



**Klagenemnda
for offentlige anskaffelser**

AVVISNING AV KLAGE PÅ OFFENTLIG ANSKAFFELSE

Det vises til Deres klage på offentlig anskaffelse av 15. november 2007, samt Deres oppsummering av de anførsler De ønsker behandlet i brevet av 23. november 2007. Klagenemndas sekretariat har besluttet å avvise klagen som uhensiktsmessig for behandling i klagenemnda, jf forskrift om Klagenemnd for offentlige anskaffelser § 9. Grunnen er at klagen ikke kan føre frem. Sekretariatets avvisningsbeslutning kan påklages til klagenemndas leder innen tre dager etter at den ble gjort kjent for klager.

Nedenfor gis en oppsummering av bakgrunnen for klagen og sekretariatets vurdering.

Bakgrunn:

NAV Sør-Trøndelag (heretter kalt innklagede) utlyste 1. juni 2007 en konkurranse med forhandling vedrørende leie av lokaler til en forvaltningsenhet under NAV i Orkdal. Konkurransen er ikke kunngjort i Doffin databasen, men kun utlyst i Adresseavisa og Avisa Sør-Trøndelag.

Av annonseteksten fremgikk det følgende:

”Brutto leieareal for NAV Forvaltning Orkdal vil ligge rundt 1185.” I tillegg fremgikk det at: ”Enheten vil ha ca 50 ansatte.”

I konkurransegrunlaget punkt 1.1. var det uttalt følgende om formålet med anskaffelsen:

”Formålet med anskaffelsen er å skaffe hensiktsmessige lokaler i Orkdal for å etablere enheten. Forvaltningsenheten i Orkdal vil ha ca 50 ansatte som skal sitte hovedsaklig i åpen løsning.”

Opplysningen om ca 50 ansatte var også gjentatt på side 2 i grunnlagets del E.

I grunnlagets punkt 5.2 fremgikk det følgende tildelingskriterier:

”Tildelingen skjer på grunnlag av hvilket tilbud som totalt sett er det økonomisk mest fordelaktige, basert på følgende kriterier i uprioritert rekkefølge:

- * Totalkostnad, herunder: Økonomiske konsekvenser av eventuelle endringer i etatens standard husleiekontrakt som kan prises*
- * Fysisk plassering*
- * Tilbyderens løsningsforslag*
- * Leveringsdato”*

I konkurransegrunlagets del C punkt 2 var det uttalt følgende om layout og romprogram:

Postadresse
Postboks 439 Sentrum
5805 Bergen

Besøksadresse
Olav Kyrresgate 8
5014 Bergen

Tlf.: 55 59 75 00
Faks: 55 59 75 99

E-post:
postmottak@kofa.no
Nettside: www.kofa.no

”NAV Arbeids- og velferdsetaten skal ved etablering av nye lokaler tilstrebe løsninger som i stor grad ivaretar organisasjonens fremtidige behov. I etatens ulike enheter vil det være ulike arbeidsprosesser som krever ulike løsninger. Romprogrammet angir her hvilke løsninger som kreves for de aktuelle lokalene.

Generelt legges det imidlertid betydelig krav til fleksible arealer, fortrinnsvis med mulighet til å etablere en større grad av åpenhet, sonelandskap og prosjektarealer med tilhørende stillerom/pausesoner, men også kontorceller ved behov. NAV etatens fremtidige kontorarealer skal være tilpasset en organisasjon med høy grad av organisasjons- og prosessutvikling.

I den grad lokaler tilbys med andre kvaliteter og løsninger enn det som er beskrevet, må dette oppgis som grunnlag for leietakers samlede tekniske/økonomiske vurderinger av lokalene.”

I grunnlagets del C punkt 3.2 fremgikk det i tillegg at:

”Det er viktig at planløsningen har fleksible løsninger for å kunne løse kontinuerlige og fremtidige endringer.”

Innen tilbudsfristens utløp mottok innklagede 3 tilbud, deriblant fra Grønnøra 1 AS (heretter kalt klager) og JPB Invest AS.

I innklagedes innstillingsrapport av 24. september 2007 fremgår det følgende vurderinger av tilbudene fra klager og valgte leverandør:

”Leverandør 2: JPB Invest AS — “Fokusbygget”

Adresse: Orkdalsveien 20, Orkanger

Totalt areal: 1095 kvm bruksareal/1248 brutto gulvareal

Totalkostnad:

Pris pr. kvm(brutto areal): 875 kr/kvm.

Totalt bruksareal: 1248 kvm

Husleie pr. år: kr. 1.091.715,- inkl alle offentlige avgifter.

Lengde leiekontrakt: Leietid 5 år + rett til å forlenge 3x5 år, inntil 15 år på gjeldende vilkår.

Ingen fellesareal i tillegg. Det areal som vi evt ikke har bruk for i kjelleren vil tilbyder forsøke å leie ut til noen andre (ca 100 kvm).

Ingen kostnader for de 24 p-plassene utenfor huset.

Det er tatt forbehold om innføring av eiendomsskatt i Orkanger.

I standardkontrakten pkt 4.2. er det krysset av for at utleier skal innrede lokalene i samsvar med tegningene som leietaker har utarbeidet. Vi må i så fall forsikre oss om at de krav som vi stiller i kravspesifikasjonen overholdes.

Driftsutgifter i tillegg:

Strøm: antydnet at kostnadene mht strøm for 2006 var 200.000 inkl mva. (Så vidt jeg vet var det da ikke leietaker i loftsetasjen.) Kjeller var heller ikke tatt i bruk til kontorvirksomhet, kun lagerfunksjon. Det er rimelig å anta at strømutfgiftene vil øke dersom mer areal tas i bruk til vanlig kontorvirksomhet).

JPB Invest AS får 5 poeng på tildelingskriteriet Totalkostnad.

Fysisk plassering:

Sentralt i Orkanger sentrum. Kort vei til offentlig kommunikasjon. 24 p-plasser utenfor bygget.

JPB Invest AS får 5 poeng på tildelingskriteriet Fysisk plassering.

Tilbyders løsningsforslag:

Tilbyder har tegnet et forslag til hvordan enheten kan organiseres. Tilbyder er imidlertid klar på at dette bare er et forslag og at vi vil ha mulighet for å påvirke/endre denne tegningen. Pga byggets beskaffenhet, må enheten fordeles over 2 etasjer. Det vil være intern trapp samt heis som forbinder de to etasjene sammen. Det vil være to inngangsdører inn til bygget, en direkte inn fra gateplan på fremsiden av huset, samt en direkte inn til 2 etasje fra baksiden av bygget. Det er tegnet inn en løsning som viser at det vil være plass til det totale antall som er krevd i tilbudsinstruksen. Det ser imidlertid ut som at noen arbeidsplasser kan bli noe knappe. Det er imidlertid muligheter for å gjøre om forslaget. Tilbyder har foreslått å legge noen stillerom i kjeller, i utgangspunktet for å få til korrekt antall rom. I møtet med JPB Invest AS ble det klart at de har lagt inn en egen sone for publikum i 1. etasje. Da det ikke vil være behov for et slikt område, vil det i stedet bli plass til ett ekstra stillerom i 1. etasje. Dette minsker behovet for rom i kjelleren. I tillegg er det lagt opp til et møterom samt dusj/toalettsoner i kjeller. Det presiseres at det ikke er satt som krav fra vår side om at det skal legges til rette for dusjer/toalett i kjeller. Dette bør derfor ut i fra tildelingskriteriene som vi har satt tillegges begrenset vekt. Lokalet har gode lysforhold. Lokalene har gjennomlys fra minst 3 sider av bygget. Dette gir tilnærmet optimale lysforhold i kontorlandskapet. Kjelleren er uten vindu. Tilbyder har signalisert mulighet for å få gravd lysgraver på tilbyders regning. Det bør foretas en gjennomgang av behovet for kjellerdelen av arealet før kontrakt evt inngås JPB Invest AS får 5 poeng på tildelingskriteriet Tilbyders løsningsforslag.

Leveringsdato:

*Tilbyder er klar på at han vil kunne ha lokalet klart til den 01.09.08 slik vi har krevd. Dersom det er ønskelig kan lokalet være klart til 1. kvartal 2008.
JPB Invest AS får 5 poeng på tildelingskriteriet Leveringsdato.*

OPPSUMMERING AV FOKUSBYGGET:

I forhold til totalkostnadene, ligger Fokusbygget lavest av alle tilbudene. Fokusbygget har også en god beliggenhet og scorer derfor topp i forhold til dette kriteriet. Tilbyder har lagt frem gode mulighetsskisser for oss. Ved en gjennomgang sammen med arkitekt kan det synes som at noen av forslagene er litt knappe. Ifølge arkitekten vi har fått bistand av, er det imidlertid mulig å tenke seg andre løsninger. Det er fullt ut mulig å få innplassert 50 ansatte slik bygningen rent fysisk er utformet. Dersom kjeller skal benyttes til kontorvirksomhet, bør det komme på plass lysgraver el. Slik vi vurderer det er det derfor ikke grunnlag for å trekke noe på dette punktet, og det gis derfor full score. Også leveringsdato er i henhold til de krav som er satt i tilbudsinstruksen.

JPB Invest AS får 20 poeng av 20 mulig oppnåelige poeng.

Leverandør 3: Grønnøra 1 AS

Adresse: Grønørveien 19

Totalt areal: 1150 kvm brutto gulvareal + 238 kvm fellesareal.

Totalkostnad:

Pris pr kvm(brutto areal):1300 kr/kvm.

Totalt bruksareal: 1150 + 238 kvm fellesareal. Fellesareal ligger inne i totalsummen på kr 1.700.000,-.

Husleie pr år: 1.700.000- . Leiesummen inkluderer alle offentlige avgifter, parkering og fellesareal.

Lengde leiekontrakt: Leietid 5 år + rett til å forlenge, men ikke utfylt hvor lenge. Dette må det forhandles om.

P-plassene i huset er tatt med i totalsummen på 1,7 mill.

Endringer i standardkontrakt:

Ikke synliggjort noen endringer i standardene som ble fremlagt i tilbudsinstruksen.

Ingen forbehold i forhold til en evt fremtidig innføring av eiendomsskatt.

Driftsutgifter i tillegg:

Kostnader til strøm i form av oppvarming og lys i eget areal. Renhold i eget areal. Ekstra strøm dersom det skal være motorvarmer på p-plassene.

Grønnøra 1 AS får 3 poeng på tildelingskriteriet Totalkostnad.

Fysisk plassering:

Ligger litt utenfor det som tradisjonelt har vært definert som sentrum i Orkanger. Det er imidlertid bare ca 5 minutters gange fra skysstasjonen/kommuneadministrasjonen/politi. Etablert kontakt med Nettbuss AS som har gitt tilsagn om at det vil bli etablert en ny bussrute som vil gå via dette området, jf ordningen som Statoil Stjørdal har for sine ansatte på Stjørdal. Det er egne P-plasser for bygget rett utenfor inngangspartiet. Må deles med de øvrige leietakerne i huset. Er inkludert i leien. Fysisk plassering anses etter dette å fylle tildelingskriteriet.

Grønnøra 1 AS får 5 poeng på tildelingskriteriet Fysisk plassering.

Tilbyders løsningsforslag:

Lokalet er over 1 plan, noe som gir den beste løsningen mht plassering/møblering. Grønnøra har levert inn tegninger som bare viser arealet og en plassering av møterommene. Det er ikke inntegnet en faktisk plassering av kontormøbler/kontorløsninger, men det er ikke grunnlag for å si at løsningene ikke vil tilfredsstille kravet om innplassering av 50 ansatte. Etter en vurdering sammen med arkitekt, ser vi at det kan stilles spørsmål rundt lysforholdene til arealet. Det vil kun bli gjennomlysning av arealet fra 2 sider av bygget. I tillegg er arealet relativt dypt, anslagsvis 30 meter. I tillegg er vinduene på siden relativt små. Det er mulig vi vil få problemer med å få tilstrekkelig lys til de fire plassene som blir helt innerst i arealet. Grønnøra kan således ikke få full score på dette punktet.

Grønnøra 1 AS får 4 poeng på tildelingskriteriet Tilbyders løsningsforslag.

Leveringsdato:

Tilbyder er klar på at han vil kunne ha lokalet klart til den 01.09.08 slik vi har krevd. Dersom det er ønskelig kan lokalet være klart til 1. kvartal 2008.

Grønnøra 1 AS får 5 poeng på tildelingskriteriet Leveringsdato.

OPPSUMMERING:

På tildelingskriteriet totalkostnad, vil Grønnøra ikke kunne få full score. Det vises til at tilbyderen ligger på drøye 600.000 over det billigste tilbudet. Dette som følge av at det her blir et fellesareal i tillegg (238 kvm) samt at ren kvadratmeterpris er høyere enn det laveste tilbudet. Grønnøra 1 AS kan derfor ut i fra poengskalaen ikke få mer enn 3 poeng. Grønnøra 1 AS har en beliggenhet som ligger litt i utkanten av det som har vært kalt sentrum i Orkdal. Ut i fra en vurdering av avstander og kommunikasjon til området, er det ikke grunnlag for å si at kravene til plassering i tilbudsinstruksen ikke er oppfylt. Grønnøra får således full score på dette punktet. Grønnøra 1 AS har levert et løsningsforslag som i seg selv er godt. Det er imidlertid en viss usikkerhet mht lysforhold i den innerste delen av lokalet. Ut fra dette er vi av den oppfatning at det ikke kan gis full score på dette punktet. Når det gjelder kriteriet

ferdigstillelse, får Grønnøra full score på denne. Tilbyder kan klare å få lokalene ferdige til 01.09.08, og har videre signalisert at 1. kvartal 2008 er mulig. Grønnøra 1 AS får med dette 17 av 20 mulige poeng.

Innstilling til valg av tilbyder

De to tilbyderne som står igjen, har etter vår vurdering begge levert gode tilbud. De to alternativene er svært ulike både når det gjelder utforming, pris og fellesareal. Det har derfor vært en utfordring å vurdere dem opp i mot hverandre. I tillegg til plassering og byggtekniske forhold skal det også legges vekt på at leieforholdet skal bidra til en mest mulig effektiv ressursbruk for etaten. Vi har satt oss inn i tilbudene, og etter beste evne vurdert de ulike tilbudenes positive og negative sider i forhold til tildelingskriteriene. Vi har valgt å vekte tildelingskriteriene med lik vekt på hvert kriterium, fordi vi ikke har funnet grunner til å vekte ett kriterium tyngre enn et annet.

a) Totalkostnad:

Som et utgangspunkt for å vurdere leiekostnadene kan vi nevne at NAV har allerede leiekontrakter i Orkdal, og at NAV Orkdal i dag betaler kr. 1500/kvm for leie av lokaler hos Orkdal kommune. Med bakgrunn i det vil vi med en gang fastslå at begge tilbudene ligger klart innenfor det vi anser som akseptabelt. Når vi vurderer totalkostnad må vi også ta med i vurderingen i hvilken grad tilbyderne aksepterer vår standard husleiekontrakt, samt (som vi nevnte under a) tilbudene kan gi ulike driftskostnader. Begge disse aspektene bidrar til at Grønnøra 1 vil komme noe bedre ut enn ved en direkte sammenligning av kvadratmeterpris og fellesutgifter. Fokusbygget har imidlertid likevel en vesentlig lavere totalkostnad enn Grønnøra 1. Dette gjennom en lavere kvadratmeterpris og at Fokusbygget ikke i tillegg har fellesareal i bygget som en skal betale på. Med vår kjennskap til leieprisene i denne type bygg vil vi karakterisere kvadratmeterprisen fra Fokusbygget som meget lav. Det presiseres imidlertid at vi på det nåværende tidspunkt ikke kan se noen svakheter ved tilbudet som kan knyttes til den relativt lave prisen. Man bør imidlertid være oppmerksom på at på pkt 2 i standardkontrakten vedr bygningsmessige kvaliteter, innredning er det andre alternativet krysset av. Dette vil være typisk for kontrakter med gamle bygg. Det er vanskelig å si hva som ikke er i henhold til kravspesifikasjonen og hva dette evt vil koste. Det er imidlertid ikke slik at tilbyder dermed står fritt — de er fortsatt forpliktet til å fylle minimumsstandarder for bygg i lover og forskrifter. Med totalkostnadene for Fokusbygget beregnet til kr. 1.091.715,- pr år, og kr. 1.700.000,- for Grønnøra 1 rangeres selvfølgelig Fokusbygget som klart bedre i forhold til tildelingskriteriet totalkostnad.

b) Fysisk plassering:

Vi har gitt alle tilbudene "full score" når det gjelder plassering. Dette skyldes at vi anser at alle har en attraktiv beliggenhet i Orkanger, med gode parkeringsmuligheter og bra tilgjengelighet med offentlig kommunikasjon. Vi har derfor rangert de to aktuelle tilbudene som like gode i forhold til dette tildelingskriteriet.

c) Tilbyders løsningsforslag:

Teknisk kvalitet på byggene.

De to byggene er ulike på flere punkter. Fokusbygget er et eldre bygg, og det er ikke unaturlig å anta at dette kan medføre noe høyere driftskostnader enn Grønnøra 1, uten at det er mulig å beregne dette. Det er videre en viss mulighet for at det vil bli noe dårligere lydisolering enn hva et nytt og moderne bygg som Grønnøra 1 kan tilby, selv om JPB Invest AS har påtatt seg å overlevere bygget i samsvar med dagens lovbestemte krav. Grønnøra 1 vurderes derfor å være noe bedre enn Fokusbygget når det gjelder den tekniske kvaliteten på bygget.

Planløsning.

Begge har levert skisser som viser at det vil være fullt mulig å få etablert en enhet i tilbydernes bygg. Svakheten ved Grønnøra 1 er at lokalet er relativt dypt slik at det blir begrenset med naturlig belysning, jf vurderingen overfor. Svakheten ved Fokusbygget er som nevnt at det er fordelt over flere plan. Videre er det areal i kjelleren som ikke vil være egnet til annet enn kortvarig bruk, fortrinnsvis lager, arkiv eller møterom. En funksjonell bruk av disse rommene tilrettelegges ved at det etableres lysgraver. Vi mener lysforhold på arbeidsplassen har stor betydning for de ansattes trivsel og gode arbeidsforhold, og vurderer dette aspektet som viktigere enn å ha alle på ett plan. Vi vurderer derfor Fokusbyggets planløsning som noe bedre enn Grønnøra 1. Vår samlede vurdering av løsningsforslagene er at begge er gode, men i en rangering vurderer vi Fokusbygget som best, først og fremst på bakgrunn av det vi har beskrevet om lysforhold.

d) Leveringsdato:

Både for Grønnøra 1 og Fokusbygget vil det være uproblematisk med utleie fra 01.09.2008. Begge kan også ha lokalene klare i god tid før den tid hvis det er ønskelig. De vurderes således som like gode også i forhold til dette tildelingskriteriet.

KONKLUSJON:

Etter en helhetsvurdering av de tilbud som er gitt, vurderes tilbudet fra JPB Invest AS (Fokusbygget) som økonomisk sett det beste forslaget. Vi mener poengmatrisen vi har brukt viser at tilbudet fra JPB Invest er det økonomisk mest fordelaktige tilbudet vurdert på grunnlag av tildelingskriteriene. Det andre alternativet er ikke vurdert som bedre på noen kriterier, og Fokusbygget er klart lavest i pris.”

I e-post av 16. oktober 2007 fremgår det at ARC arkitekter AS foretok følgende vurdering av tilbudene:

- ”1. Tidligere Fokusbanken*
- 2. Grønnøra 1 AS*

Vi er bedt om å bistå med en rask vurdering av de to lokalene.

1. Lokalene virker litt i knappeste laget. Valg av enklere møbler kan gi mer luft til lokalet. Det ble foreslått å flytte på møterom og et par kontor for å få mer kontinuitet i det åpne landskapet. Det anbefales også å legge til rette for lysgrav langs bakken for å sikre dagslys ned til kjelleretasjen.

2. Fordelaktig med hele kontoret samlet på ett plan. Lokalet har tosidig belysning, men i første omgang ser det likevel ut til å være knapt med dagslys. En brannskillevegg midt i lokalet gir redusert spredning av dagslys. Kontorer langs yttervegg akse 13 vil også redusere dagslys ytterligere. Hvis vi skal vurdere dette på en bedre måte, må lokalet møbleres og innredes i samarbeid med bruker.

Tatt dette i betraktning ser Fokusbank så langt mest egnet ut. Prosjektene er ikke gjennomgått i detalj, og dette skriv må betraktes som kun veiledende.”

Etter dette ble klager i et udatert brev meddelt at kontrakten var tildelt JPB Invest AS. Det ble gitt følgende begrunnelse:

”Alle tilbyderne oppfyller kravet mht fysisk plassering og vurderes således likt i forhold til dette tildelingskriteriet. Når det gjelder kriteriet leveringsdato er JPB Invest en av to tilbydere som kan dokumentere at de kan stille lokalene tilrådelig ved leieforholdets oppstart, og de får derfor også full uttelling på dette kriteriet. JPB Invest AS har gitt det tilbudet som gir NAV lavest total kostnad og er følgelig best på dette kriteriet. Videre har de levert et løsningsforslag som ivaretar et godt arbeidsmiljø med gode lysforhold. Tilbudet bedømmes derfor også til å være det beste løsningsforslaget.”

Etter dette ble det etter initiativ fra klager avholdt et møte mellom innklagede og klager. I brev av 17. oktober 2007 påklaget så Grønnøra 1 AS tildelingsbeslutningen. I brev av 24. oktober 2007 ble klagen avslått.

I en avisartikkel i Sør Trønderen 11. november 2007 uttalte avdelingsdirektør i NAV Per Roger Samstad at:

”Det er politisk bestemt at kontoret skal ligge i Orkdal, og etter nyttår er NAV forvaltning på plass med 40 arbeidsplasser.”

Etter dette ble saken brakt inn for klagenemnda i brev av 15. november 2007. Kontrakt med valgte leverandør ble inngått 20. november 2007.

Anførsler:

Klagers anførsler:

Innklagede unnlot å besiktige klagers lokaler etter at disse var klar for besiktigelse. På grunn av dette ble det ikke oppdaget at lysforholdene i klagers lokaler var bedre enn lysforholdene i valgte leverandørs lokaler. For øvrig er det ikke mulig å foreta en tilfredsstillende vurdering av ett byggs tekniske standard, lokalenes egnethet for handikappede med mer uten at bygget blir fysisk besiktiget. Lokalene er kun vurdert ut fra plantegninger. Dette utgjør et brudd på kravet til god forretningsskikk, herunder plikten til å *”sikre høy forretningsetisk standard i den interne saksbehandling”*, jf lovens § 5.

ARC arkitekters vurdering av lokalene er ikke tilfredsstillende. Vurderingen består av 13 setninger, og er av uformell karakter. I ettertid har arkitektfirmaet selv uttalt at oppdraget nærmest bar preg av å være av *”privat karakter”*. Arkitektfirmaet trodde at bygget også var blitt vurdert av byggteknisk personell. Det er ikke tilfellet. Innklagedes opptreden utgjør et brudd på kravet til god forretningsskikk, herunder plikten til å *”sikre høy forretningsetisk standard i den interne saksbehandling”*, jf lovens § 5.

Innklagede har ved å legge vesentlig større vekt på priskriteriet enn løsningskriteriet, opptrådt i strid med konkurransegrunnlaget, hvor det fremgikk at samtlige kriterier skulle tillegges lik vekt. Dette er i strid med kravet til forutberegnelighet i lovens § 5.

Klager kan ikke se at innklagede har lagt vekt på at de tilbudte lokaler hadde ulike løsninger med hensyn til fleksibilitet og lokalenes muligheter for utvidelse. Dette til tross for at det i konkurransegrunnlagets dokument A og C fremgår at dette skal vektlegges. Dette utgjør et brudd på kravet til forutberegnelighet i lovens § 5. Dersom forholdene de facto er blitt vektlagt, så fremgår det ikke noe om dette i saksdokumentene. Det er i strid å kravet til etterprøvnbarhet å ikke gjøre dette synlig i saksdokumentene.

Det er heller ikke godtgjort at klagers enøk løsning er blitt vurdert. Dette er i strid med kravet til forutberegnelighet i lovens § 5.

I en avisartikkel i Sør Trønderen den 11. november 2007 uttalte innklagede at det nå kun vil være aktuelt med 40 arbeidsplasser i de nye lokalene. Dette er i strid med konkurransegrunnlaget, hvor det fremgikk at lokalene måtte være tilpasset 50 arbeidsplasser, med mulighet for utvidelse. Denne måten å gå bort fra kravene i konkurransegrunnlaget, er i strid med kravet til forutberegnelighet i lovens § 5. Det er stor forskjell på å tilby lokaler til 40 arbeidsplasser og lokaler til 50 med mulighet for utvidelse.

Etter at klager påpekte hvilke lysløsninger selskapet faktisk tilbudte, uttalte innklagede at klagers tilbud etter hensyntagen til dette totalt sett ble ansett noe bedre enn valgte leverandørs tilbud under løsningskriteriet. Likevel har innklagede ikke endret poengsummene tilbyderne ble gitt. Det vil si at klager fremdeles er gitt 4 poeng under dette kriteriet, mens valgte leverandør er gitt 5 poeng. Når rangeringen mellom tilbyderne endres, må dette også gjenspeiles i poenggivningen. Noe annet er i strid med likebehandlingsprinsippet i lovens § 5.

Innklagedes anførsler:

Innklagede kan ikke se at anskaffelsesregelverket forplikter oppdragsgiver til å besiktige tilbudte leielokaler når disse er ferdigstilte. Det vil heller ikke være mulig å avvente vurderingene til byggene er klare til befaring. De tilbudte lokaler ble vurdert i henhold til de oppgitte tildelingskriterier. Dersom det i ettertid viser seg at et lokale ikke er i samsvar med det tilbudte vil dette kunne utgjøre et kontraktsbrudd som i så fall kan forfølges med kontraktsrettslige misligholdsbeføyelser.

Arkitektfirmaet ARCs oppgave i denne prosessen var kun å vurdere om det ut fra planskissene var mulig å få til hensiktsmessige løsninger i medhold av kravspesifikasjonen, samt krav til arbeidsmiljø mv. Det var aldri aktuelt at firmaet skulle ta noen endelig beslutning med hensyn til valg av tilbyder. Det er fullstendig ukjent for innklagede at samarbeidet skulle være av ”privat karakter.” Siden arkitektfirmaet tidligere har bistått innklagede med den fysiske utformingen og planleggingen av servicekontorene, hadde selskapet kjennskap til hvilke behov innklagede hadde. Innklagede kan heller ikke se at regelverket oppstiller noen plikt til å la seg bistå av byggteknisk personell.

Selv om det i dette tilfellet var prisforskjellen mellom klagers og valgte leverandørs tilbud som ble det avgjørende for valget av tilbud, betyr ikke det at priskriteriet er blitt tillagt større vekt enn de øvrige kriteriene. I dette tilfellet var prisforskjellen betydelig, kr 600 000 per år i klagers disfavør. Dette er grunnen til at klagers marginale fortrinn på løsningskriteriet ikke kunne oppveie dette. På de øvrige kriteriene ble tilbyderne vurdert som like gode.

Det bestrides at det ikke er blitt lagt vekt på de tilbudte lokalers ulike løsninger med hensyn til fleksibilitet og lokalenes muligheter for utvidelse. I vurderingen ble det lagt vekt på at både klagers og valgte leverandørs lokaler er fleksible og har muligheter for endringer.

Når det gjelder klagers tilbudte enøk løsning ble denne tatt hensyn til i vurderingen selv om dette ikke fremgår av innstillingen. Begrunnelsen for at dette ikke ble tatt med er at det er vanskelig å tallfeste eksakt hvilken økonomisk betydning løsningen vil ha, samt at løsningen vil ha liten økonomisk betydning sammenlignet med den betydning prisforskjellen mellom tilbudene vil ha. For øvrig kan nevnes at klagers tilbud, i motsetning til valgte leverandørs tilbud, også fordret ansvar for driftskostnader i fellesareal. Siden den økonomiske betydning

av dette også var vanskelig å fastslå eksakt, ble heller ikke dette tatt med i innstillingen. Det forelå dermed ett forhold som bidro til å redusere prisforskjellen mellom tilbudene og ett forhold som bidro til å øke forskjellen.

Innklagede kan ikke se at uttalelsen i avisartikkelen klager har referert til er relevant i denne sammenheng. Innklagede har gjennom hele anskaffelsesprosessen forholdt seg til at det skal være 50 arbeidsplasser. Dette ble lagt til grunn i konkurransegrunnlaget, i tilbudsevalueringen, og i kontrakten mellom innklagede og valgte leverandør.

Etter at innklagede var blitt gjort oppmerksom på klagers løsning med overlys, ble klager, i likhet med valgte leverandør, gitt full score på løsningskriteriet, det vil si 5 poeng. Klagers tilbud ble i tillegg vurdert som marginalt bedre enn valgte leverandørs tilbud under dette kriteriet.

Sekretariatets vurdering:

Klager har deltatt i konkurransen og har saklig klageinteresse, jf forskrift om Klagenemnd for offentlige anskaffelser § 6. Klagen er rettidig. Etter det opplyste gjelder anskaffelsen leie av eksisterende kontorlokaler. Da er det kun bestemmelsene i loven som kommer til anvendelse, jfr. forskriftens § 1-3 (2) bokstav b og klagenemndas saker 2007/20 og 2007/112.

Innklagedes unnlatelse av å besiktige leielokalene

Oppdragsgiver har plikt til å foreta en forsvarlig vurdering av tilbudene ut fra de tildelingskriterier som fremkommer av kunngjøring og konkurransegrunnlag. Dette følger av de grunnleggende kravene i lovens § 5 om god forretningsskikk og forutberegnelighet. Sekretariatet kan imidlertid ikke se at det ut fra dette kan utledes noen plikt for oppdragsgiver til å fysisk besiktige kontorlokaler vedkommende vurderer å leie. At innklagede vurderer lokalene ut fra innsendte tegninger må anses tilstrekkelig for å vurdere om og i hvilken grad tildelingskriteriene er oppfylt. Ut fra dette kan innklagedes unnlatelse av å besiktige lokalene etter at de var ferdigstilt ikke anses uforsvarlig, og klagers anførsel på dette punkt kan dermed ikke føre frem.

ARC arkitekters vurdering av leielokalene

Kravet om at oppdragsgiver skal foreta en forsvarlig vurdering av tilbudene gjelder uavhengig av om oppdragsgiver overlater hele eller deler av vurderingen til tredjemann.

I tilsvaret har innklagede forklart at ARC arkitekters oppdrag kun var av begrenset karakter. Firmaet skulle kun vurdere om det ut fra planskissene synes å være mulig å få til hensiktsmessige løsninger i medhold av kravspesifikasjonen, samt krav til arbeidsmiljø mv. Videre er det uttalt at det aldri var aktuelt at firmaet skulle ta noen endelige beslutninger med hensyn til valget av tilbyder. Dette var det innklagede selv som skulle gjøre. Basert på dette kan sekretariatet verken se at den vurdering arkitektfirmaet foretok må anses uforsvarlig, eller at det var uforsvarlig av innklagede å overlate denne delen av vurderingen til firmaet. Sekretariatet kan heller ikke se at det ut fra anskaffelsesregelverket kan oppstilles noen plikt for oppdragsgiver til å la seg bistå av byggteknisk personell i vurderingen av kontorlokaler vedkommende vurderer å leie.

Innklagedes vektlegging av priskriteriet

Når tildelingskriteriene ikke er vektet på forhånd følger det av kravet til forutberegnelighet i lovens § 5 at oppdragsgiver ikke må tillegge noen av kriteriene en uventet eller uforholdsmessig vekt under tilbudsevalueringen.

Av innstillingsrapporten fremgår det at innklagede valgte å vekte kriteriene likt, da man ikke fant noen grunn til å vekte noen av kriteriene tyngre enn de andre. Dette er videre bekreftet i tilsvaret. Når kriteriene således er tillagt lik vekt, kan sekretariatet ikke se at dette skulle fremstå som verken uventet eller uforholdsmessig. At prisforskjellen mellom klagers og valgte leverandørs tilbud i dette tilfellet ble det avgjørende er naturligvis ikke ensbetydende med at priskriteriet er blitt tillagt større vekt enn de øvrige kriteriene, slik klager synes å mene.

Innklagedes evaluering av de tilbudte lokalers fleksibilitet og mulighet for utvidelse

Av kravet til forutberegnelighet i lovens § 5 følger det at oppdragsgiver må forholde seg til de opplysninger vedkommende har gitt i konkurransegrunnlaget om hvilke forhold som vil ha betydning ved evalueringen av tilbudene. I konkurransegrunnlagets del C punkt 2 og 3.2 var det uttrykkelig uttalt at det ville bli lagt vekt på at arealene skulle være fleksible. Både i annonseteksten og i konkurransegrunnlagets del A punkt 1.1 og del E side 2 var det uttalt at kontorlokalene måtte kunne romme ca 50 ansatte. Når det derimot gjelder mulighet for utvidelse kan sekretariatet ikke se at det er uttalt noe om at også dette skulle bli vektlagt. Spørsmålet her blir dermed om innklagede i tilbudsevalueringen la tilstrekkelig vekt på lokalenes fleksibilitet og evne til å romme ca 50 ansatte.

Av innstillingen tilknyttet evalueringen av valgte leverandør fremgår det at lokalene er fullt mulig å innrede på ulike måter. Dette er også bekreftet i uttalelsen fra arkitektfirmaet ARC. I tillegg fremgår det at innklagede vil ha ulike muligheter med kjelleren som er tilknyttet de tilbudte lokaler.

Når det gjelder vurderingen av klagers lokaler heter det i innstillingen at innklagede har vurdert klagers løsning som den beste mht plassering/møblering, og at det ikke er grunnlag for å si at løsningen ikke vil tilfredsstille kravet om innplassering av 50 ansatte. Av arkitektfirmaets uttalelse fremgår det at det er fullt mulig å innrede og møblere lokalet i samarbeid med bruker.

Ut fra dette legger sekretariatet til grunn at innklagede har lagt tilstrekkelig vekt på lokalenes fleksibilitet og mulighet for å romme ca 50 ansatte.

Innklagedes evaluering av klagers tilbudte enøk løsning

Klager har anført at det ikke er godtgjort at selskapets enøk løsning er blitt vurdert. Innklagede har i tilsvaret forklart at løsningen ble vurdert, men at det ikke ble uttalt noe om dette i innstillingen fordi man fant det vanskelig å fastsette den økonomiske verdien av løsningen. Slik sekretariatet oppfatter dette er løsningen dermed blitt vurdert, men man er kommet til at det var vanskelig å tillegge den vekt når det ikke kunne fastslås hvilken økonomisk verdi denne hadde. Dermed er det heller ikke blitt uttalt noe om dette i innstillingen. Spørsmålet her blir dermed om dette må anses i strid med kravene til gjennomsiktighet og etterprøvbarehet i lovens § 5.

Det klare utgangspunkt etter prinsippene om gjennomsiktighet og etterprøvbarehet må være at de vurderinger en oppdragsgiver foretar, skal synliggjøres i den skriftlige vurderingsdokumentasjonen. Det kan derimot ikke oppstilles noen generell plikt til å synliggjøre vurderinger som ikke tillegges vekt. Dette er etter sekretariatets oppfatning situasjonen når det gjelder tilbydernes enøk løsninger. Selv om enøk løsninger må anses relevant å vurdere under kriteriet ”total kostnad”, slik dette var angitt, er det ikke et forhold

som innklagede fremhevet i konkurransegrunnlaget som et forhold som skulle vektlegges. Basert på dette er sekretariatet kommet til at det ikke kan anses som et brudd på regelverket å vurdere enøk løsninger uten å nedtegne dette skriftlig når dette ikke ble vektlagt i innklagedes evaluering. .

Antall arbeidsplasser de nye kontorlokalene skulle være tilpasset

Klager har anført at innklagede har fraveket konkurransegrunnlagets krav om at de tilbudte lokaler måtte være tilpasset ca 50 ansatte ved at det i en avisartikkel i Sør Trønderen ble uttalt at ”etter nyttår er NAV forvaltning på plass med 40 arbeidsplasser”. Etter sekretariatets oppfatning kan uttalelsen i avisartikkelen ikke anses avgjørende i spørsmålet om innklagede har fraveket konkurransegrunnlaget. Basert på at det både i innstillingen og kontrakten med valgte leverandør er lagt til grunn at lokalene skal være tilpasset ca 50 ansatte kan sekretariatet ikke se at det er blitt dokumentert at kravet er blitt fraveket. Klagers anførsel kan derfor ikke føre frem.

Poenggivningen av klagers tilbud under tildelingskriteriet ”tilbyderens løsningsforslag”

Klager har anført at innklagede ikke har justert klagers poengsum etter at det ble klart at klager hadde tilbudt en løsning med overlys, slik at selskapets løsning ble vurdert som like god, eventuelt marginalt bedre, enn valgte leverandørs. I tilsvaret har innklagede forklart at klager ble gitt 5 poeng på dette kriteriet etter at forholdet knyttet til overlys var avklart. Basert på dette kan klagers anførsel ikke føre frem.

På basis av ovennevnte kan Deres klage ikke føre frem, og den avvises derfor som uhensiktsmessig for behandling i klagenemnda, jf Klagenemndsforordningen § 9. Dersom det er forhold i avgjørelsen De ønsker sladdet i den offentlige versjonen av denne, må De ta kontakt med undertegnede innen 5 dager fra dags dato.

Med vennlig hilsen

Erlend Pedersen
Rådgiver

Kopi: Innklagede