

Socialministeriet
Bolig/Støttet Byggeri
J.nr. B-5211-53
/cpi/mej

3. november 2004

Notat om rammeaftaler

Indledning

Europa-Parlamentets og Rådets udbudsdirektiv nr. 2004/18/EF af 31. marts 2004 er en revision af de tre udbudsdirektiver om indkøb af varer, tjenesteydelser og bygge- og anlægsopgaver i den offentlige sektor.

Direktivet fastlægger klare procedureregler for, hvordan ordregivende myndigheder udbyder og tildeler kontrakter om f.eks. bygge- og anlægsopgaver. Almene boligorganisationer regnes i den forbindelse for at være ordregivende myndigheder.

Som noget nyt giver direktivet mulighed for, at medlemsstaterne kan vælge at implementere en række nye udbudsformer. I forbindelse med det kommende lovforslag om rammeudbud er direktivets artikel 32 relevant. Artiklen giver mulighed for at udbyde rammeaftaler. Rammeaftaler er ikke reguleret i de klassiske udbudsdirektiver i dag, men har i praksis været anvendt flere steder.

Direktivet er implementeret i dansk ret ved bekendtgørelse nr. 937 af 16. september 2004 med ikrafttræden den 1. januar 2005. Direktivet afløser dermed de tre udbudsdirektiver.

Rammeaftaler med en eller flere leverandører

En rammeaftale er en aftale mellem en ordregivende myndighed og en eller flere leverandører om de generelle betingelser og vilkår, der skal gælde for de kontrakter, som der indgås mellem parterne i løbet af en given periode, f.eks. med hensyn til parternes forpligtelser, kvalitet, pris og tvistløsning.

De ordregivende myndigheder, som på forhånd har tilmeldt sig en sådan rammeaftale, er sikret, at de inden for en aftalt periode kan købe produktet på de aftalte vilkår. Aftalen giver ordregiveren en ret, men ikke en pligt, til at få udført en opgave af en leverandør, uden at skulle sende den i fornyet udbud.

Leverandøren har ikke på forhånd sikkerhed for, at den udbydende myndighed ønsker at aftage produktet.

Fremgangsmåden ved udbud af rammeaftaler er den samme, som når man skal indgå andre kontrakter. Når selve rammeaftalen har været sendt i udbud, kan de konkrete aftaler, baseret på rammeaftalen, indgås uden nyt udbud.

Før en aftager indgår en konkret kontrakt med en leverandør, skal der dog være en konkurrence mellem de leverandører, der er indgået rammeaftaler med, hvis der er forhold, som man ikke har kunnet tage højde for i ved udbuddet af rammeaftalerne. Dette kaldes en ”genåbning” og skal sikre konkurrence om alle forhold vedrørende produktet. Der er ikke tale om et fornyet udbud.

Betingelser for brug af rammeaftaler

Den grundlæggende betingelse for brug af rammeaftaler er, at der er sikkerhed for, at den konkurrence, der er skabt ved udbudsrunderne også er til stede, når de involverede leverandører tildeles konkrete opgaver.

Rammeaftaler fortæller ikke noget om, hvor mange opgaver hver enkelt leverandør vil få. For at sikre konkurrence igennem hele forløbet skal der derfor allerede ved udbuddet af rammeaftalerne være fastlagt en metode, som sikrer en objektiv tildeling af de endelige opgaver til leverandørerne.

Det er herudover en betingelse, at der skal indgås rammeaftaler med mindst tre leverandører, hvis man ikke blot vil indgå aftale med en enkelt leverandør.

Rammeaftalerne kan normalt ikke have mere end 4-års varighed. Længerevarende aftaler kan ofte medføre en forringelse af konkurrencen, hvorfor rammeaftaler bør udbydes med jævne mellemrum.

Udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri

Lovforslaget om forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri er baseret på direktivets bestemmelser om rammeaftaler med flere leverandører. I den forbindelse er der specielt 2 forhold, som har indflydelse på forsøgets udformning, når der er tale om alment nybyggeri.

1. Socialministeren udbyder på vegne af boligorganisationerne

I forsøget er udbyderen af rammeaftalerne ikke den samme som den endelige aftager. Det er i stedet socialministeren, der udbyder rammeaftalerne på vegne af interesserede boligorganisationer. Det sker for at samle et antal boligorganisationer, der efterspørger byggekoncepter, og samtidig skabe et større incitament for leverandører af boligbyggeri til at tilbyde byggekoncepter. Det er imidlertid boligorganisationerne, som skal indgå de endelige kontrakter med leverandørerne.

2. Alle forhold vedr. byggeriet kan ikke aftales på forhånd

Hver rammeaftale vil få karakter af en fast pris aftale på et byggeri (byggekoncept) – et stående tilbud, som den enkelte boligorganisation kan vælge at benytte sig af i en konkret byggesag. En sådan fast pris aftale kan ikke omfatte bl.a. byggeriets placering på grunden og anlæg af udendørsarealer mv. Byggeriernes endelige placering er således ikke kendt på forhånd, og det vil derfor være nødvendigt med en genåbning, når en boligorganisation skal forhandle en konkret kontrakt om et byggeri på plads.

Tilrettelæggelse af forsøg med rammeudbud af alment nybyggeri

I praksis indebærer ovenstående, at forsøget skal forløbe i 2 faser. For det første vil der være en national fase, hvor socialministeren på vegne af almene boligorganisationer, der ønsker at deltage, udbyder rammeaftaler og efterfølgende indgår disse med leverandører af boligbyggeri.

For det andet vil der være en lokal fase, hvor de boligorganisationer, som ønsker at benytte sig af en af rammeaftalerne, vælger et af leverandørernes byggekoncepter i forbindelse med en konkret byggesag. Boligorganisationerne skal her genåbne konkurrencen mellem de valgte leverandører. Det betyder, at boligorganisationen iværksætter en fornyet konkurrence om de forhold, der ikke kan fastlægges i rammeaftalen, herunder tilpasningen af byggekonceptet til byggegrunden og andre lokale ønsker om mindre ændringer af byggekonceptet.

Boligorganisationerne vil reelt kun tage del i denne sidste fase, hvor de genåbner konkurrencen og på den baggrund vælger et byggekoncept.

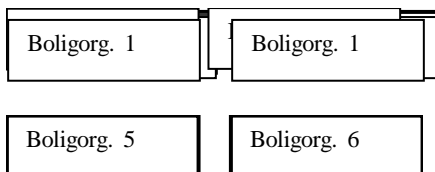
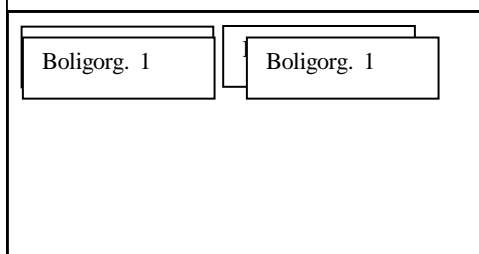
Det er vigtigt at understrege, at denne genåbning vil omfatte langt færre forhold end et normalt udbud. Derudover er det også vigtigt at understrege, at forsøget giver boligorganisationerne mulighed for at tilpasse byggekoncepterne til deres ønsker. Dermed kan fx byggekoncepternes arkitektur blive tilpasset lokalplanen og omkringliggende bebyggelser mv.

Forsøgets forløb er vist i oversigtsfiguren neden for.

Oversigtsfigur. I den national fase udbyder og indgår socialministeren rammeaftaler (trin 1-3). I den lokale fase vælger boligorganisationerne den konkrete leverandør gennem en lokal genåbning (trin 4)

National fase

Trin 1. På baggrund af en overordnet beskrivelse inviteres boligorganisationer til at deltage i udbud af rammeaftaler for nybyggeri af hhv. almene familie- og ældreboliger.



Trin 2. Staten udbyder et antal rammeaftaler.

Prækvalifikation og udbud af rammeaftaler på vegne af de deltagende boligorganisationer

Trin 3. Staten indgår på vegne af de deltagende boligorganisationer rammeaftaler med f.eks. 3-6 leverandører. Hver leverandør kan tilbyde et byggekoncept til en fast pris.

Leverandør 2

Leverandør 3

Leverandør 4

Leverandør 5

Lokal fase

Trin 4. Den enkelte kommune giver tilsagn til et nybyggeri, hvorefter boligorganisationen har mulighed for at vælge et konsortium i rammeaftalen til at opføre byggeriet. Der er tale om en simpel genåbning af forhold der ikke er afklaret i

Leverandør X