



**Klagenemnda
for offentlige anskaffelser**

Klager deltok i en direkte anskaffelse om eiendomsmegler tjenester for salg av kommunale boligtomter. Klagenemnda kom til at det var i strid med regelverket å gjennomføre anskaffelsen direkte. Klagers øvrige anførsler ble ikke behandlet.

Klagenemndas avgjørelse 4. juni 2007 i sak 2007/10

Klager: Aursnes AS

Innklaget: Sykkylven kommune

Klagenemndas medlemmer: Jens Bugge, Bjørg Ven og Andreas Wahl.

Saken gjelder: Direkte anskaffelse

Bakgrunn:

- (1) I månedsskiftet april/mai 2006 ble rådmannen i Sykkylven kommune (heretter kalt innklagede) kontaktet av eiendomsmeglerfirmaet Aursnes AS (heretter kalt klager) for møte om mulig bistand til salg av kommunale boligtomter. Slikt møte ble avholdt 5. mai 2006.
- (2) I brev av 8. mai 2006 viste meglerfirmaet til møtet og uttalte at firmaet var ”i full gang med utarbeidelse av salgsoppgaver og annet.” Videre fremgikk det at firmaet hadde delt salgsoppgaven opp i 8 oppdrag, ett for hvert boligfelt, og kommunen ble bedt om å returnere oppdragsskjemaene før firmaet markedsførte tomtene. Det ble bekreftet at det gjaldt en ”solgt eller gratis” garanti for alle tomtene.
- (3) I formannskapsmøte 19. juni 2006 la rådmannen frem saken om bruk av eiendomsmegler for salg av boligtomtene. Formannskapet stilte seg positive til dette, og ba rådmannen innhente tilbud fra andre firma.
- (4) I brev av 5. juli 2006 ble totalt 5 eiendomsmeglerfirma i Ålesundsområdet, inkludert klager, invitert til å inngi tilbud på salg av totalt 51 tomter i kommunen. Det fremgikk ikke noe av invitasjonen om hvilken prosedyre innklagede ville følge for valget av tilbud.
- (5) Innen tilbudsfristens utløp hadde innklagede mottatt ett tilbud, fra Møre Eiendomsmegling AS, i tillegg til klagers, som ble bekreftet fortsatt vedstått. Tilbudet fra Møre Eiendomsmegling AS inneholdt ingen salgsgaranti, slik klager hadde tilbudt. Det fremgikk videre at kommunen skulle dekke kostnadene til Statens kartverk og markedsføringskostnadene direkte.

- (6) Rådmannen la frem saken for formannskapet i møte 9. oktober 2006. I dette møtet delegerte formannskapet til administrasjonen å tildele kontrakt.
- (7) Etter dette avholdt rådmannen separate møter med begge tilbyderne 18. oktober 2006. I møtet med Møre Eiendomsmegling AS ba rådmannen leverandøren om å prise sitt salgs- og markedsføringsopplegg, for å gjøre tilbudet sammenlignbart med klagers tilbud. Dette gjorde leverandøren i brev av 18. oktober 2006. Videre avtalte partene at det ikke skulle ytes vederlag for tomter som ikke ble solgt.
- (8) Etter dette fant rådmannen de to tilbudene sammenlignbare og saken ble behandlet i møte 30. oktober 2006, hvor rådmannen besluttet å tildele kontrakten til Møre Eiendomsmegling AS.
- (9) Kontraktstildelingen ble meddelt tilbyderne i brev av 2. november 2006. Tildelingen ble påklaget av klager i brev av 10. november 2006. Klagen ble avvist i brev av 11. desember 2006, idet innklagede fant at tildelingsbeslutningen ikke var et enkeltvedtak som kunne påklages.
- (10) Saken ble fremmet for klagenemnda i brev av 6. februar 2007. Det er ikke inngått kontrakt i saken.

Anførsler:

Klagers anførsler:

- (11) Klager har i det vesentlige anført at anskaffelsens verdi vesentlig overstiger den nasjonale kunngjøringsgrense, og at kontrakten allerede på møtet 5. mai 2006 ble tildelt klager. Videre er det anført at innklagede reforhandlet valgte leverandørs tilbud etter tilbudsfristens utløp for å få leverandøren til å tilby salgsgaranti og øke tomteprisen lik salgsomkostningene, slik klager hadde tilbudt. Innklagede hadde påtatt seg å følge reglene for anbudskonkurranser.

Innklagedes anførsler:

- (12) Innklagede har i tilsvaret gitt uttrykk for at det kanskje skulle vært utarbeidet et formelt salgsoppdrag med kunngjøring i Doffin, idet anskaffelsens anslåtte verdi utgjorde ca kr 625.000, basert på en stykkpris på 50 tomter på kr 12.500. Begrunnelsen for at konkurransen ikke ble kunngjort var at innklagede på dette tidspunkt "såg det som lite aktuelt å gå breiare ut", samt at kommunen ikke forventet å få inn så mange tilbud. For øvrig er det bestridt at kontrakten ble tildelt klager på møtet 5. mai 2006, og at valgte leverandørs tilbud ble reforhandlet etter tilbudsfristens utløp. Valgte leverandør ble kun bedt om å oppgi et kronebeløp for sitt salgs- og markedsføringsopplegg for å gjøre tilbudet sammenlignbart med klagers. Leverandørens tilbud hadde ikke oppgitt dette da selskapet hadde forutsatt at innklagede skulle betale disse kostnadene direkte. Samtidig ble det avklart at det ikke skulle ytes vederlag for tomter som ikke ble solgt.

Klagenemndas vurdering:

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

Hvorvidt anskaffelsen skulle vært kunngjort i Doffin basen

- (14) Av forskriftens § 13-1 (1) fremgår det at alle offentlige anskaffelser skal kunngjøres i Doffin basen, med mindre de er omfattet av reglene om direkte kjøp i forskriftens § 11-2 (1). Det er opp til oppdragsgiver å eventuelt dokumentere at anskaffelsen er omfattet av unntaksreglene om direkte kjøp.
- (15) Idet innklagede har erkjent at anskaffelsens verdi oversteg kunngjøringsgrensen på kr 500.000 i forskriftens § 11-2 (1) bokstav a, og det ikke er påberopt at noen av de øvrige unntaksbestemmelsene kommer til anvendelse, legger nemnda til grunn at anskaffelsen skulle vært kunngjort. Innklagedes manglende overholdelse av dette utgjør et brudd på forskriftens § 13-1 (1), jf 11-2 (1).

Klagers øvrige anførsler

- (16) Klager har også anført at kontrakten ble tildelt vedkommendes firma allerede på møtet 5. mai 2006. Dette er et spørsmål klagenemnda ikke tar stilling til, jf klagenemndsfskriftens § 1. Klagers anførsel om at det har skjedd brudd på regelverket under selve gjennomføringen av direkte anskaffelsen behandles ikke når nemnda er kommet til at det var i strid med regelverket å ikke kunngjøre konkurransen, og det heller ikke er fremlagt dokumentasjon som viser hvilke prosedyreregler innklagede eventuelt hadde påtatt seg å følge ved valget av tilbud.

Konklusjon:

Sykkylven kommune har brutt forskriftens § 13-1 (1) ved å gjennomføre anskaffelsen direkte uten at det var rettslig grunnlag for det i forskriftens § 11-2 (1).

For klagenemnda,

4. juni 2007

Björg Ven