



Klagenemnda for offentlige anskaffelser

Saken gjelder: Begrunnelse. Tildelingsevaluering.

Innklagede gjennomførte en konkurranse etter forskriften del I for anskaffelse av rammeavtale for eiendomsmegling. Klager anførte at det forelå feil ved tilbudsevalueringen og at innklagede hadde brutt begrunnelsesplikten ved å gi en mangelfull begrunnelse for tildelingen. Klagers anførsler førte ikke frem.

Klagenemndas avgjørelse 17. april 2026 i sak 2025/1683

Klager: Proptimize AS

Innklaget: Kongsberg kommunale eiendom

Klagenemndas medlemmer: Christina Paludan Melson, Sverre Nyhus og Hanne S. Torkelsen

Bakgrunn:

- (1) Kongsberg kommunale eiendom (heretter *innklagede*) sendte 25. august 2025 invitasjon til å inngi tilbud i en konkurranse etter forskriften del I for anskaffelse av rammeavtale for eiendomsmegling av næringseiendom. Rammeavtalen hadde en varighet på to år med opsjon på forlengelse i ett pluss ett år. Anskaffelsens maksimale verdi var satt til 1,2 millioner kroner ekskl. mva. Tilbudsfrist var 12. september 2025.
- (2) Det fremgikk av konkurransegrunnlagets generelle beskrivelse at leverandørene måtte ha «*god lokalkunnskap og erfaring fra tilsvarende salg i Kongsberg*».
- (3) Tildelingskriteriene «*Pris*», vektet 40 prosent, og «*Kvalitet*», vektet 60 prosent, var angitt i følgende tabell:

<i>Kriterium</i>	<i>Vekt</i>	<i>Dokumentasjon</i>
<i>Pris</i> <i>Totalsum for meglerhonorar/vederlag og andre relevante rådgivningstjenester basert på estimert volum i prisskjema</i>	40%	• <i>Ferdig utfylt prisskjema(vedlegg 1)</i>
<i>Kvalitet</i> <i>1) Tilbudte kandidaters formelle kompetanse og annen relevant kompetanse</i> <i>2) Tilbudte kandidaters</i>	60%	<i>1) CV for inntil 2 personer som tilbys for utførelse av tjenestene. Her vektlegges formell utdanning, erfaring og oppdatert kompetanse gjennom kurs. 30% av kriteriet kvalitet.</i>

Postadresse:
Postboks 511 Sentrum
5805 Bergen

Besøksadresse:
Zander Kaaes gate 7
5015 Bergen

Telefon: +47 55 19 30 00 post@knse.no

<i>kompetanse fra tilsvarende oppdrag de siste 3 år</i>	<i>2) 3 stk. referanser fra tilsvarende oppdrag de siste 3 år. 30% av kriteriet kvalitet.</i>
---	---

- (4) Det fremgikk videre av konkurransegrunnlaget at ved evalueringen av tildelingskriteriene ville det beste tilbudet få 10 poeng, og at det ville bli «gitt poeng som gjenspeiler forskjellene forholdsmessig i tilbudene nedover for øvrige tilbud».
- (5) Før tilbudsfristens utløp mottok innklagede tre tilbud, herunder fra Proptimize AS (heretter *klager*) og Eiendomssenteret AS.
- (6) Klagers tilbud inneholdt CV for to personer. Eiendomssenteret AS leverte CV for én person.
- (7) Den 18. september 2025 ble leverandørene informert om at kontrakt var tildelt Eiendomssenteret AS (heretter *valgte leverandør*).
- (8) Det fremgikk av tildelingsbrevet at alle tilbudene fikk full uttelling på tildelingskriteriet «Kvalitet» fordi alle leverandørene «*leverte god kompetanse og relevante, gode prosjekter og det var umulig å skille tilbyderne fra hverandre på dette kriteriet*», og at tilbudsprisene ble avgjørende for tildelingen.
- (9) Kontrakt med valgte leverandør ble inngått 9. oktober 2025.
- (10) Klagen ble brakt inn for Klagenemnda for offentlige anskaffelser den 14. november 2025. Klagebehandling startet 20. november 2025, jf. forskrift 15. november 2002 nr. 1288 om klagenemnd for offentlige anskaffelser (heretter *klagenemndsforordningen*) § 13 siste punktum.
- (11) Nemndsmøte i saken ble avholdt 13. april 2026.

Anførsler:

Klager har i det vesentlige anført:

- (12) Bestemmelsene i forskriften del II kommer til anvendelse fordi innklagede har valgt en modell for gjennomføring av konkurransen med vektning av tildelingskriterier, som i praksis legger opp til en del II-anskaffelse.
- (13) Innklagede har brutt regelverket ved tilbudsevalueringen ved ikke å evaluere i tråd med føringene i konkurransegrunnlaget. Ved at alle leverandørene har fått full uttelling på tildelingskriteriet «Kvalitet», har det i realiteten blitt en ren priskonkurranse til tross for at «Pris» kun skulle vektet 40 prosent. Tildelingskriteriet er praktisert som et minimumskrav, og ikke som et poenggivende tildelingskriterium. Klager, som leverte CV-er for to personer med svært god og bred kompetanse, skulle fått høyere poeng enn valgte leverandør, som kun leverte CV for én person.
- (14) Innklagede har brutt regelverket ved å gi en mangelfull begrunnelse for tildelingen. Det fremgår kun av begrunnelsen at det ikke var mulig å skille tilbudene fra hverandre, men innklagede har ikke redegjort for relevante forskjeller i tilbudene.

- (15) Feilen innklagede har gjort ved evalueringen har hatt avgjørende betydning for rangeringen av leverandørene, og klager har derfor krav på erstatning for positiv kontraktsinteresse, subsidiært for negativ.

Innklagede har i det vesentlige anført:

- (16) Tildelingsevalueringen var lovlig. At alle leverandørene fikk full uttelling på tildelingskriteriet «Kvalitet» var et resultat av at kvaliteten ble vurdert å være likeverdig, ikke av manglende reell evaluering av tilbudene. Det utgjør derfor ikke et brudd på regelverket at «Pris» ble utslagsgivende. Siden dokumentasjonskravet var at leverandørene skulle levere CV for «inntil 2 personer» vil en leverandør som kun leverer én CV også kunne få full uttelling, og det er ikke noen automatikk i at en leverandør som leverer to CV-er oppnår høyere poengscore. I dette tilfellet ble det vurdert at det ikke var reelle, kvalitativt relevante forskjeller mellom tilbudene som kunne begrunne en nedjustering for noen av leverandørene.
- (17) Det foreligger ikke brudd på begrunnelsesplikten. Siden anskaffelsen er gjennomført etter forskriften del I, er det tilstrekkelig at begrunnelsen gjør det klart hvilke kriterier som er brukt, hvordan pris og kvalitet er vektet og hvorfor valgte leverandør vant. Begrunnelsen i tildelingsbrevet inneholdt slike beskrivelser. I tillegg har klager fått innsyn i tilbudet til valgte leverandør, som har gitt et forsvarlig grunnlag for å forstå hvorfor klager ikke vant konkurransen.
- (18) Det er ikke grunnlag for krav om erstatning verken for positiv eller negativ kontraktsinteresse.

Klagenemndas vurdering:

- (19) Klager har deltatt i konkurransen, og har saklig klageinteresse, jf. klagenemndsforordningen § 6. Klagen er rettidig. Konkurransen gjelder eiendomsmegling som er en tjenesteanskaffelse.

Hvilket regelverk som kommer til anvendelse

- (20) Anskaffelsens maksimale verdi er estimert til 1,2 millioner kroner ekskl. mva. I tillegg til lov 17. juni 2016 nr. 73 om offentlige anskaffelser (heretter *loven*) følger anskaffelsen derfor i utgangspunktet forskrift 12. august 2016 nr. 974 om offentlige anskaffelser (heretter *forskriften*) del I, jf. forskriften § 5-1.
- (21) Klager har anført at bestemmelsene i forskriften del II kommer til anvendelse fordi innklagede har valgt en modell for gjennomføringen av anskaffelsen som i praksis legger opp til en del II-anskaffelse.
- (22) Klagenemnda har i tidligere praksis lagt til grunn at oppdragsgiver kan forplikte seg til å følge et strengere regelverk enn det anskaffelsens verdi eller type tilsier, dersom det angis i anskaffelsesdokumentene, se for eksempel sak 2022/924 premiss 35. I denne saken var anskaffelsens estimerte verdi under nasjonal terskelverdi og det fremgikk av konkurransegrunnlaget at anskaffelsen skulle gjennomføres etter forskriften del I. Klagenemnda kan ikke se at innklagede noen steder gir uttrykk for at konkurransen skulle følge del II. Anskaffelsen følger derfor forskriften del I.

Tilbudsevaluering

- (23) Klagenemnda tar først stilling til om innklagede har foretatt en ulovlig tilbudsevaluering ved å gi alle tilbudene full uttelling på tildelingskriteriet «*Kvalitet*».
- (24) Om det foreligger en feil i tilbudsevalueringen, beror på om innklagede har forholdt seg til tildelingskriteriet slik det er angitt i konkurransegrunnlaget, om tilbudenes innhold er korrekt fastlagt, og om evalueringen er vilkårlig, sterkt urimelig eller i strid med de grunnleggende prinsippene i loven § 4, se Høyesteretts avgjørelse i Rt. 2007 s. 1783 avsnitt 44. Den konkrete utmålingen av poeng for kriteriene, ligger innenfor oppdragsgivers skjønn. Dersom flere tilbud oppfyller kriteriet på samme måte eller like godt, eller det er for små forskjeller mellom tilbudene til at det skal gis utslag i bedømmelsen, kan oppdragsgiver gi tilbudene lik uttelling. Oppdragsgiver må da kunne dokumentere at eventuelle forskjeller mellom tilbudene ikke representerer merverdi som skulle ha gitt uttelling, eller at forskjellige styrker og svakheter ved tilbudene utjevner hverandre.
- (25) Hvilke rammer som er oppstilt for evalueringen, beror på en tolkning av konkurransegrunnlaget. Det avgjørende er hvordan det fremstår for rimelig opplyste og normalt påpasselige leverandører, se for eksempel Høyesterett sin avgjørelse i HR-2025-1098-A avsnitt 46.
- (26) Tildelingskriteriet «*Kvalitet*» la opp til en todelt vurdering hvor det tilbudte personellet «*formelle kompetanse og annen relevant kompetanse*» og «*kompetanse fra tilsvarende oppdrag de siste 3 år*» skulle vektet likt. Underkriteriet «*formelle kompetanse og annen relevant kompetanse*» skulle dokumenteres ved å levere «*CV for inntil 2 personer*». Dette underkriteriet la opp til en skjønnsmessig vurdering, hvor det var aktuelt å se hen til det tilbudte personellet utdannelse, erfaring og kurs. At leverandørene skulle tilby «*inntil*» to CV-er, tilsier etter ordlyden at leverandørene ikke nødvendigvis måtte levere to CV-er for å kunne få full uttelling. Det er heller ikke noen automatikk i at to CV-er gir bedre uttelling enn én CV, ettersom det ikke var antallet CV-er i seg selv som skulle evalueres, men erfaringene som fremgikk av CV-ene.
- (27) Underkriteriet «*kompetanse fra tilsvarende oppdrag de siste 3 år*» skulle dokumenteres med «*3 stk. referanser*». Det var ikke nærmere angitt hva som utgjorde «*tilsvarende oppdrag*», men det er klart at det som skulle vurderes var hvor relevante prosjektene var for denne anskaffelsen. Ettersom det fremgikk av konkurransegrunnlagets generelle beskrivelse at leverandørene måtte ha «*lokalkunnskap og erfaring fra tilsvarende salg i Kongsberg*», var det likevel klart at referanseprosjekter med lokal tilknytning ville gi høyere uttelling.
- (28) Alle tilbudene fikk full uttelling på begge underkriteriene til tildelingskriteriet «*Kvalitet*», «*formelle kompetanse og annen relevant kompetanse*» og «*kompetanse fra tilsvarende oppdrag de siste 3 år*». Tildelingskriteriet «*Pris*» ble dermed avgjørende for tildelingen.
- (29) I begrunnelsen som ble gitt i tildelingsbrevet fremgår det at alle leverandørene «*leverte god kompetanse og relevante, gode prosjekter*» og at det var «*umulig*» å skille tilbudene fra hverandre på tildelingskriteriet «*Kvalitet*». I prosesskrivene overfor klagenemnda har innklagede forklart nærmere hvorfor kvaliteten ble vurdert som like god i klagers og valgte leverandørs tilbud. Innklagede har vist til at valgte leverandør leverte CV for en person med over 35 års erfaring fra næringsmegling, og med bred erfaring fra

verdivurdering, utleie og salg av kommersiell eiendom i regionen. Klager på sin side, tilbød to personer med lang erfaring fra næringsmegling, med formell kompetanse innen eiendomsmegling og juss, og erfaring fra delvis lokalt forankrede prosjekter. Begge leverandørene tilbød, etter innklagedes vurdering, meget høyt kvalifisert personell, og det var ikke kvalitative forskjeller som ga grunn for ulik poengsum. Videre har innklagede vist til at det ikke ga grunnlag for høyere uttelling at klager hadde juridisk kompetanse, fordi dette ikke var et behov som var etterspurt i anskaffelsesdokumentene. Innklagede har med dette vist at den like poengutmålingen på underkriteriet «*formelle kompetanse og annen relevant kompetanse*» skyldtes at tilbudene var like gode på dette punktet.

- (30) For underkriteriet «*kompetanse fra tilsvarende oppdrag de siste 3 år*» har innklagede forklart at både klager og valgte leverandør leverte gode referanser fra tilsvarende oppdrag, inkludert lokale prosjekter av relevant type og omfang. Som vist i avsnitt 27, var det referanseprosjektene relevans, herunder om de gjaldt salg av næringsseiendom og hadde lokal tilknytning, som skulle vurderes. For valgte leverandørs del har innklagede vist til at referansene både gjelder verdivurderinger, salg og utleie. Innklagedes vurdering har vist at både klager og valgte leverandør hadde god og bred erfaring innen næringsmegling i Kongsberg-regionen.
- (31) Innklagede har etter dette dokumentert at det ikke var forskjeller mellom tilbudene som tilsa differensiering i poengsettingen, og at det avgjørende for konkurransen derfor ble hvilken pris som var tilbudt. At priskriteriet ble avgjørende er likevel ikke det samme som at vektingen av kriteriene er endret. Hvilken konkret poengsum et tilbud skal få, ligger som nevnt innenfor innklagedes innkjøpsfaglige skjønn å vurdere. Når innklagede har godtgjort at tilbudene var like gode, må det også gis lik poengscore for tilbudene. Følgelig har innklagede ikke gått utenfor sitt innkjøpsfaglige skjønn ved evalueringen av tildelingskriteriet «*Kvalitet*». Klagers anførsel om at klager skulle hatt høyere uttelling enn valgte leverandør på underkriteriet «*formelle kompetanse og annen relevant kompetanse*» som følge av at klager leverte to CV-er for høyt kvalifisert personell, har derfor heller ikke ført frem.

Begrunnelse

- (32) Klagenemnda tar så stilling til om innklagede har gitt en tilstrekkelig begrunnelse for valg av leverandør.
- (33) For anskaffelser som er gjennomført etter del I, er det ikke stilt uttrykkelige krav til begrunnelse i forskriften. Det følger imidlertid av kravet til etterprøvnbarhet i loven § 4 at oppdragsgiver skal gi en begrunnelse for valg av leverandør som gjør det mulig å bedømme hvorvidt tildelingen har skjedd i tråd med regelverket, se klagenemndas avgjørelse i sak 2024/179 avsnitt 57 med videre henvisninger.
- (34) For anskaffelser som gjennomføres i henhold til forskriftens del II og III vurderes begrunnelsen slik den ble sendt ut til leverandørene sammen med tildelingsmeldingen. I motsetning til del II og III, inneholder altså ikke forskriften del I en tilsvarende bestemmelse om skriftlig og samtidig meddelelse, med krav begrunnelse og karensfrist. Om det er sikret tilstrekkelig etterprøvnbarhet i konkurransen, må derfor også vurderes på bakgrunn av informasjonen som ble gitt i etterkant av tildelingen.
- (35) I tildelingsbrevet står det at tildelingskriteriet «*Pris*» ble avgjørende for tildelingen fordi det var store avstander mellom tilbudsprisene. Videre fremgikk det at alle leverandørene

oppnådde full uttelling på tildelingskriteriet «Kvalitet» fordi leverandørene hadde «god kompetanse og relevante, gode prosjekter» og det var «umulig» å skille tilbudene.

- (36) Innklagede har gitt en utfyllende begrunnelse i prosesskrivene overfor klagenemnda. Begrunnelsen her gir informasjon om styrker ved både valgte leverandørs og klagers tilbud, både hva angår det tilbudte nøkkelpersonellets kompetanse og erfaring og hva angår relevansen og den lokale tilknytningen til de oppgitte referanseprosjektene.
- (37) Etter klagenemndas vurdering gir den samtidige og etterfølgende begrunnelsen samlet tilstrekkelig informasjon til at klager kan forstå hvorfor klager og valgte leverandør fikk like mange poeng på tildelingskriteriet «Kvalitet» og hvilke forhold som er gitt avgjørende vekt i konkurransen, og følgelig til å vurdere om evalueringen er gjort i tråd med regelverket. Klagers anførsel om at begrunnelsesplikten ikke er overholdt, fører dermed ikke frem.

Erstatning

- (38) Klagenemnda finner ikke grunn til å uttale seg om vilkårene for å kreve erstatning anses oppfylt, jf. klagenemndsforordningen § 12 andre ledd.

Konklusjon:

Kongsberg kommunale eiendom har ikke brutt regelverket for offentlige anskaffelser.

For Klagenemnda for offentlige anskaffelser,

Sverre Nyhus

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur