



**Klagenemnda
for offentlige anskaffelser**

Klager deltok i en åpen anbudskonkurranse for eiendomsmeglertjenester som ble avlyst. Klagenemnda fant avlysningen i strid med forskriftens § 17-1 (1), kravet til saklig grunn, idet den i realiteten var forårsaket av innklagedes egen dårlige planlegging. Videre fant nemnda innklagedes etterfølgende direkte anskaffelse ulovlig, da det for nemnda ikke var godtgjort at anskaffelsens verdi ikke oversteg den nasjonale terskelverdi.

Klagenemndas avgjørelse 16. april 2007 i sak 2006/149

Klager: AKTIV Eiendomsmegling Sandnes, Sandnes Eiendomsmegling AS

Innklaget: Stavanger Universitetssjukehus – Helse Stavanger HF

Klagenemndas medlemmer: Jens Bugge, Morten Goller og Bjørg Ven

Saken gjelder: Avlysning av konkurranse. Direkte anskaffelse.

Bakgrunn:

- (1) Stavanger Universitetssjukehus – Helse Stavanger HF (heretter kalt innklagede) kunngjorde 2. oktober 2006 en åpen anbudskonkurranse for anskaffelse av eiendomsmeglertjeneste for salg av to boligblokker inkludert tomt. Tilbudsfristen var satt til 27. oktober 2006. Begrunnelsen for kunngjøringen av anbudskonkurransen var at det i styremøte i september 2006 var besluttet at boligblokkene skulle selges innen årsskiftet.
- (2) I konkurransegrunnlagets del I punkt 1.2 fremgikk det at: *"Konkurransens gyldighet er avhengig av at salget blir godkjent av styret i Helse Stavanger. Vi forbeholder oss retten til å avlyse konkurransen, eventuelt terminere kontrakten, hvis slik godkjenning ikke blir gitt."* I grunnlagets del II punkt 3.2 spesielle kontraktsbetingelser fremgikk det at: *"Dersom SUS behov tilsier det, forbeholder HSHF seg retten til å kansellere denne tjenesten."*
- (3) I grunnlagets punkt 4.2 fremgikk det at kontraktsinngåelse var planlagt til 20. november 2006.
- (4) Innen tilbudsfristens utløp mottok innklagede 3 tilbud, deriblant fra AKTIV Eiendomsmegling Sandnes, Sandnes Eiendomsmegling AS (heretter kalt klager).
- (5) I brev av 8. november 2006 ble tilbyderne meddelt at konkurransen var avlyst. Fra brevet hitsettes følgende:

”Eiendommene er i dag ikke klar for salg da det gjenstår flere juridiske avklaringer i forhold til eiendommen. Det er også i dag uklart når de rettslige forhold knyttet til eiendommen er avklart. For å kunne gjennomføre salget i løpet av 2006 vil håndteringen av de juridiske forhold og den videre avhendingsprosess forestås av Simonsen Advokatfirma DA.”

- (6) Avlysningen ble påklaget av AKTIV Eiendomsmegling Sandnes, Sandnes Eiendomsmegling AS i brev av 13. november 2006. I brevet fremgikk det følgende:

”Jeg har stor forståelse av at håndteringen av juridiske forhold i en bestemt periode er satt til ett spesifikt firma — Det nevnes dog at vi har tilgang på den beste juridiske kompetansen innenfor eiendom som kan oppdrives i Norge. Jeg har ingen forståelse for at disse nye forholdene har noe med anbudskonkurransen å gjøre. Avhendingen av eiendommen er en egen sak som vi har inngitt anbud på og har ingenting med de juridiske forhold Simonsen & Føyen eventuelt skal finne ut av — eiendommen skal jo uansett avhendes etter at forholdene er funnet ut av ifølge Deres brev. Jeg kan heller ikke se at Simonsen og Føyen DA har Statsautoriserte Eiendomsめglere ansatt lokalt som kan oppfylle ett av kriteriene som var satt i anbudskonkurransen eller kan vise til samme erfaring innen formidling av eiendom som det vi representerer.”

- (7) I e-post av 24. november 2006 etterlyste klager en tilbakemelding på klagen. Det fremgikk også av e-posten at klager telefonisk hadde fått opplyst fra advokatfirmaet at *”avhendingsprosessen av eiendommen er nært forestående da de juridiske forhold nå er i ferd med å løse seg.”*

- (8) Saken ble brakt inn for klagenemnda i brev av 24. november 2006.

Anførsler:

Klagers anførsler:

- (9) De juridiske forhold det ble referert til i avlysningsbrevet var irrelevante i forhold til hvem som skulle ha forestått avhendingen av eiendommen. Innklagedes beslutning var i strid med regelverket, og bar preg av å være en *”kompistjeneste”*. Innklagede skulle valgt det beste tilbudet blant de inngitte i anbudskonkurransen, eventuelt kunngjort anskaffelsen på nytt.

Innklagedes anførsler:

- (10) Det bestrides at innklagede brøt regelverket da konkurransen ble avlyst, og kontrakt tildelt Simonsen Advokatfirma DA direkte.
- (11) Anskaffelsen ble kunngjort idet verdien av den var meget usikker. Det var flere usikkerhetsmomenter knyttet til salget av eiendommen, blant annet om salget i det hele tatt kunne gjennomføres fordi det var uklart om innklagede hadde den nødvendige eiendomsrett til eiendommen. Dette ble formidlet tilbyderne i konkurransegrunnlagets del I punkt 1.2 og del II punkt 3.2, hvor det ble fastsatt at innklagede på ethvert tidspunkt kunne avbryte/avbestille oppdraget, også etter kontraktsinngåelse.
- (12) I utgangspunktet var det Helse Vest RHF som hadde ansvaret for å bringe rettsforholdene tilknyttet eiendommen i slik stand at eiendommen kunne selges. Helse Vest RHF meddelte innklagede 26. juni 2006 at dette ville bli gjort. Den 27.

oktober 2006 fikk imidlertid innklagede kontrabeskjed om at dette allikevel ikke var blitt gjort. Det var videre høyst usikkert om rettsforholdene ville bli brakt i orden innen årsskiftet. På bakgrunn av dette anså innklagede salgsbehovet bortfalt, og avlyste derfor konkurransen. Samme dag som innklagede fikk beskjed om at rettsforholdene ikke var brakt i orden, overførte Helse Vest RHF ansvaret for dette til innklagede. Parallelt med at eiendomsretten skulle bringes i orden, skulle eiendommene gjennomgås juridisk, da salget inkluderte eksisterende kontrakter, samt at kommunens forkjøpsrett skulle avklares. Til å utføre dette arbeidet engasjerte innklagede Simonsen Advokatfirma DA. Begrunnelsen for at dette firmaet ble valgt var at Helse- og omsorgsdepartementet i sin tid hadde engasjert dette firmaet til å foreta eiendomsoverføringene fra fylkeskommunen til helseforetakene i forbindelse med sykehusreformen. Firmaet hadde derfor all den nødvendige dokumentasjon tilknyttet de juridiske forhold i regionen. Ved engasjementet av advokatfirmaet ble det avtalt at dersom salget fortsatt lot seg gjennomføre innen årsskiftet, skulle advokatfirmaet gjennomføre dette parallelt med de øvrige oppgaver firmaet var tildelt. For øvrig var anskaffelsesverdien under 500.000,- kroner, slik at inngåelsen av direkte anskaffelsen uansett var i samsvar med forskriftens § 11-2 (1) bokstav a. Advokatfirmaet hadde bevilgning til å avhende eiendommer, samt var den eneste som hadde nødvendig kjennskap til eiendommens rettsforhold.

- (13) På basis av ovennevnte anses avlysningen saklig motivert, og direkte anskaffelsen i samsvar med forskriftens § 11-2 (1) bokstav a. Klagen bes avvist.

Klagenemndas vurdering:

- (14) Klager har deltatt i konkurransen og har saklig klageinteresse, jf forskrift om Klagenemnd for offentlige anskaffelser § 6. Klagen er rettidig. Anskaffelsen følger etter sin kunngjorte verdi forskrift om offentlige anskaffelser av 15. juni 2001 nr 616 del I og III, jf forskriftens §§ 2-1 og 2-2.

Innklagedes avlysning av konkurransen

- (15) Av forskriftens § 17-1 (1) følger det at oppdragsgiver kan avlyse en konkurranse med øyeblikkelig virkning dersom det foreligger en saklig grunn.
- (16) Ifølge innklagedes eget tilsvare var det allerede i juni 2006 klart at det forelå flere juridiske forhold som måtte avklares og bringes i orden før eiendommen kunne avhendes. Etter klagenemndas syn skulle innklagede sørget for å få forholdene avklart og brakt i orden før konkurransen om avhendingen av eiendommen ble kunngjort. Hadde innklagede gjort dette ville behovet for å avlyse konkurransen på det senere tidspunkt ikke oppstått. Når det behov for avlysning som oppsto således skyldes innklagedes egen dårlige planlegging, kan nemnda ikke se at dette tilfredsstiller regelverkets krav om saklig grunn for avlysning. Avlysningen innebærer derfor et brudd på forskriftens § 17-1 (1).

Hvorvidt innklagede kunne inngå kontrakten om avhending av eiendommen direkte

- (17) Av forskriftens § 11-2 (1) bokstav a følger det at oppdragsgiver kan foreta en anskaffelse direkte dersom prisen på anskaffelsen ikke overstiger kr 500.000,-. I klagenemndas sak 2006/105 (premiss 37) ble det fastslått at det er ”innklagede som har bevisbyrden for at unntaksbestemmelsene om direkte anskaffelser kommer til anvendelse, og at unntaksbestemmelsene må fortolkes snevert”.

(18) På side 1 i innklagedes tilsvaer fremgaar det at anskaffelsens verdi var ”*meget usikker*”, og at det pa grunn av dette ble besluttet a kunngjore denne som en konkurranse over nasjonal terskelverdi. Pa side 2 og 3 i tilsvaret fremholdes det imidlertid at anskaffelsens verdi var under nasjonal terskelverdi, slik at kontrakt kunne tildeles direkte uten forutgaende kunngjoring i Doffin databasen. Dette gjoer det uklart for nemnda om anskaffelsens verdi faktisk var under eller over nasjonal terskelverdi. Uansett er det klart at innklagede med dette ikke har godtgjort at anskaffelsens verdi var under kunngjoringsgrensen. Innklagede har heller ikke fremlagt noen annen dokumentasjon som viser at anskaffelsen var under kunngjoringsterskelen. Nemnda legger da til grunn at innklagedes direkte tildeling av avhendingskontrakten til Simonsen Advokatfirma DA, uten forutgaende kunngjoring i Doffin databasen, var i strid med regelverket.

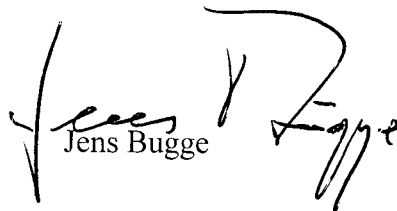
Konklusjon:

Stavanger Universitetssjukehus – Helse Stavanger HF har brutt forskriftens § 17-1 (1) ved a avlyse den kunngjorte konkurransen uten saklig grunn.

Stavanger Universitetssjukehus – Helse Stavanger HF har brutt regelverket ved a foreta en direkte anskaffelse uten at det er godtgjort at det var grunnlag for det i forskriftens § 11-2 (1).

For klagenemnda,

16. april 2007,


Jens Bugge