



## Klagenemnda for offentlige anskaffelser

---

**Saken gjelder:** Tildelingsevalueringen

*Innklagede gjennomførte en åpen tilbudskonkurranse for inngåelse av rammeavtale med én leverandør om eiendomsmeglertjenester. Klagenemnda kom til at innklagede hadde brutt kravet til etterprøvbarhet ved evalueringen av underkriteriet «Tilbudte kandidaters formelle kompetanse og annen relevant kompetanse». Klagers anførsler om at innklagede hadde brutt regelverket ved evalueringen under «Responstid» og «Referanser» førte ikke frem.*

### **Klagenemndas avgjørelse 20. august 2019 i sak 2018/160**

**Klager:** Eiendomsmegleren Ringerike Hadeland

**Innklaget:** Gran kommune

**Klagenemndas medlemmer:** Finn Arnesen, Karin Fløistad og Elisabeth Wiik

### **Bakgrunn:**

- (1) Gran kommune (heretter *innklagede*) kunngjorde 30. oktober 2017 en åpen tilbudskonkurranse for inngåelse av rammeavtale med én leverandør om eiendomsmeglertjenester.
- (2) Rammeavtalens varighet ble satt til to år, med en opsjon på 1 + 1 års forlengelse. Tilbudsfrist ble angitt til 29. november 2017.
- (3) Av konkurransegrunnlaget punkt 1.2 fremgikk det at målgruppen for eiendommene som skulle selges i hovedsak var privatmarkedet, med et forventet behov for salg av 5-10 boliger per. år. I tillegg skulle meglerne innhente taksering og verdivurderinger av boligene.
- (4) Tilbudene skulle vurderes basert på tildelingskriteriene «Pris» 40 prosent og «Kvalitet» 60 prosent.
- (5) Under tildelingskriteriet «Kvalitet» ville følgende vurderes:
  1. *«Tilbudte kandidaters formelle kompetanse og annen relevant kompetanse*
  2. *Tilbudte kandidaters kompetanse fra tilsvarende oppdrag de siste 3 år*
  3. *Responstid»*
- (6) «Tilbudte kandidaters formelle kompetanse og annen relevant kompetanse» skulle dokumenteres oppfylt med:

**Postadresse**  
Postboks 511  
Sentrum  
5805 Bergen

**Besøksadresse**  
Zander Kaaes gate 7  
5015 Bergen

Tlf.: 55 19 30 00

E-post: [post@knse.no](mailto:post@knse.no)  
[www.klagenemndssekretariatet.no](http://www.klagenemndssekretariatet.no)

*«CV for inntil 3 tilbudte kandidater med opplysninger om:*

- *Kompetanse til å håndtere komplekse kjøp/ salg av boliger*
- *Relevant formell utdanning, kurs og erfaring.»*

- (7) De «*Tilbudte kandidaters kompetanse fra tilsvarende oppdrag de siste 3 år*» skulle dokumenteres på følgende måte:

*«Referanse fra 3 tilsvarende oppdrag de siste 3 år for inntil 3 tilbudte kandidater, hvor det skal fremkomme i ferdig utfylt skjema, vedlegg 3:*

- *Type prosjekt og kandidatens rolle i oppdraget*
- *Størrelse*
- *Verdi*
- *Kontaktperson med relevant kontaktinformasjon.*

*De tilbudte ressursenes kompetanse vil evalueres kumulativt, det vil vektes negativt dersom tilbyder ikke kan stille tre ressurser.»*

- (8) Innklagede mottok fire tilbud innen tilbudsfristen, herunder fra Eiendomsmegleren Ringerike Hadeland AS (*klager*) og DnB Eiendom AS (*valgte leverandør*).
- (9) Klager tilbød tre eiendomsmeglere, og vedla CV og opplysninger om referanseprosjekter for disse. Valgte leverandør tilbød en eiendomsmegler, en eiendomsmeglerfullmektig og en eiendomsmeglerfullmektig som i CV-en oppga at praksistid på to år og oppgjørseksamen er fullført, slik at alle kvalifikasjoner for tittelen «*eiendomsmegler*» var oppfylt.
- (10) I tildelingsbeslutningen av 8. desember ble valgte leverandør tildelt kontrakt. Om evalueringen av «*Kvalitet*» fremgikk følgende: «*Valgt tilbyder har tilbudt autoriserte eiendomsmeglerfullmektiger. De har lavest responstid samt fremlagt referanser på relevante oppdrag. I sum har de høyeste poeng.*»
- (11) Tildelingsbeslutningen beskrev også hvilken uttelling tilbudene var gitt på de ulike underpunktene i kvalitetskriteriet, som nå var benevnt «*Formell kompetanse*» «*Referanser*», og «*Responstid*». Klager fikk 8 poeng på «*Formell kompetanse*» for å tilby eiendomsmeglere, mens valgte leverandør fikk 9 poeng for å tilby autoriserte meglere. En tredje leverandør som tilbød både eiendomsmegler og jurist fikk 10 poeng. Alle leverandørene fikk 10 poeng på «*Referanser*», mens klager, valgte leverandør og en tredje leverandør fikk 10 poeng på «*Responstid*».
- (12) Kontrakt ble inngått med valgte leverandør den 19. januar 2018.
- (13) Klagen ble brakt inn for klagenemnda for offentlige anskaffelser ved brev datert 9. mai 2018.
- (14) Nemndsmøte i saken ble avholdt 19. august 2019.

## **Anførsler:**

### ***Klager har i det vesentlige anført:***

- (15) Innklagede har brutt regelverket ved evalueringen av kvalitetskriteriet. Innklagede har vektlagt at valgte leverandør har tilbudt autoriserte eiendomsmeglerfullmektiger, selv om denne tittelen ikke eksisterer lenger. Innklagede har heller ikke hensyntatt at kravene for eiendomsmeglerutdanningen har forandret seg, men vurdert kandidatene kun ut i fra utdanning. Klager kan ikke se hvordan eiendomsmeglerfullmektiger har bedre kompetanse enn klagers kandidater til å håndtere komplekse salg. Eiendomsmeglerfullmektiger er fremdeles under utdanning og kan ikke megle selvstendige oppdrag etter eiendomsmeglerloven § 6-2 (1).
- (16) Innklagede har brutt regelverket ved ikke å vektlegge klagers erfaring med salg av næringsseiendom under evalueringen av «*Referanser*».
- (17) Innklagede har også brutt regelverket ved å i tildelingsbeslutningen vise til at valgte leverandør hadde best score på «*Responstid*». Klager hadde samme responstid.

### ***Innklagede har i det vesentlige anført:***

- (18) Innklagede har ikke brutt regelverket for offentlige anskaffelser ved tildelingsevalueringen. Vurderingen av tildelingskriteriet «*Kvalitet*» ligger innenfor oppdragsgivers skjønn og kan ikke overprøves av klagenemnda.

## **Klagenemndas vurdering:**

- (19) Klager har deltatt i konkurransen, og har saklig klageinteresse, jf. forskrift om klagenemnd for offentlige anskaffelser § 6. Klagen er rettidig. Konkurransen gjelder en åpen tilbudskonkurranse for inngåelse av rammeavtale med én leverandør om eiendomsmeglertjenester. I tillegg til lov om offentlige anskaffelser 17. juni 2016 nr. 73 følger anskaffelsen forskrift om offentlige anskaffelser 12. august 2016 nr. 974 del I og II, jf. forskriften §§ 5-1 og 5-3.
- (20) Klager anfører at innklagede har brutt regelverket ved evalueringen av tildelingskriteriet «*Kvalitet*».
- (21) Tildelingskriteriet legger opp til en skjønsmessig vurdering som bare i begrenset grad overprøves rettslig. Klagenemnda kan imidlertid prøve om skjønnsutøvelsen er i strid med de grunnleggende kravene i anskaffelsesloven § 4, om det er lagt til grunn feil faktum, eller om skjønnsutøvelsen er usaklig, sterk urimelig eller vilkårlig.
- (22) Under «*Kvalitet*» var de tilbudte kandidatenes kompetanse tema i to av tre underpunkt. I underpunkt 1 skulle «*Tilbudte kandidaters formelle kompetanse og annen relevant kompetanse*» vurderes. Dette skulle dokumenteres gjennom CV-er som viser kompetanse til å håndtere komplekse kjøp/salg av boliger, relevant utdanning, kurs og erfaring. I underpunkt 2 var også de tilbudte kandidaters kompetanse tema. Her skulle «*Tilbudte kandidaters kompetanse fra tilsvarende oppdrag de siste 3 år*», vurderes.
- (23) Valgte leverandør tilbød en eiendomsmegler, en eiendomsmeglerfullmektig og en eiendomsmeglerfullmektig som i CV-en oppga at praksistid på to år og oppgjørseksamen er fullført, slik at alle kvalifikasjoner for tittelen «*eiendomsmegler*» var oppfylt.

- (24) I tildelingsbeslutningen var vurderingen under «Kvalitet» begrunnet med at «valgt tilbyder har tilbudt autoriserte eiendomsmeglerfullmektiger. De har lavest responstid samt fremlagt referanser på relevante oppdrag. I sum har de høyeste poeng.»
- (25) Tildelingsbeslutningen beskrev også hvilken uttelling tilbudene var gitt på de ulike underpunktene i kvalitetskriteriet. Kriteriet om «Tilbudte kandidaters formelle kompetanse og annen relevant kompetanse» var her benevnt «Formell kompetanse». Klager fikk 8 poeng på dette underkriteriet, mens valgte leverandør fikk 9 poeng.
- (26) I tilsvar av 1. juni 2018 er innklagedes evaluering av tilbudene også utdypet noe, og innklagede har imøtegått en del av klagers argumentasjon.
- (27) Klagenemnda finner imidlertid ingen spor av hvordan innklagede har vurdert «annen relevant kompetanse», herunder tilbydernes kompetanse til å håndtere komplekse salg.
- (28) Evalueringen av «Tilbudte kandidaters formelle kompetanse og annen relevant kompetanse» kan dermed ikke etterprøves av nemnda, og innklagede har derfor brutt kravet til etterprøvbarehet i anskaffelsesloven § 4.
- (29) Klager og valgte leverandør fikk lik score på underkriteriet «Referanser». Klager mener de skulle hatt høyere poengsum enn valgte leverandør, for å ha vist til erfaring med salg av næringseiendom. Innklagede fremhever at referanser fra privatmarkedet i hovedsak ble vektlagt, men at også referanser fra næringseiendom ble vektlagt i begrenset grad. Sett hen til at det var opplyst i konkurransegrunnlaget at eiendommene som skulle selges i hovedsak var rettet mot privatmarkedet, er det ingen holdepunkter for at innklagedes vurdering har vært i strid med regelverket. Klagers anførsel fører dermed ikke frem.
- (30) Klager anfører også at innklagede har brutt regelverket ved å i tildelingsevalueringen vise til at valgte leverandør hadde best score på «Responstid». Det var tre leverandører som fikk best score på responstid, og valgte leverandør var en av dem. Klagers anførsel fører dermed ikke frem.
- (31) Bruddet på kravet til etterprøvbarehet er av en slik karakter at det kan ha påvirket utfallet av konkurransen, og gir følgelig grunnlag for tilbakebetaling av klagegebyret, jf. klagenemndsforordningen § 13.

### **Konklusjon:**

Gran kommune har brutt kravet til etterprøvbarehet ved evalueringen under «Tilbudte kandidaters formelle kompetanse og annen relevant kompetanse».

Gran kommune har ikke brutt regelverket for offentlige anskaffelser ved evalueringen under «Referanser» og «Responstid».

For Klagenemnda for offentlige anskaffelser,

Elisabeth Wiik

*Dokumentet er godkjent elektronisk*