

Fullmäktige 08.06.2026

## Motion om att lätta upp och göra anbudsvillkoren för små byggnadsobjekt rimligare

Beredning och upplysningar:  
Lehtinen Maija

fornamn.efternamn@esbo.fi  
Telefon 09 816 21

### Förslag

Föredragande  
Stadsstyrelsen

Fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på Ari Ampujas, Hannu Järvinens och 38 andra ledamöters motion 24.2.2025 om att lätta upp och göra anbudsvillkoren för små byggnadsobjekt rimligare samt konstaterar att motionen är slutbehandlad.

### Behandling

### Beslut

### Redogörelse

#### Motionens innehåll

Ari Ampuja och Hannu Järvinen samt 38 andra ledamöter lämnade 24.2.2025 en motion om att lätta upp och göra anbudsvillkoren för små byggnadsobjekt rimligare.

I motionen lyfts det fram att

Stadsfullmäktige i Esbo i investeringsprogrammet 2024–2031 godkände 800 000 euro som målkostnad för omklädningsrummen på Oitans badstrand. Det inkom inga anbud för en byggnad på 158 m<sup>2</sup>. Anslaget höjdes till 985 000 euro vid fullmäktiges sammanträde 22.4.2024. Det framgick under behandlingen av ärendet att en bankgaranti på 800 000 euro var en förutsättning för att ett anbud skulle kunna lämnas in och för att kontraktet skulle kunna godkännas. Dessutom krävdes bland annat som referens att ett visst antal byggnader på cirka 300 m<sup>2</sup> skulle ha byggts inom en relativt kort tid.

Esbo gjorde därmed i praktiken deltagandet i anbudstävlingen omöjligt för små byggföretag, som skulle kunna bygga en byggnad på 158 m<sup>2</sup> kostnadseffektivt, utan de allmänna förvaltningskostnader och andra fasta kostnader som större företag har och som påverkar deras prissättning. De oskäligen villkoren har motiverats bland annat med att bankgarantin skyddar Esbo stad vid den händelse att ett byggföretag går i konkurs.

Detta är en alltför dyr garanti, eftersom den bidrar till att det lämnas få anbud, och att anbuden endast lämnas av större och dyrare företag. Om villkoren i anbudsförfarandena för mindre entreprenader lättas upp är det sannolikt att fler anbud lämnas in, och den ökade konkurrensen

sänker priserna. Esbo stad har också råd att ta risken att en liten byggfirma ibland går i konkurs under en entreprenad.

Av dessa skäl föreslår vi ledamöter att villkoren för att lämna anbud och anta entreprenader samt den administrativa byråkratin i bygg- och reparationsentreprenader med ett målvärde under 1 000 000 euro förenklas och görs mer proportionerliga, så att även små byggföretag i praktiken kan delta i anbudsförfaranden för sådana entreprenader.

### **Svar på motionen**

Konkurrensutsättningen av Esbo stads upphandlingar har utvecklats målmedvetet redan i flera år. Affärsverket Esbo lokaler och koncernens upphandlingscentral har i slutet av år 2024 inlett ett reformarbete som gäller konkurrensutsättningen av upphandlingar. Syftet är att ägna uppmärksamhet åt att referenskraven är skäliga. Syftet med detta arbete har varit att göra det möjligt för företag av olika storlek att delta i konkurrensutsättningar och att öka antalet anbud som staden får. Målet är i synnerhet högklassig, kostnadseffektiv upphandling som främjar en fungerande marknad, dock med beaktande av stadens intressen. För att uppnå detta mål har affärsverket Esbo lokaler och upphandlingscentralen också strävat efter att kartlägga potentiella leverantörers synpunkter på stadens upphandlingar.

I synnerhet under beredningen av ramupphandlingar har vikten av marknadsdialog betonats. En öppen och jämlik diskussion med leverantörerna före den egentliga konkurrensutsättningen har gett den upphandlande enheten värdefull information för beredningen av anbudsfrågningar och till exempel gjort det möjligt att fastställa referenskraven på en realistisk nivå.

Vid de entreprenad- och planeringstävlingar som affärsverket Esbo lokaler har berett har man också beaktat de korrigerande åtgärder inom upphandling som tagits fram i utvecklingsarbetet. Behörighetsvillkoren och referenserna som krävs av företagen har granskats och lindrats om möjligt för att allt fler företag som är verksamma på marknaden ska kunna delta i konkurrensutsättningen. I detta sammanhang har man granskat både företagsspecifika referenser och personreferenser.

I fråga om företagsspecifika referenser har man strävat efter att sätta kraven så lågt som möjligt, dock så att man genom dem kan säkerställa anbudsgivarnas kompetens. Uppmärksamhet har bland annat ägnats åt att de referensobjekt som krävs av anbudsgivarna högst motsvarar det objekt som upphandlingen gäller. Kraven på referensobjekt har formulerats så att de lämnar mindre möjlighet för tolkning, vilket gör kraven tydligare för anbudsgivarna och den upphandlande enheten kan smidigare kontrollera att kraven uppfylls.

Referenskravet för omklädningsrummet på Oitans badstrand var ett byggnadsobjekt på 300 m<sup>2</sup> totalyta. Kravet har tydligt överskridit den planerade byggnadens yta och har varit för strängt.

Inget av upphandlingsdokumenten innehöll ett krav på en bankgaranti på 800 000 euro.

Av anbudsgivaren har det krävts en omsättning på 800 000 euro under minst ett av de tre senaste räkenskapsåren. Upphandlingslagen ger möjlighet att kräva högst dubbel omsättning i förhållande till upphandlingens värde, och kravet har varit skäligt.

Dessutom har det krävts att anbudsgivaren tecknar en ansvarsförsäkring som täcker verksamheten och som åtminstone täcker

direkta person- och saksador som orsakats både beställaren och en tredje part och vars försäkringsbelopp uppgår till minst en (1) miljon euro.

Detta krav gäller alla konkurrensutsättningar.

På grund av de ovan nämnda korrigerande åtgärderna har affärsverket Esbo lokaler nu fått fler jämförbara anbud per konkurrensutsättning. Ett annat tecken på att upphandlingarna nu genomförs bättre är att antalet beslut om avbrytande av konkurrensutsättning av upphandlingar har minskat med hälften jämfört med jämförelseåren. Granskningen av referenser fortsätter för varje upphandlingsobjekt.

## **Beslutshistoria**

Stadsstyrelsen 11.5.2026 § 165

### **Förslag**

Föredragande  
Stadsmiljödirektör Olli Isotalo

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på Ari Ampujas, Hannu Järvinens och 38 andra ledamöters motion 24.2.2025 om att lätta upp och göra anbudsvillkoren för små byggnadsobjekt rimligare samt konstaterar att motionen är slutbehandlad.

### **Behandling**

Katainen föreslog understödd av Partanen att ärendet bordläggs.

Efter avslutad diskussion frågade ordföranden om Katainens förslag kunde godkännas enhälligt. Eftersom ingen motsatte sig detta, konstaterade ordföranden att stadsstyrelsen enhälligt beslutat att bordlägga ärendet.

### **Beslut**

Stadsstyrelsen:  
Ärendet bordlades enhälligt.

Stadsstyrelsens koncern- och lokalsektion 20.4.2026 § 47

### **Förslag**

Föredragande  
Stadsmiljödirektör Olli Isotalo

Stadsstyrelsens lokal- och bostadssektion föreslår för stadsstyrelsen och vidare för fullmäktige att fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på Ari Ampujas, Hannu Järvinens och 38 andra ledamöters motion 24.2.2025 om att lätta upp och göra anbudsvillkoren för små byggnadsobjekt rimligare samt konstaterar att motionen är slutbehandlad.

### **Beslut**

Koncern- och lokalsektionen:  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

## **Beslutshistoria**

Stadsstyrelsen 25.5.2026 § 193

**Förslag**

Föredragande  
Stads miljödirektör Olli Isotalo

Stadsstyrelsen föreslår att fullmäktige antecknar redogörelsen för kännedom som svar på Ari Ampujas, Hannu Järvinens och 38 andra ledamöters motion 24.2.2025 om att lätta upp och göra anbuds villkoren för små byggnadsobjekt rimligare samt konstaterar att motionen är slutbehandlad.

**Behandling****Beslut**

Stadsstyrelsen:  
Föredragandens förslag godkändes enhälligt.

**Beslutshistoria****Bilaga****Tilläggs material**

- Valtuustoaloite että alle 1 000 000 euron tavoitehinnan rakennus- ja korjausurakoissa tarjouksen antamisen ja urakan vastaanottamisen ehtoja sekä tarjoamiseen liittyvää byrokratiaa kevennetään että myös pienet rakennusliikkeet pystyvät käytännössä osallistumaan, Ari Ampuja ja 40 kaupunginvaltuutettua

**För kännedom**