. Vidare stod Boulevardfastigheter inför valet att antingen åberopa annans kapacitet beträffande byggproduktion eller också avstå från att lägga ett anbud i Upphandlingen. Eftersom Boulevardfastigheter ägde fastigheterna Domus 2 och Domus 4 (belägna centralt i Kristianstad), som i alla avseenden är den perfekta platsen för Högsolan att hyra sitt nya campusområde, var det självklart att lägga ett anbud i Upphandlingen.

Det faktum att Boulevardfastigheter är ett offentligt ägt bolag hindrar enligt Boulevardfastigheters uppfattning inte bolaget från att inkomma med anbud i en offentlig upphandling, även om det inte tillhör vanligheterna för bolaget.

Boulevardfastigheters åberopande av annans kapacitet

Boulevardfastigheter hade att bedöma frågan om bolaget var tvunget att upphandla den kapacitet som bolaget självt skulle åberopa i Upphandlingen. Boulevardfastigheter anlät därför två juridiska experter i frågan, eftersom bolaget inte tidigare stött på frågan och att svaret därför var allt annat än klart.

Boulevardfastigheter kom slutligt att bedöma frågan så att någon upphandling av den åberopade kapaciteten inte behövde äga rum. Skälen som Boulevardfastigheter lutade sig mot var flera, men bl a följande.

1. Den givna utgångspunkten är att säkerställa att uppförandet av byggnaden faktiskt skall konkurrensutsättas. Det sker genom att Boulevardfastigheter, tillsammans med bolagets åberopade kapacitet (Skanska Sverige AB), konkurrensutsätts i Upphandlingen. En upphandling av den åberopade kapaciteten skulle innebära en dubbel konkurrensutsättning, vilket bolaget inte kunde hitta något stöd för.
2. Skulle Boulevardfastigheter försökt att genomföra en upphandling av den åberopade kapaciteten hade bolaget inte kunnat lämna något anbud i Upphandlingen. Skälet är tidsmässigt; bolaget hade inte hunnit upprätta ett förfrågningsunderlag, annonsera det, meddela tilldelning (och eventuellt hantera en överprövningssituation) innan sista dag för anbud. Bara att upprätta ett förfrågningsunderlag i denna mycket ovanliga upphandling hade fordrat betydande överväganden. Skulle det föreligga ett krav på att upphandla den åberopade kapaciteten skulle det effektivt medföra att en upphandlade myndighet aldrig kan delta i en offentlig upphandling, i vart fall inte om det krävs åberopad kapacitet.
3. Upphandlingsföremålet är dessutom oklart om Boulevardfastigheter skulle genomföra en upphandling. Byggentreprenören skulle bygga något okänt till ett okänt värde. Att någon skulle lägga anbud i en sådan upphandling förefaller osannolikt. Dessutom skulle sannolikt förfrågningsunderlaget strida mot flera av de grundläggande principerna.

Mot bl a ovanstående skäl fann Boulevardfastigheter att bolaget ägde åberopa annans kapacitet utan att upphandla denna genom annonserat förfarande.

Upphandlingsmyndighetens kritik av Boulevardfastigheter

Som framgår ovan har Boulevardfastigheter spenderat stora resurser på att "komma rätt" i frågan om åberopande av annans kapacitet. Bolaget blev därför mycket överraskat att det hade fått kritik från Upphandlingsmyndigheten, som bolaget varken känt till förekom eller kunnat bemöta.

Att kritik synes ha skett framgår av nedanstående artiklar från Kristianstadsbladet den 15 januari 2025.



Kristianstadsbladet

Onsdag 15 januari 2025. Vecka: 3

Pris: 39 kronor. Tidningen i Skånes huvudstad. Kristianstadsbladet.se

Bromölla. Jonny Olsson och Håkan Nordh går in som delägare i Elon i Bromölla. Magnus Jönsson kommer att lämna över helt och hållet inom några år. *Sidan A9*



Östra Göinge. Liverapporteringen från Time to rock blev 2024 års mest lästa Östra Göinge-artikel. Näst mest läst var Jonny Ottossons kritik mot Lindgården. *Sidan A10*



ABK kritiseras – gjorde ingen upphandling för nya högskolan

Kommunala ABK anser att man endast är anbudsgivare och att Skanska handlats upp av Högskolan Kristianstad. Upphandlingsmyndigheten håller inte med. *Kristianstad sidan A4*

Hans mål är att Åhus Seaside ska vara topp fem



André Åberg, 38, med rötter i Kristianstad, är ny vd för Åhus Seaside. "Många vet knappt vad Åhus är – i början sa någon att det var kul att vi hade köpt ett hotell i Åhus. Vi jobbar därför mycket med varumärkeskännedom", säger han. *Kristianstad sidan A6-7*



Kristianstad. Vännens ord innan dödsolyckan: "Kör försiktigt nu"

Sidan A5

Sport. Både Kristianstad FC och Nosaby är intresserade av Agardius

Sidan B1

Ö Göinge. Åberg (M) var en av lokalpolitikerna som syntes mest i media

Sidan A11

Boulevardfastigheter vänder sig mot att Upphandlingsmyndigheten går ut i media och kritiserar bolaget utan att ens ha kontaktat bolaget och begärt dess kommentar. Bolaget utmålas oförskyllt i negativ dager av myndigheten.

Syftet med anmälan

Boulevardfastigheter är angeläget om att följa LOU och bedömer att bolaget gjort så. Den kritik som Upphandlingsmyndigheten skall ha riktat mot bolaget saknar grund. Genom att uppmärksamma Konkurrensverket på situationen är Boulevardfastigheters uppfattning att Konkurrensverket kommer att uttala sitt stöd för Boulevardfastigheters agerande och bedömningar i situationen med den åberopade kapaciteten.

Uppgifter med anledning av anmälan

Vem har gjort avtalet?	Boulevardfastigheter AB
Vad har köpts in?	Boulevardsfastigheter har ingått avtal med Skanska Sverige AB med anledning av Boulevardfastigheters deltagande i Upphandlingen.
Vilket belopp (ex moms)?	I nuläget genomförs fas 1 med en upparbetad kostnad om cirka 11 000 000 kr.
Vem är leverantör?	Skanska Sverige AB
När ingicks avtalet?	21 december 2023
När tecknades avtalet?	14 juni 2024
Liknande inköp senaste året?	Nej
Kontaktperson?	Karl-Henrik Persson, karl-henrik.persson@abk.se
Bifogade handlingar?	Förfrågningsunderlaget i Upphandlingen och avtalet mellan Boulevardfastigheter och Skanska Sverige AB samt avtalet mellan Boulevardfastigheter och Högskolan i Kristianstad.