

DEL 6 - UDBUD OG BEDØMMELSE AF TILBUD

Bygherren skal i forbindelse med indgåelse af aftaler om såvel rådgiverydelser som entreprisarbejder overholde en lang række regler om udbud og konkurrence. Afhængigt af opgavens størrelse skal udbud ske efter nationale udbudsregler (Tilbudsloven) eller efter EU-udbudsregler. I denne del gennemgås de væsentligste regler, og der er anført eksempel på gennemførelse af udbud.

For en detaljeret gennemgang af udbudsreglerne henvises til vejledningen til Tilbudsloven og til Annonceringspligten samt vejledningen til Udbudsdirektiverne.

Endvidere omtales øvrige spørgsmål, der har betydning for udbud af byggearbejder, herunder krav til udbudsmaterialet, og regler for bedømmelse og antagelse af entreprenørtilbud beskrives.

Denne del indeholder også et særligt afsnit om udbud i totalentreprise og om konkurrence om bygherreopgaven.

6.1 Regler om udbud og konkurrence

Der findes en række regelsæt, der regulerer udbud.

Rådgiverydelser i forbindelse med statslige byggeopgaver med en honorarsum på over ca. DKK 1,0 millioner ekskl. moms og rådgiverydelser i forbindelse med regionale, kommunale eller statsstøttede byggeopgaver med en honorarsum på over ca. DKK 1,5 millioner ekskl. moms er omfattet af EU's Udbudsdirektiv. Rådgiverydelser under disse tærskelværdier, men som overstiger DKK 500.000,- ekskl. moms, er omfattet af Tilbudslovens annonceringspligt og for statslige drifts- og anlægsopgaver tillige af cirkulære om udbud og udfordring.

Entreprise- og totalentreprisedydelser i forbindelse med statslige, regionale, kommunale og statsstøttede byggeopgaver på over ca. DKK 38,5 millioner ekskl. moms er omfattet af EU's Udbudsdirektiv. Ydelser under denne tærskelværdi er omfattet af Tilbudsloven.

I forbindelse med opførelse af almene boliger skal bygherren i henhold til Almenboligloven udpeges i en åben konkurrence. Formålet er at sikre, at bygherreopgaven varetages af den bygherre, der er bedst egnet i den konkrete byggesag. Konkurrence om bygherreopgaven er omtalt yderligere sidst i denne del.

6.1.1 EU's Udbudsdirektiv (EU-udbud)

Alle rådgiverydelser ved offentlige og statsstøttede byggeopgaver, hvor den anslåede, samlede honorarsum overstiger en fastsat mindsteværdi (tærskelværdi), skal i henhold til EU's Udbudsdirektiv (Udbudsdirektivet) udbydes i EU. Tærskelværdien for 2008 og 2009 er for statslige byggeopgaver ca. DKK 1,0 millioner ekskl. moms og for regionale, kommunale og statsstøttede byggeopgaver ca. DKK 1,5 millioner ekskl. moms.

For delrådgiverydelser, hvor der indgås særskilte aftaler, kan bygherren undlade udbud, når den anslåede honorarsum for en delydelse er under ca. DKK 0,6 millioner ekskl. moms, forudsat at den

samlede værdi af disse delydelser ikke overstiger 20 pct. af den samlede rådgiverydelse. Delydelserne er heller ikke omfattet af Tilbudslovens krav om annonceringspligt. Når summen af delydelserne overstiger 20 pct. af den samlede rådgiverydelse, skal alle delydelser over de 20 pct. udbydes i EU.

Alle statslige, regionale, kommunale og statsstøttede bygge- og anlægsarbejder, hvor den anslåede samlede entreprisesum overstiger en fastsat mindsteværdi (tærskelværdien), som for 2008 og 2009 er fastsat til ca. DKK 38,5 millioner ekskl. moms, skal i henhold til Udbudsdirektivet udbydes i EU. Udbudsdirektivet gælder også for totalentreprise.

For delarbejder, hvor der indgås særskilte aftaler, kan bygherren undlade udbud, når den anslåede entreprisesum for et delarbejde er under ca. DKK 7,5 millioner ekskl. moms, forudsat at den samlede værdi af disse delarbejder ikke overstiger 20 pct. af den samlede entreprise. Når summen af delarbejderne overstiger 20 pct. af den samlede entreprisesum, skal alle delarbejder over de 20 pct. udbydes. Delarbejderne er ikke omfattet af Tilbudsloven.

Tærskelværdierne fastsættes i cirkulæreform for to år ad gangen. Ved beregning af kontraktværdien for rammeaftaler i forhold til tærskelværdien skal alle de kontrakter, der forventes tildelt inden for rammeaftalens løbetid, medregnes.

Udbuddet kan ske ved offentligt udbud eller begrænset udbud og helt undtagelsesvis ved udbud efter forhandling. Ved begrænset udbud er tilbudsgivningen opdelt i prækvalificeringsfasen og i tilbudsfasen. EU's udbudsregler giver blandt andet bygherren følgende muligheder og begrænsninger:

- Ved offentligt udbud kan alle interesserede afgive bud
- Ved begrænset udbud skal bygherren annoncere efter interesserede tilbudsgivere, og bygherren skal indbyde minimum fem
- Bygherren må ikke forhandle med de bydende, der har afgivet tilbud
- Udbud med forhandling kan kun anvendes i særlige tilfælde
- Bygherren kan udbyde rammeaftaler, såvel rammeaftale med en enkelt virksomhed som parallelle rammeaftaler med flere virksomheder

I henhold til Udbudsdirektivet kan der i særlige tilfælde anvendes en udbudsform betegnet konkurrencepræget dialog. Forudsætningen er, at byggeopgaven er så kompleks, at den ikke kan udbydes ved de traditionelle udbudsformer. Der henvises til vejledningen til udbudsdirektiverne.

Ved EU-udbud skal bygherren senest 48 dage efter indgåelse af kontrakt sende en bekendtgørelse om den indgåede kontrakt til EU og skal på anfordring kunne dokumentere den gennemførte evaluering.

For bygherrer, der er omfattet af EU's forsyningsvirksomhedsdirektiv, er tærskelværdien for rådgiverydelser ca. DKK 3,1 millioner ekskl. moms og for bygge- og anlægsarbejder ca. DKK 38,5 millioner ekskl. moms. Disse bygherrer kan frit anvende udbud med forhandling, som giver frie forhandlingsmuligheder med tilbudsgiverne, under forudsætning af at disse behandles lige.

6.1.2 Tilbudsloven (Nationalt udbud)

Reglerne om indhentning af tilbud på bygge- og anlægsarbejder, herunder totalentreprise, samt vare- og tjenesteydelser under EU's tærskelværdier findes i Tilbudsloven med tilhørende vejledning. For statslige drifts- og anlægsopgaver gælder endvidere reglerne i cirkulære om udbud og udfordring.

Ifølge Tilbudsloven skal bygherren udnytte de muligheder, der findes for at skabe tilstrækkelig konkurrence.

Tilbudslovens regler er opbygget, så de i det væsentlige følger EU's udbudsregler. Udbud efter Tilbudslovens regler betegnes i det følgende nationalt udbud i modsætning til EU-udbud.

Ved nationalt udbud af rådgiverydelser og vareindkøb – som gælder for ydelser over DKK 500.000,- ekskl. moms – er der krav om annonceringspligt, mens udbudsproceduren kan tilrettelægges mere frit. Dog skal udvælgelse af tilbudsgivere ske på grundlag af objektive, saglige og ikke-diskriminerende kriterier, og der må ikke ske forskelsbehandling af tilbudsgivere. Denne annonceringspligt gælder også for de såkaldte bilag IIB-ydelser, som blandt andet omfatter juridiske ydelser.

Ved nationalt udbud af bygge- og anlægsarbejder kan bygherren vælge mellem offentlig licitation, begrænset licitation med og uden prækvalifikation og underhåndsbud (under visse forudsætninger), når der indhentes tilbud. Til forskel fra EU-udbud åbner nationalt udbud mulighed for, at bygherren kan forhandle med tilbudsgiverne efter licitationen. Der må dog kun forhandles med et begrænset antal og inden for buddets rammer.

Reglerne ved nationalt udbud af bygge- og anlægsarbejder giver bygherren følgende muligheder og begrænsninger:

- Ved offentlig licitation kan alle interesserede afgive bud
- Ved begrænset licitation kan der gennemføres en prækvalifikationsrunde til udvælgelse af bydende, men bygherren kan også indbyde de bydende uden at annoncere efter interesserede
- Underhåndsbud må benyttes, når den samlede anslåede værdi af entreprisarbejderne er under DKK 3,0 millioner (for delarbejder under DKK 0,5 millioner, forudsat at den samlede værdi af delarbejder, der udbydes, ikke overstiger 20 pct. af de samlede arbejds værdi)
- Underhåndsbud må også benyttes i en række særlige tilfælde, herunder byggeri med henblik på forsøg, forskning eller udvikling
- Ved entreprisarbejder over DKK 300.000,- skal der som udgangspunkt indhentes minimum to underhåndsbud og maksimalt tre. Der kan indhentes et 4. underhåndsbud, såfremt det er fra en tilbudsgiver uden for lokalområdet
- Ved tildelingskriteriet laveste pris må bygherren kun forhandle med lavestbydende
- Ved tildelingskriteriet økonomisk mest fordelagtige bud kan bygherren forhandle med de tre (eller færre) økonomisk mest fordelagtigt bydende. Der kan også forhandles om prisen
- Bygherren kan udbyde rammeaftaler, men må kun indgå aftale med en enkelt virksomhed (ikke parallelle rammeaftaler)

6.2 Udbud og valg af rådgiver

Statslige bygherrer uden særlig byggeadministration skal – ved byggeopgaver over DKK 3,5 millioner ekskl. moms og evt. grundkøbsomkostninger – indhente bistand hos Slots- og Ejendomsstyrelsen i forbindelse med udbud og valg af rådgiver. Bygherren er ved den konkrete byggeopgave ansvarlig for udbud af rådgivning og valg af tekniske rådgivere. Ved byggeopgaver under denne grænse er henvendelse til Slots- og Ejendomsstyrelsen frivillig.

6.2.1 Generelt om valg af rådgiver

I processen med at finde frem til egnede rådgivere skal der lægges vægt på rådgivernes almindelige kvalifikationer, på deres erfaring med tilsvarende opgaver og på deres økonomiske formåen. Hvis der er tale om særlige ydelser, skal der også tages hensyn hertil.

Det skal sandsynliggøres, at rådgiverne – ved siden af arkitektonisk og byggeteknisk dygtighed og erfaring – har den nødvendige kapacitet til at gennemføre opgaven. Hertil hører blandt andet at overholde tidsfrister og at deltage i samarbejdet med de øvrige rådgivere. Reglerne for brug af nøgletal i denne forbindelse skal følges.

Der kan endvidere lægges vægt på at antage rådgivere, som er opmærksomme på nye metoder med hensyn til gennemførelse af projekteringen eller nye produkter og metoder ved udførelsen af byggeriet.

Er bygherrens egen kapacitet begrænset, og er den ikke suppleret med særlig bistand, stilles der større krav til rådgiverne på det administrative område.

Selv om koordineringen mellem de projekterende, andre rådgivere og specialister håndteres af projekteringsledelsen, vil det ofte være en fordel for bygherren, at antallet af rådgivere holdes så lavt som muligt. Koordineringsproblemerne vil i alle tilfælde bortfalde, hvis der aftales totalrådgivning.

Ved valg af rådgivere kan bygherren også lægge vægt på, at rådgiverne kan dokumentere fornøden viden og procedure inden for kvalitetssikring og miljøledelse, den fornødne viden om gældende regler og praksis på arbejdsmiljøområdet samt viden om miljørigtig og arbejdsmiljørigtig projektering.

Endvidere skal bygherren selvfølgelig lægge vægt på prisen på rådgivning.

Bygherren skal endelig sikre sig, at rådgiver ikke har ubetalt, forfalden gæld til det offentlige. Dette gøres ved en tro- og loveerklæring fra rådgiver i tilbudsfasen, som bør bekræftes ved aftaleindgåelse.

6.2.2 Valg af rådgivere ved udbud og annoncering

Ved større byggeopgaver er bygherrer forpligtet til at udbyde de tjenesteydelser (rådgivningsydelser), bygherren har behov for, i henhold til Udbudsdirektivet. Direktivet fastlægger regler for, hvordan tjenesteydelser indkøbes, når ydelserne overstiger en fastsat mindsteværdi (tærskelværdi). Tærskelværdierne fastlægges for to år ad gangen.

Det grundlæggende princip i direktivet er kravet om ligebehandling af mulige tilbudsgivere. Dette betyder, at de bydende skal udvælges ved objektive, saglige og ikke-diskriminerende kriterier, og at der ikke må ske forskelsbehandling af tilbudsgivere.

Ved rådgivningsydelser under tærskelværdien er bygherren forpligtet til at annoncere ydelserne i henhold til Tilbudsloven, når den forventede honorarsum overstiger DKK 500.000,- ekskl. moms, og statslige bygherrer er endvidere underlagt cirkulære om udbud og udfordring.

For statslige bygherrer er tærskelværdien for 2008 og 2009 fastsat til en kontraktværdi på ca. DKK 1,0 millioner ekskl. moms. For regionale, kommunale og statsstøttede byggeopgaver er tærskelværdien ca. DKK 1,5 millioner ekskl. moms.

Det betyder, at såfremt den forventede kontraktværdi for de samlede rådgivningsydelser, som bygherren har behov for i forbindelse med gennemførelse af en byggesag, overstiger tærskelværdien, skal alle rådgivningsydelser udbydes. Bygherren kan dog undlade udbud af enkeltaftaler om rådgivning, forudsat at den enkelte aftale ikke overstiger ca. DKK 0,6 mio. ekskl. moms, og forudsat at den samlede værdi af disse enkeltaftaler ikke overstiger 20 pct. af værdien af de samlede tjenesteydelser. Sådanne enkeltaftaler er heller ikke omfattet af annonceringspligten i Tilbudsloven.

De nærmere regler om udbud af tjenesteydelser fremgår af vejledning til udbudsdirektiverne og vejledning til Annonceringspligten (Tilbudsloven).

Bygherren kan ved EU-udbud vælge mellem offentligt udbud, hvor alle interesserede kan afgive tilbud på opgaven, eller begrænset udbud, hvor kun de rådgivere, der bliver udvalgt (prækvalificeret), kan afgive tilbud på opgaven. I få undtagelsestilfælde kan bygherren vælge udbud med forhandling, medmindre bygherren er omfattet af forsyningsvirksomhedsdirektivet, hvor denne udbudsform frit kan vælges.

Ved udbud efter Tilbudsloven (annonceringspligten) kan der forhandles.

Endelig kan bygherren vælge at gennemføre en projektkonkurrence, som beskrevet senere.

6.2.3 Valg af rådgivere ved begrænset udbud

Valg af rådgiver sker typisk i begrænset udbud med prækvalifikation. Bygherren skal som tildelingskriterium vælge enten laveste pris eller økonomisk mest fordelagtige bud.

For en typisk byggesag, hvor bygherren har valgt begrænset udbud efter **Udbudsdirektivet**, er reglerne i korthed følgende:

- Bygherren udarbejder udbudsmaterialet, der skal danne grundlag for de afgivne tilbud, herunder bygherrens betingelser for rådgivning, som blandt andet kan indeholde en kravspecifikation over rådgiverens ydelser
- Bygherren gennemfører en prækvalifikation, som begynder med annoncering af udbuddet ved en udbudsbekendtgørelse, som sendes (elektronisk via SIMAP) til Supplement til EU-tidende og eventuelt endvidere annonceres på anden måde. Annoncen skal indeholde en liste over de dokumenter/oplysninger og evt. mindstekrav, der skal bruges ved

udvælgelsen af tilbudsgivere (udvælgelseskriterier), fx benchmarks og nøgletal, samt oplysning om, hvilket kriterium ordren tildeles efter (tildelingskriterium), men ikke nødvendigvis underkriterier. Endvidere oplyses det antal rådgivere, der forventes udvalgt (prækvalificeret) til at afgive tilbud, samt i givet fald de objektive kriterier, der benyttes ved udvælgelsen, såfremt der er flere egnede end det fastsatte antal

- Interesserede rådgivere sender en ansøgning om at måtte deltage som tilbudsgiver (fristen skal være mindst 37 kalenderdage, dog mindst 30 kalenderdage ved brug af elektronisk udbudsbekendtgørelse)
- Bygherren gennemgår ansøgningerne ud fra udvælgelseskriterierne, og såfremt der er for mange egnede, vælger bygherren ud fra de oplyste objektive kriterier de rådgivere, som skal prækvalificeres til at afgive tilbud
- Bygherren skal meddele beslutning om prækvalifikation både til de prækvalificerede og til de forbigåede på samme tid
- Bygherren sender udbudsmaterialet til de prækvalificerede rådgivere. Udbudsmaterialet skal blandt andet indeholde tildelingskriterium og underkriterier samt vægtning (eventuelt en ramme med passende udsving) af underkriterierne – medmindre en vægtning ikke er mulig, og i så fald skal bygherren oplyse en prioritering af underkriterierne. Bygherren kan også vælge at vedlægge en bedømmelsesmodel med både vægtning og karakterskala
- Bygherren skal i sin udbudstidsplan sikre, at der er tid til besvarelse af spørgsmål fra tilbudsgiverne, og eventuelt afholde et orienterings- og spørgemøde i tilbudsfasen, hvis der er behov for det (svar på spørgsmål og eventuelle rettelser skal udsendes senest seks kalenderdage før afleveringsfristen)
- Tilbudsgiverne afleverer tilbud senest på det i udbudsmaterialet angivne tidspunkt. Fristen skal være mindst 40 kalenderdage fra udsendelse af udbudsmaterialet. Såfremt bygherren lægger udbudsmaterialet ud på sin hjemmeside, kan fristen afkortes til 35 kalenderdage
- Bygherren vurderer de indkomne tilbud – herunder om de er konditionsrættede – ud fra tildelingskriterium og underkriterier samt vægtningen/prioritering. Eventuelle mindre væsentlige forbehold prissættes, (forbehold, som ikke kan prissættes eller som vedrører grundlæggende elementer i udbudsmaterialet, gør tilbuddet ukonditionsrættede, hvilket blandt andet gælder forbehold vedrørende tid)
- Bygherren skal hurtigst muligt efter at have truffet beslutning om tildeling meddele alle tilbudsgivere samtidigt, hvem bygherren har til hensigt at indgå aftale med. Meddelelsen skal indeholde en summarisk begrundelse for den trufne beslutning og skal sendes ved brug af hurtigst mulige kommunikationsmiddel (i praksis ved e-mail eller telefax)
- Bygherren indgår aftale med den tilbudsgiver, som bedst opfylder kriterierne for tildeling af ordren under hensyntagen til vægtningen. Aftalen må tidligst indgås 10 kalenderdage efter afsendelse af meddelelsen til de bydende om den trufne beslutning
- Bygherren skal senest 48 kalenderdage efter indgåelse af kontrakt sende en bekendtgørelse om den indgåede kontrakt til EU

Som tildelingskriterium kan bygherren anvende laveste pris eller økonomisk mest fordelagtige bud, når bygherren lægger vægt på andre forhold end prisen ved valg af rådgiver. Bygherren skal oplyse sin vægtning af underkriterierne – medmindre dette ikke er muligt – og eventuelt en bedømmelsesmodel over for tilbudsgiverne i udbudsbekendtgørelsen eller senest i udbudsmaterialet. Såfremt vægtning af underkriterierne ikke er mulig, skal ordregiver oplyse underkriterierne i prioriteret rækkefølge.

Ved **nationalt udbud** af rådgiverydelser (for rådgiverydelser under Udbudsdirektivets tærskelværdi, men over DKK 500.000,-) er der krav om annonceringspligt (i et trykt eller i et elektronisk medie), mens udbudsproceduren kan tilrettelægges mere frit. Dog skal udvælgelse af tilbudsgivere ske på grundlag af objektive, saglige og ikke-diskriminerende kriterier, og der må ikke ske forskelsbehandling af tilbudsgivere. For statslige bygherrer skal cirkulære om udbud og udfordring overholdes.

Den frie tilrettelæggelse af udbudsproceduren medfører blandt andet, at bygherren kan forhandle med tilbudsgiverne under iagttagelse af ligebehandling og gennemsigtighed. Der er dog krav om samtidig underretning til alle, når afgørelse om ordretildeling er truffet.

Dette krav om annonceringspligt ved nationalt udbud af rådgiverydelser gælder også for de såkaldte bilag IIB-ydelser, som blandt andet omfatter juridiske ydelser.

Bygherren kan have behov for en rådgiver til at bistå med gennemførelse af udbuddet.

6.2.4 Udbud af rådgivning som rammeaftaler

Bygherren har såvel ved EU-udbud som nationalt udbud mulighed for at indgå rammeaftaler med rådgivere. Virkningen af en rammeaftale er, at bygherren i rammeaftalens løbetid kan indgå kontrakter, der er baseret på rammeaftalen uden af udbyde på ny.

Ved EU-udbud kan der indgås såvel rammeaftale med en enkelt virksomhed som parallelle rammeaftaler med flere virksomheder. Rammeaftalerne må maksimalt have en varighed på 4 år, hvilket betyder at der i denne 4-årsperiode kan indgås kontrakter under rammeaftalen, selv om kontrakterne har en løbetid ud over rammeaftalens løbetid.

Ved beregning af kontraktværdien for rammeaftaler i forhold til tærskelværdien skal alle de kontrakter, der forventes tildelt inden for rammeaftalens løbetid, medregnes.

Selve udbudsproceduren ved EU-udbud kan gennemføres ved såvel offentligt udbud som ved begrænset udbud, mens proceduren ved nationalt udbud giver friere muligheder.

Ved parallelle rammeaftaler kan udbud gennemføres således, at ikke alle vilkår for kontrakterne er fastlagt, således at bygherren – når han ønsker at indgå kontrakt om en konkret opgave – genåbner konkurrencen mellem de virksomheder, der har rammeaftaler, ved et miniudbud, hvor der konkurreres på de ikke-fastlagte vilkår. Der kan således også gennemføres udbud af parallelle rammeaftaler, hvor der først konkurreres på prisen ved miniudbudet.

Der henvises til vejledningen til Udbudsdirektiverne, hvor reglerne for udbud af rammeaftaler nærmere er beskrevet.

Ved nationalt udbud af rådgiverydelser (for rådgiverydelser under Udbudsdirektivets tærskelværdi, men over DKK 500.000,-), hvor annonceringspligten gælder, kan der også indgås parallelle rammeaftaler (og kvalifikationslister). Der er ingen begrænsning af varigheden til 4 år, så udbyder kan fastsætte en passende varighed afhængig af rammeaftalernes kompleksitet og genstand.

Kontrakter, der indgås på baggrund af en allerede etableret rammeaftale, hvad enten denne er etableret ved EU-udbud eller efter nationalt udbud (rammeaftale eller kvalifikationsliste), er ikke selvstændigt omfattet af annonceringspligt, uanset om disse overstiger DKK 500.000,-.

6.2.5 Valg af rådgivere ved projektkonkurrence

Projektkonkurrencer kan med fordel anvendes ved større byggeopgaver.

Det kan ved større byggeopgaver anbefales at vælge rådgivere ved hjælp af en projektkonkurrence (arkitektkonkurrence). Gennem en projektkonkurrence opnås en alsidig belysning af opgaven, mange valgmuligheder og et bredt grundlag for de endelige beslutninger. Konkurrencen øger desuden muligheden for nytænkning og har ofte bidraget til fornyelser inden for byggeriet og samfundsplanlægningen.

Det anbefales at følge Akademisk Arkitektforenings konkurrenceregler, når man skal gennemføre projektkonkurrencer.

Projektkonkurrencer kan benyttes i forskellige former, hvoraf følgende skal nævnes:

- Idékonkurrence, som anvendes, hvor byggeopgaven enten ikke kan formuleres konkret, eller hvor det gælder om at finde grundlaget for opgavens løsning. Gennem idékonkurrencen kan man søge skitse-mæssig anskueliggørelse af mulighederne for realisering af byggeplaner. Såfremt præmiesum og eventuelt honorar overstiger tærskelværdien, skal konkurrencen følge reglerne i Udbudsdirektivet
- Realiseringskonkurrence, som anvendes ved en konkurrence om løsning af en konkret byggeopgave, hvori projektering og gennemførelse af byggeriet indgår. Konkurrencen belyser opgavens funktionelle, konstruktive, arkitektoniske og økonomiske løsning. En realiseringskonkurrence vil oftest have en størrelse, så rådgiverhonoraret i sagen samt præmiesum overstiger tærskelværdien, og derfor skal reglerne i afsnit 4 i Udbudsdirektivet om projektkonkurrencer følges
- Kombineret realiserings- og honorarkonkurrence er en konkurrenceform, hvor bygherren har mulighed for at lade økonomien i byggesagen spille en rolle på linje med de andre kriterier såsom arkitektur og funktion. Denne konkurrenceform vil også oftest have en størrelse, så rådgiverhonoraret i sagen overstiger tærskelværdien, og i dette tilfælde kan tillige reglerne i Udbudsdirektivet om begrænset udbud med tildelingskriteriet økonomisk mest fordelagtige bud anvendes
- Etapekonkurrence, som er en kombination af en idékonkurrence og en realiseringskonkurrence. Først udskrives en idékonkurrence på grundlag af et rammeprogram. Blandt de bedste forslag udvælges 3-5 projekter, hvor konkurrencedeltagerne i 2. etape konkurrerer om den endelige løsning på grundlag af et revideret og mere detaljeret program, som blandt andet inddrager erfaringerne fra 1. etape. Etapekonkurrencen skal opfattes som et samlet konkurrenceforløb

Gennemførelse af en projektkonkurrence kan enten ske som en åben konkurrence, hvor alle kan deltage, eller som en indbudt konkurrence, hvor et begrænset antal kan deltage. Idékonkurrence udskrives oftest som åben konkurrence.

En ofte anvendt konkurrenceform er realiseringskonkurrencen. Det kan normalt anbefales, at deltagerantallet begrænses.

6.2.6 Rådgivervalg ved totalentreprise

Når bygherren vælger totalentreprise, har han ikke noget aftaleforhold med entreprenørens projekterende rådgivere. Men bygherren kan få indflydelse på entreprenørens valg af rådgiver og på disses arbejdsvilkår gennem udbudsbetingelserne for en totalentreprisekonkurrence og ved at stille krav til totalentreprenørens brug af egne rådgivere i totalentrepriseaftalen, fx til fagtilsyn.

Sædvanligvis knytter totalentreprenørerne rådgivere til sig specielt til løsning af den konkrete byggeopgave. Nogle totalentreprenører har et mere fast samarbejde med bestemte rådgivere. Enkelte totalentreprenører har egen projekteringsafdeling, som selv projekterer især mindre og typiserede opgaver.

Bygherrens muligheder for indflydelse – ved at stille krav om det i udbudsmaterialet – er f.eks:

- bygherren kan forbeholde sig ret til at godkende de rådgivere, som totalentreprenøren anvender ved byggeopgaven
- ved udbud i totalentreprisekonkurrence kan bygherren i forbindelse med fastlæggelse af udvælgelseskriterierne i prækvalifikationen lægge vægt på rådgivernes egnethed
- bygherren kan forlange, at rådgiverne deltager i møder mellem bygherre og totalentreprenør under byggesagen
- bygherren kan forlange, at rådgiverne skal føre fagtilsyn

6.2.7 Rådgivervalg ved partnering

Da samarbejde i partnering baseres på gensidig respekt og tillid, åben dialog og tæt personlig kontakt, er det afgørende, at nøglepersoner udvælges med omhu under hensyntagen til alle parter i projektet. Bygherren kan foretage særskilt udbud af rådgiverydelserne som ved traditionel rådgivning og i den forbindelse vælge begrænset udbud, med særlig vægt på CV'er for konkrete medarbejdere, samt forslag til samarbejdsmodel.

Rådgiverens evner til at indgå i et tæt samarbejde med både bygherre og entreprenør skal i den forbindelse inddrages i vurderingen.

6.3 Udbud af entreprisarbejder og totalentreprise

Udbudsmaterialet fastlægger byggeriet (form, funktion og byggeteknik) ved et byggeprogram, et hovedprojekt eller et mellemliggende materiale i form af et byggeprogram med tilhørende projektmateriale, fx et projektforslag.

I dette afsnit omtales de øvrige spørgsmål, der har betydning for udbuddet af byggearbejdet, herunder de regelsæt, der skal lægges til grund ved udbuddet, udbuddets omfang, spørgsmål i forbindelse med fremgangsmåden ved udbud og forhold vedrørende byggeriets gennemførelse, og det anføres, om disse forhold bør eller skal være afklaret allerede i udbudsmaterialet. Endelig gennemgås særlige forhold ved udbud i totalentreprise.

6.3.1 Cirkulære om pris og tid på bygge- og anlægsarbejder mv.

Statslige bygge- og anlægsarbejder skal udføres i fast pris og til fast tid, jf. cirkulære om pris og tid. Entreprisaftaler skal indgås på baggrund af AB 92 eller ABT 93 (totalentreprise). Rådgiveraftaler skal indgås på grundlag af ABR 89. Der er tale om ”agreed documents”, der som udgangspunkt lægges til grund uden fravigelser.

Statslige bygge- og anlægsarbejder skal udføres i fast pris og til fast tid, jf. cirkulære om pris og tid på bygge- og anlægsarbejder. Cirkulæret giver regler om prisform, prisregulering, byggetid, entreprenørernes ydelser samt om udbudsmaterialet og byggeriets kontrakter.

Nærmere omtale af disse forhold findes i vejledning om pris og tid.

6.3.2 AB 92 og ABT 93

Ved statslige bygge- og anlægsarbejder skal entreprisaftaler indgås på grundlag af Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed, AB 92, eller Almindelige Betingelser for Totalentreprise, ABT 93. AB 92 kan lægges til grund ved alle samarbejds- og entrepriseformer, men ved totalentreprise anvendes den særlige AB for totalentreprise, benævnt ABT 93.

AB 92 skal så vidt muligt gælde såvel i forholdet mellem bygherre og entreprenør som i de aftaler, disse indgår med leverandører m.m.

I udbudsmaterialet bør det derfor anføres, at såvel bygherren som entreprenørerne forpligter sig til så vidt muligt at søge AB 92 lagt til grund i de aftaler, som de indgår med leverandører og underentreprenører. Herved opnås blandt andet den fordel, at der sikres samme grundlag for bedømmelse af tvister, jf. AB 92's bestemmelser om syn og skøn, om sagkyndig beslutning og om voldgift.

Det er udgangspunktet, at AB 92 og ABT 93 lægges til grund uden fravigelser, og de bør kun fraviges, når særlige forhold i de enkelte byggeopgaver kan begrunde det, jf. cirkulære om pris og tid på bygge- og anlægsarbejder mv. og jf. bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv.

Nærmere om brugen af AB 92 fremgår af vejledning om AB 92.

6.3.3 Fællesbetingelser

Såvel offentlige som private bygherrer har ofte udarbejdet ”fællesbetingelser”, ”byggesagsbeskrivelse” eller lignende, der anvendes ved bygherrens udbud. De projekterende rådgivere har også typisk udarbejdet fællesbetingelser, som rådgiverne foreslår benyttet, når de forestår udbud. Fællesbetingelserne indgår i udbudsmaterialet og supplerer, uddyber og i visse tilfælde fraviger AB 92. Bygherren skal være opmærksom på, at AB 92 kun fraviges, når særlige forhold kan begrunde det.

En række af de forhold, der er nævnt i denne del, bør indgå i fællesbetingelserne. Det samme gælder bestemmelser om pris og tid og fastlæggelse af reguleringsindeks som anført i cirkulære om pris og tid på byggeog anlægsarbejder mv.

Ved udarbejdelsen af fællesbetingelser bør nødvendigheden af de enkelte bestemmelser nøje overvejes, idet der er en risiko for, at sådanne bestemmelser bliver uoverskuelige og upraktiske og undertiden endog selvmodsigende. Dette gælder især, hvis de anvendes eller suppleres løbende uden samlet revision. De kan derfor svække den klarhed og sikkerhed i udbuddet, som AB 92 tilstræber.

Fællesbetingelserne skal udformes således, at det nøje fremgår, hvilken bestemmelse i AB 92, der fraviges, uddybes eller suppleres.

6.3.4 Særlige betingelser

Bygherren udformer som regel individuelle bestemmelser for den enkelte byggeopgave, de såkaldte særlige betingelser.

Her kan blandt andet anføres en række praktiske forhold vedrørende byggepladsen og byggeriets afvikling. Sådanne bestemmelser kan blandt andet omhandle hegn, vagtordning, indretning af byggeplads, vand-, varme- og elforsyning til byggebrug, telefon, skiltning og fælles brug af stilladser.

6.3.5 Dokumenternes rangfølge

Det kan i entrepriseaftalen angives, at udbudsdokumenterne, tilbuddet og de øvrige dokumenter i et entrepriseforhold skal gælde i en bestemt rangfølge, hvis der er modstrid mellem dem. Principielt bør dokumenterne dog være så klare og gennearbejdede, at der ikke opstår problemer om rangfølgen. Retspraksis viser i øvrigt, at retten i nogle tilfælde tilsidesætter sådanne bestemmelser om dokumenternes rangfølge.

6.3.6 Udbuddets omfang

Bygherren skal tage stilling til, om han vil udbyde byggeopgaven samlet eller opdelt, og om udbud skal ske samtidigt.

Ved udbud i stor- eller fagentreprise opdeler bygherren arbejderne i enkeltentrepriser. Opdelingen vil ofte ske efter de traditionelle håndværksfag. Men arbejdet kan også opdeles efter standardiserede løsninger, fx færdige bygningsdelsystemer.

Opdeling af en byggeopgave i et antal mindre entrepriser kan give et større antal firmaer mulighed for at give tilbud, og dermed opnås større konkurrence, men til gengæld får bygherren en øget styringsopgave. Der bør ikke opdeles så meget, at byggeriets gennemførelse bliver irrationel.

Bygherren kan kombinere en opdeling i fagentrepriser med hovedentreprise, idet en af entreprenørerne kan overtage funktionen som hovedentreprenør.

Total- og hovedentreprenører anvender ofte underentreprenører, hvilket også indebærer en opdeling af arbejdet. Efter ABT 93 og AB 92 kan bygherren ikke modsætte sig, at dele af en entreprise udføres af underentreprenører, hvor dette er sædvanligt eller naturligt. Hvis bygherren vil modsætte sig antagelsen af en bestemt underentreprenør, skal han drøfte dette med total- eller hovedentreprenøren. Bygherren skal i givet fald give en saglig begrundelse herfor.

Ved stor- eller fagentreprise bør samtlige entrepriser udbydes samtidig. Herved får bygherren et overblik over de samlede byggeudgifter. Det kan dog undertiden være praktisk med tidsopdelt udbud (successivt udbud), når hovedprojekteringen ikke udføres samlet. Der er dog den risiko ved tidsopdelt udbud, at bygherren ved de første udbud ikke har overblik over de samlede byggeudgifter.

Tidsopdelt udbud kan også være en mulighed for de entrepriser, der ligger sidst i udførelsen, hvis bygherren herved mener at kunne undgå store risikotillæg i tilbuddene, eller hvis bygherren forventer prisfald.

Ved etapebyggeri vil der være en tidsmæssig opdeling af udbuddet.

Det udbudte projekt skal være i overensstemmelse med projektomfanget, der ligger til grund for det styrende budget. Der bør ikke udbydes arbejder ud over budgettet.

6.3.7 Udbudsmaterialet

Der er en række overordnede forhold, som bygherren skal tage stilling til i udbudsmaterialet. Det drejer sig om følgende:

- udbudsmaterialet skal indeholde en tidsplan
- krav om eventuel sikkerhedsstillelse for tilbagelevering af udbudsmaterialet
- bygherrens krav til tilbuddets omfang og form, herunder udfyldelse af mængdefortegnelser og tilbudslister
- ved anmodning om enhedspriser skal bygherren oplyse, hvilken vægt der ved vurderingen af tilbuddet vil blive tillagt de enkelte enhedspriser
- oplysning om afregningsform, herunder eventuel anvendelse af incitamentsaftaler
- krav om dokumentation fra entreprenøren vedrørende aflevering af data til beregning af nøgletal udført af en uafhængig evaluator, jf. gældende retningslinier
- om alternative tilbud modtages og i givet fald de mindstekrav, som alternative tilbud skal opfylde
- oplysning om vedståelsesfristen for tilbuddet
- om bygherren kræver sig stillet som selvforsikrer
- om bygherren kræver dagbod ved forsinkelse, herunder delterminer (er dagbod ikke aftalt, er entreprenøren ansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler)
- evt. en hensigterklæring om før voldgift om en tvist at søge denne løst på anden vis (f.eks. trappemodellen, mægling, forenklet voldgift)
- oplysning om tildelingskriterium: laveste pris eller økonomisk mest fordelagtige bud
- ved økonomisk mest fordelagtige bud skal underkriterier oplyses, og de skal vægtes, medmindre dette ikke er muligt, hvorfor de så skal anføres i prioriteret rækkefølge
- eventuelt frafald af muligheden for forhandling med de bydende (ved EU-udbud er det ikke tilladt at forhandle med de bydende)

Når der ved udbud anvendes en vurderingsmodel, skal som minimum den vægtning, der følger af modellen, oplyses til de bydende. Dette er ikke et krav i Udbudsdirektivet, men følger af praksis fra Klagenævnsafgørelser.

6.3.7.1 Introduktion til udbudsmaterialet

I introduktionen til udbudsmaterialet bør gives en kort orientering om den udbudte opgave samt en redegørelse for bygherrens organisation og eventuel rådgiverbistand.

6.3.7.2 Ansvar for oplysninger i udbudsmaterialet

Udbudsmaterialet omfatter en række overordnede forhold, som bygherren har taget stilling til. Bygherren har ansvaret for, at oplysningerne i udbudsmaterialet er korrekte og entydige.

Som anført i vejledning om pris og tid kan bygherren bestemme, at der bydes på mængder, som bygherren har angivet, og at den entreprenør, som får arbejdet overdraget, kontrollerer de opgivne mængder og har krav på regulering af tilbudssummen, hvis mængderne må korrigeres.

Derimod bør bygherren ikke foreskrive, at de bydende eller den valgte entreprenør generelt skal overtage ansvaret for fejl i udbudsmaterialet. Efter almindelige regler har bygherren i forhold til entreprenøren ansvaret for projekteringsfejl og andre fejl i udbudsmaterialet.

Konstateres en fejl i udbudsmaterialet, efter at entrepriseaftale er indgået, indeholder AB 92 nærmere regler om, hvordan parterne skal forholde sig. Ved totalentreprise hæfter entreprenøren for fejl i egen projektering.

6.3.7.3 Bygherreleverancer

Hvor bygherren selv leverer materialer til en entreprenør, bør bestemmelsen i AB 92 suppleres med angivelse af, at entreprenøren ved modtagelse af materialer, som bygherren skal levere, har pligt til inden anvendelsen at påtale over for bygherren, hvis materialerne er behæftet med synlige mangler.

6.3.7.4 Krav til anvendelse af Informations og Kommunikations Teknologi (IKT)

For statslige bygherrer skal krav angående digitalt udbud og tilbud, digital 3 D-projektering, brug af projektwebs, digitale drifts- og vedligeholdelsesdata samt mulighed for digital byggesagsbehandling følges, jf. bekendtgørelsen om krav til anvendelse af Informations- og Kommunikations Teknologi (IKT) i byggeri.

Bekendtgørelsen pålægger de statslige bygherrer at stille krav om anvendelse af informations- og kommunikationsteknologi ved gennemførelse af byggeprojekter med en entreprisensum på mere end DKK 3 mio. ekskl. moms. Kravene øges ved højere entreprisensummer, jf. bekendtgørelsen. I forbindelse med bekendtgørelsen er der blandt andet udarbejdet vejledninger specielt for bygherrer og dennes rådgivere. I disse vejledninger kan søges yderligere information.

6.3.7.5 Entreprenørens sikkerhedsstillelse

Entreprenøren skal stille sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtelser over for bygherren, medmindre andet fremgår af udbudsmaterialet. Statslige bygherrer skal forlange sikkerhedsstillelse, idet sikkerhedsstillelsen kan betragtes som et værdifuldt styringsmiddel i forbindelse med en entreprises gennemførelse. Sikkerhedsstillelse kan dog undlades ved entrepriser under DKK 0,5 millioner ekskl. moms.

Sikkerhedsstillelsen udgør 15 pct. af entreprisesummen ekskl. moms.

Bygherren skal sikre sig, at sikkerheden er stillet således, at den er gældende, indtil entreprenørens forpligtelser er opfyldt, og ikke udløber på et bestemt tidspunkt.

AB 92 indeholder præcise bestemmelser om nedskrivning af sikkerhedsstillelsen og om proceduren ved bygherrens anmodning om udbetaling af den af entreprenøren stillede sikkerhed, herunder entreprenørens mulighed for at begære sagkyndig beslutning om udbetalingskravet.

Det anbefales at benytte den til AB 92 udarbejdede aftaleformular for sikkerhedsstillelsen.

6.3.7.6 Forsikring

I henhold til AB 92 er bygherren forpligtet til at tegne og betale sædvanlig brand- og stormskadeforsikring for byggeriet.

Såfremt bygherren er selvforsikrer, skal dette anføres i udbudsmaterialet, jf. AB 92. Selvforsikringen omfatter ikke risici, der normalt dækkes af rådgiveres og entreprenørers ansvarsforsikringer.

På entreprenørens anmodning skal denne og eventuelle underentreprenører i henhold til AB 92 medtages som sikrede på forsikringspolice. Entreprenørerne vil ofte i forbindelse med deres tilbud forbeholde sig, at tilsvarende skal gælde ved offentlige bygherrers selvforsikring.

6.3.7.7 Tidsfristforlængelse og usædvanligt vejrlig

Efter AB 92 har entreprenøren i en række nærmere angivne tilfælde krav på forlængelse af aftalte tidsfrister for arbejdets færdiggørelse. En lignende ret har bygherren.

Særligt bestemmelsen om usædvanligt vejrlig kan føre til overvejelser før udbuddet.

Efter denne bestemmelse kan entreprenøren kræve forlængelse af tidsfrister, når nedbør, lav temperatur, stærk vind eller andet vejrlig, som forhindrer eller forsinker arbejdet, forekommer i væsentligt større omfang, end det er sædvanligt for den pågældende årstid og egn.

Entreprenørerne har således efter AB 92 ikke adgang til fristforlængelse i ethvert tilfælde, hvor arbejdet kommer ud for standsning eller hæmning på grund af vejret. Vejrliget skal have været "usædvanligt", hvilket betyder, at der skal være tale om en art vejrligshindring, der ikke opstår sædvanligt, eller om hindringer, der nok er sædvanlige, men som optræder i usædvanligt stort omfang.

Arbejdshindrende vejrlig, der ikke giver adgang til fristforlængelse, er entreprenørens risiko i den forstand, at han har pligt til at udføre arbejdet inden for de aftalte tidsfrister, uanset om hindringerne opstår.

Entreprenøren skal sørge for, at arbejdsplaner er udformet således, at arbejdet ikke forsinkes af normale vejrligshindringer.

Ved bekendtgørelse om bygge- og anlægsarbejder i perioden 1. november til 31. marts er entreprenørerne pålagt at holde byggeriet i gang i vinterperioden og skal derfor indregne de

årstidsbestemte foranstaltninger i deres tilbud, jf. også vejledning om bekendtgørelse om bygge- og anlægsarbejder i perioden 1. november til 31. marts.

Bygherren skal i udbudsmaterialet angive, hvilke og hvor omfattende vejrligsbestemte foranstaltninger der skønnes nødvendige for at videreføre arbejderne i perioden 1. november til 31. marts. Bygherren skal endvidere angive, hvorledes de vejrligsbestemte og de årstidsbestemte foranstaltninger, der er fælles for flere entrepriser, fordeles mellem entreprenørerne, hvis bygherren har aftaler med flere entreprenører på byggepladsen. Endelig skal bygherren generelt anføre oplysninger om krav til byggepladsforanstaltninger, der er nødvendige for arbejdets udførelse i perioden 1. november til 31. marts.

Under arbejdets gang skal bygherren supplere ovennævnte angivelser, hvis de viser sig at være ufuldstændige.

Bygherren kan også i udbudsmaterialet angive, hvilke arter vejrlig, af hvilken styrke, antallet af hindringsdage (spilddage) eller antallet af påregnelige effektive arbejdsdage der skal være indregnet i arbejdsplanen.

I tilfælde, hvor det usædvanlige vejrlig ikke direkte har medført, at arbejdet er blevet standset, men at dette er blevet forsinket, kan der ske omregning til hele spilddage, der eventuelt kan give fristforlængelse.

Bygherren bør sikre sig teknisk rådgivning til udformningen af særlige vejrligsbestemmelser. Vinterkonsulenterne kan være byggeriets parter behjælpelige med at udforme bestemmelser om vejrlig, jf. vejledning om bekendtgørelse om bygge- og anlægsarbejder i perioden 1. november til 31. marts.

Som en forsøgsordning frem til 31. marts 2010 kan bygherren indhente tilbud på entrepriser inklusive vejrligsforanstaltninger i vinterperioden (dvs. det er entreprenøren, der tager risikoen) for hovedentrepriser over DKK 20 mio. og for stor- og fagentrepriser over DKK 3 mio.

6.3.7.8 Tilbudslister og beskrivende mængdefortegnelser

AB 92 indeholder ingen angivelse af, hvilken grad af specifikation der kan forlanges ved et udbud. Bygherren må dog ikke pålægge tilbudsgiveren at udfylde specifikationer, som alene tjener andre formål end vurderingen af tilbuddene, eller som pålægger de bydende omkostninger eller arbejde, som ikke står i rimeligt forhold til den betydning, specifikationen har for bygherrens vurdering af tilbuddene.

Specifikationerne kan først og fremmest benyttes ved afregning af enhedsprisbaserede mængder, ved a conto-udbetalinger og ved eventuelle forandringer i arbejdet.

Bygherren skal – til brug for entreprenørens prissætning, detailplanlægning og udførelse af arbejdet – angive i udbudsmaterialet, hvilke og hvor omfattende vejrligsbestemte foranstaltninger der skønnes nødvendige for at gennemføre byggearbejdet. Dette gøres ved at medtage en vintertilbudsliste som en del af den samlede tilbudsliste.

Ved mindre og enkle byggeopgaver er specifikationer i form af summariske tilbudslistes i almindelighed tilstrækkelige for bygherren. Ved større byggeopgaver kan det derimod være hensigtsmæssigt at benytte beskrivende mængdefortegnelser som en del af udbudsmaterialet.

Beskrivende mængdefortegnelser bør anvendes til at præcisere de ydelser, der udbydes, og vil være et værdifuldt hjælpemiddel ved udarbejdelse af overslag. Detaljeringsgraden må afhænge af arbejdernes art.

For statslige bygherrer stilles der krav til beskrivende mængdefortegnelser, i henhold til bekendtgørelsen om krav til anvendelse af Informations- og Kommunikations Teknologi (IKT) i byggeri.

6.3.7.9 Byggemøder

Der kan i udbudsmaterialet anføres særlige bestemmelser om byggemøder, fx om frekvensen.

Efter AB 92 skal bygherren eller dennes tilsyn udarbejde referat af byggemøderne. Referaterne har ikke mindst betydning med hensyn til registreringen af spilddage og årsag til spilddage samt registrering af eventuel forsinkelse samt varsel om dagbod.

En spilddag er en arbejdsdag, hvor arbejdet ligger stille, og spilddagene sammenholdt med årsagen til spilddagene har således betydning for opgørelse over krav på tidsfristforlængelse.

6.3.7.10 Sikkerheds- og sundhedsarbejdet

Arbejds miljøloven stiller fire krav til bygherren, som han har pligt til at overholde i forbindelse med gennemførelsen af byggeriet. Bygherren skal:

- Afgrænse de fælles sikkerhedsforanstaltninger, hvor to eller flere arbejdsgivere samtidig beskæftiger mindst 11 personer på byggepladsen
- Koordinere sikkerhedsarbejdet på byggepladsen i overensstemmelse med beskrivelsen i udbudsmaterialet og planen for sikkerhed og sundhed, hvor to eller flere arbejdsgivere samtidig beskæftiger mindst 11 personer på byggepladsen. Bygherren skal til varetagelse af koordineringen udpege en koordinator, som har:
 - sagkyndig ekspertise på byggeområdet, herunder kendskab til byggeriets parter
 - praktisk erfaring i ledelse af byggearbejde
 - den fornødne viden om sikkerheds- og sundhedsmæssige spørgsmål
 - gennemført arbejdsmiljøuddannelsen
- Udarbejde og ajourføre en plan for sikkerhed og sundhed, hvor to eller flere arbejdsgivere samtidig beskæftiger mindst 11 personer på byggepladsen
- Anmelde byggepladsen til Arbejdstilsynet

De nærmere bestemmelser findes i Arbejdstilsynets meddelelse om bygherrens ansvar og forpligtelser efter arbejdsmiljølovgivningen.

Den udpegede sikkerhedskoordinator udfører koordineringen på bygherrens vegne. Bygherren kan ikke overdrage det strafferetlige ansvar for sine forpligtelser og skal derfor løbende sikre sig, at forpligtelserne overholdes.

Bestemmelser om bygherrens overdragelse af disse opgaver skal anføres i udbudsmaterialet.

6.3.7.11 Drift og vedligehold

I udbudsmaterialet skal det være angivet, at entreprenører og leverandører i forbindelse med ibrugtagningen uden ekstra betaling skal stå til rådighed for gennemgang og instruktion vedrørende driften af de tekniske anlæg og installationer, og at der i tilslutning hertil udleveres de nødvendige drifts- og vedligeholdelsesforskrifter.

6.3.7.12 Bygherrens betaling

AB 92 indeholder bestemmelser om betaling. Betaling sker, hvis ikke andet er fastlagt, ved a conto-betaling en gang om måneden svarende til, hvad der på byggepladsen er ydet kontraktmæssige arbejder og materialer for.

Det kan i stedet aftales, at betaling sker efter en betalingsplan (rateplan), som følger tidsplanen. Betaling af raterne skal finde sted på de aftalte tidspunkter, forudsat at arbejder svarende til raterne og tidsplanen er præsteret.

Når der benyttes rateplan, kan det eventuelt aftales, at en passende stor slutrate først forfalder til betaling, når alle mangler konstateret ved afleveringen er afhjulpnet, og driftsinstruktioner samt vedligeholdelsesvejledninger er afleveret.

Reglerne for prisregulering af entreprisesummen er nærmere omtalt i vejledning om pris og tid.

6.3.7.13 Transport på entreprisesummen

Efter AB 92 har entreprenøren ret til at transportere sit tilgodehavende i henhold til entrepriseaftalen. Bygherren kan i udbudsgrundlaget indskrænke transportadgangen, således at transport på entreprisesummen kun kan gives til bank eller sparekasse og i så fald kun gælder for hele entreprisesummen eller restentreprisesummen.

Eventuelt kan det dog tillige bestemmes, at bygherren accepterer meddelelser om yderligere transporter under forudsætning af, at fordelingen sker ved bankens eller sparekassens foranstaltning.

6.3.7.14 Tildelingskriterium og underkriterier

Ifølge såvel Udbudsdirektivet som Tilbudsloven skal tildelingskriteriet være enten laveste pris eller økonomisk mest fordelagtige bud.

De kriterier, som opgaven tildeles efter, kaldes tildelingskriterier. Ved EU-udbud og ved nationalt udbud skal tildelingskriteriet være enten laveste pris eller økonomisk mest fordelagtige bud.

Ved økonomisk mest fordelagtige bud konkurreres også på andre forhold ud over prisen. Disse forhold skal fremgå tydeligt af udbudsmaterialet og skal samles i en række underkriterier, som skal vægtes. Ved den indbyrdes vægtning af disse underkriterier sikrer bygherren sig, at tilbudsgiverne lægger mest vægt på de underkriterier, som bygherren prioriterer højest. Bygherren kan eventuelt

udarbejde en vurderingsmodel, hvoraf vægtningen og karaktergivning af de enkelte underkriterier fremgår.

Hvis bygherren benytter en vurderingsmodel, skal som minimum den vægtning, der følger af modellen, oplyses til de bydende. Vægtningen kan vejlede de bydende om, hvordan de skal konkurrere på opfyldelsen af bygherrens ønsker, og giver bygherren grundlag for valget af det bedste tilbudsprojekt.

Ved gennemgangen af tilbuddene vurderes opfyldelsen af hvert enkelt underkriterium, og underkriteriet tildeles et antal points beregnet ud fra en fastsat pointskala. Ved at gange den tildelte vægt og det tildelte antal points fås et udtryk for, i hvilken grad det pågældende tilbud opfylder underkriteriet og dets bidrag til totalværdien.

Ved at lægge disse tal for alle underkriterier sammen fås totalværdien, som er et samlet udtryk for tilbuddets værdi.

6.4 Fremgangsmåde ved udbud af entreprise

Det er en forudsætning for udbud, at myndighedskrav og bevillingsmæssige spørgsmål er afklaret. Udbud bør således ikke ske under forbehold af bevilling eller under forbehold af godkendelser, der er knyttet til udbudsmaterialet.

Bygherren kan ved udbuddet anmode de bydende om at give tilbud på flere tekniske løsninger, som opstilles i udbudsgrundlaget. Denne metode betegnes sideordnet udbud.

Ved udbud på hoved- eller forprojekt har bygherren mulighed for at få belyst alternative løsninger på detailområder. Dette kan opnås ved i udbudsgrundlaget at åbne for aflevering af alternative tilbud. Bygherren skal i udbudsgrundlaget angive de mindstekrav, som tilbud skal opfylde. Alternative tilbud er tilbud, som på andre nærmere angivne punkter afviger fra udbudsgrundlaget, men opfylder mindstekravene.

Ved at angive mindstekrav kan bygherren bevare den fulde indflydelse på projektet og samtidig måske udnytte de bydendes viden om produktion og udførelse.

Alternative tilbud anvendes først og fremmest for at åbne for alternative detaljløsninger og materialevalg.

I forbindelse med selve udbuddet skal bygherren følge en række regler. På de fleste punkter er EU-udbud og nationalt udbud i overensstemmelse med hinanden, men der er visse væsentlige forskelle.

Bygherren skal også sikre sig, at tilbudsgiver ikke har ubetalt, forfalden gæld til det offentlige. Dette gøres ved en tro- og loveerklæring fra tilbudsgiver i tilbudsfasen, som skal bekræftes ved aftaleindgåelse.

I det følgende er reglerne gennemgået for såvel nationalt udbud som for EU-udbud. Med hensyn til totalentrepriseudbud henvises til de sidste afsnit i denne del.

6.4.1 Nationalt udbud

De følgende beskrevne regler gælder for nationalt udbud, dvs. udbud af byggeopgaver, som ligger under tærskelværdien, og som følger reglerne i Tilbudsloven.

EU-udbudsregler og de nationale udbudsregler bygger i det væsentlige på de samme principper (gennemsigtighed, ligebehandling, fair konkurrence).

I Tilbudsloven er der imidlertid mulighed for at forhandle med de bydende. Dette er der forbud mod i forbindelse med EU-udbud, medmindre bygherren er omfattet af Forsyningsvirksomhedsdirektivet.

6.4.1.1 Udbudsforløb

For en typisk byggeopgave, hvor bygherren har valgt begrænset licitation med prækvalifikation, er forløbet følgende:

- Bygherren udarbejder udbudsmaterialet, der typisk består af fællesbetingelser, særlige betingelser og det projektmateriale, der udbydes på
- Bygherren gennemfører en prækvalifikation, som begynder med, at bygherren annoncerer udbuddet ved en udbudsannonce. Annoncen skal indeholde en liste over de dokumenter/oplysninger og evt. mindstekrav, der skal bruges ved udvælgelsen af tilbudsgivere (udvælgelseskriterierne). Bygherren skal endvidere i annoncen angive tildelingskriterium (laveste pris eller økonomisk mest fordelagtige bud), men ikke nødvendigvis underkriterier, samt hvor mange bydende der maksimalt vil blive opfordret til at afgive bud
- Til brug ved udvælgelsen skal den statslige bygherre blandt andet efterspørge og efterfølgende evaluere relevante anerkendte nøgletal for de interesserede entreprenører (for entrepriser over DKK 5,0 millioner). Nøgletallene skal medvirke til at dokumentere erfaringer fra tidligere byggerier
- Interesserede entreprenører sender en ansøgning til bygherren om at måtte deltage som tilbudsgiver indeholdende de ønskede oplysninger. Fristen for indsendelse af ansøgninger skal være mindst 15 arbejdsdage
- Bygherren gennemgår ansøgningerne og vælger ud fra udvælgelseskriterierne de entreprenører, som skal prækvalificeres til at afgive tilbud. Bygherren skal hurtigst muligt give besked til ansøgerne om, hvem der er opfordret til at afgive bud
- Bygherren sender udbudsmaterialet til de prækvalificerede tilbudsgivere. Udbudsmaterialet skal indeholde tildelingskriterium og ved økonomisk mest fordelagtige bud også underkriterier og vægtning af underkriterierne (eventuelt en ramme med passende maksimalt udsving), medmindre dette ikke er muligt. I så fald skal bygherren angive underkriterierne i prioriteret rækkefølge
- Bygherren afholder et orienterings- og spørgemøde i tilbudsfasen, hvis der er behov for det
- Tilbudsgiverne skal aflevere tilbud senest på det i udbudsmaterialet angivne tidspunkt. Der skal gives rimelig tid til at udarbejde tilbud
- Bygherren gennemgår tilbuddene og rangordner disse i forhold til tildelingskriteriet og eventuelle underkriterier samt vægtning/prioritering. Eventuelle mindre væsentlige forbehold prissættes, (forbehold, som ikke kan prissættes eller som vedrører grundlæggende

elementer i udbudsmaterialet, gør tilbuddet ukonditionsmæssigt, hvilket blandt andet gælder forbehold vedrørende tid)

- Bygherren kan vælge at gennemføre forhandlinger med tre tilbudsgivere eller færre, der har afgivet de økonomisk mest fordelagtige tilbud (medmindre bygherren i udbudsmaterialet har givet afkald på forhandling, eller bygherren vælger ikke at forhandle). Senest samtidig med at der indledes forhandlinger, underretter bygherren øvrige tilbudsgivere om, at de ikke indbydes til forhandlinger, samt en begrundelse herfor
- Ved tildelingskriteriet laveste pris må kun forhandles med lavestbydende tilbudsgiver
- Bygherren indgår aftale med den tilbudsgiver, som efter forhandlingerne bedst opfylder tildelingskriteriet. Bygherren underretter hurtigst muligt tilbudsgiverne om, hvilken afgørelse der er truffet med hensyn til ordretildeling. Ved økonomisk mest fordelagtige bud skal meddelelsen indeholde oplysning om det antagne tilbuds egenskaber og relative fordele

Bygherren kan vælge at undlade prækvalifikationen og vælge egnede tilbudsgivere direkte. Der gælder dog nogle begrænsninger, jf. vejledning til Tilbudsloven, blandt andet at mindst én af de indbudte skal være fra områder uden for det lokale område, og at bygherren ikke må indbyde samme kreds ved hvert udbud.

De bydende skal have rimelig tid til at sætte sig grundigt ind i udbudsmaterialet og indhente priser fra underentreprenører, før de skal afgive tilbud.

Der skal sondres mellem udvælgelseskriterier (som er virksomhedsrelaterede) og tildelingskriterium/underkriterier (som vedrører det konkrete tilbud og dermed det kommende byggeri). Sammenblanding af udvælgelseskriterier og tildelingskriterium/ underkriterier må ikke finde sted.

Ved valg af tildelingskriterium og underkriterier må bygherren ikke genbruge et eller flere af udvælgelseskriterierne fra udvælgelsen af tilbudsgivere. Som tildelingskriterium kan bygherren anvende laveste pris eller anvende økonomisk mest fordelagtige bud, når bygherren lægger vægt på andre forhold end prisen. Disse andre forhold grupperes i underkriterier.

Bygherren kan ved vurdering af tilbud anvende en systematiseret vurderingsmodel. Hvis bygherren anvender en vurderingsmodel, skal den vægtning, der følger af modellen, oplyses over for tilbudsgiverne.

Ved offentlig licitation er der ingen prækvalifikation, men alle interesserede kan byde på byggeopgaven. Der skal dog også her foretages en egnethedsvurdering af tilbudsgiverne.

Bygherren kan have behov for en rådgiver til at bistå med gennemførelse af udbuddet.

6.4.1.2 Vedståelsestid

Efter Tilbudsloven vedstår den bydende sit tilbud i 40 arbejdsdage, medmindre andet er angivet i udbudsmaterialet. Fristen regnes fra licitationen og ved underhåndsbud fra tilbuddets datering. Når udbud er baseret på AB 92, gælder den heraf anførte vedståelse på 20 arbejdsdage eller den frist, der specifikt måtte være fastsat i udbudsmaterialet.

Eventuelt kan bygherren – ved tildelingskriteriet laveste pris – bestemme, at de tre lavestbydende skal vedstå deres tilbud i længere tid, mens de øvrige bydende frigøres så snart som muligt og senest efter 40 arbejdsdage.

Når bygherren vælger at gennemføre forhandlinger med tre tilbudsgivere eller færre, der har afgivet de økonomisk mest fordelagtige bud, frigøres de tilbudsgivere, der ikke indbydes til forhandlinger eller fravælges i løbet af forhandlingerne, fra deres tilbud, så snart de modtager meddelelse om, at de ikke indbydes eller fravælges.

6.4.1.3 Dialog i tilbudsfasen

Enhver dialog med tilbudsgiverne skal ske med hensyntagen til ligebehandlingsprincippet.

Bygherren skal i udbudsmaterialet anføre, hvordan de bydende i tilbudsfasen kan stille spørgsmål til udbudsmaterialet. Bygherren bør anføre, at alle spørgsmål skal stilles skriftligt.

Bygherren kan dog med fordel afholde et orienterings- og spørgemøde i tilbudsfasen med de bydende for at sikre sig, at de bydende forstår udbudsmaterialet rigtigt, og give de bydende lejlighed til at stille spørgsmål, som dog bør stilles skriftligt enten op til mødet eller umiddelbart efter mødet.

Mødet kan give de bydende et bedre grundlag for deres tilbudsarbejde, og bygherren kan eventuelt tage hensyn til de bydendes synspunkter vedrørende udbudsmaterialet, herunder tilbudsperiodens længde.

Orienteringsmøder skal holdes som fællesmøder af hensyn til ligebehandling af de bydende. Møderne kan medvirke til at undgå tilbudsforbehold, eventuelt ved justering eller supplering af udbudsmaterialet.

Især ved udbud i totalentreprise er orienteringsmøder hensigtsmæssige.

De stillede spørgsmål i tilbudsperioden kan føre til rettelser i udbudsmaterialet. Disse rettelser skal bygherren meddele de bydende i form af et rettelsesblad, der udsendes til alle bydende. Rettelsesblade bør sendes i så god tid, at de bydende kan nå at tage hensyn til dem ved tilbuddenes udformning. Bygherren skal være opmærksom på, at såfremt der foretages væsentlige ændringer i udbudsmaterialet, kan der blive tale om fornyet udbud.

6.4.1.4 Udbud af rammeaftaler

Bygherren har ved nationalt udbud mulighed for at indgå rammeaftaler med entreprenører. Virkningen af en rammeaftale er, at bygherren i rammeaftalens løbetid kan indgå kontrakter, der er baseret på rammeaftalen, uden af udbyde på ny. Der kan kun indgås rammeaftale med en enkelt virksomhed.

Rammeaftalerne må maksimalt have en tidsmæssig udstrækning på 4 år, hvilket betyder, at der i denne 4-års periode kan indgås kontrakter under rammeaftalen, selv om kontrakterne har en løbetid ud over rammeaftalens løbetid.

Selve udbudsproceduren kan gennemføres ved såvel offentlig licitation som ved begrænset licitation og ved underhåndsbud, forudsat at beløbsgrænserne for underhåndsbud overholdes.

Der henvises til vejledningen til Tilbudsloven, hvor reglerne for udbud af rammeaftaler nærmere er beskrevet.

6.4.2 EU-udbud

De følgende beskrevne regler gælder for udbud over tærskelværdien, som følger reglerne i Udbudsdirektivet.

6.4.2.1 Udbudsforløb

For en typisk byggeopgave, hvor bygherren har valgt begrænset udbud med prækvalifikation, er forløbet følgende:

- Bygherren udarbejder udbudsmaterialet, der typisk består af fællesbetingelser, særlige betingelser og det projektmateriale, der udbydes på
- Bygherren gennemfører en prækvalifikation, som begynder med annoncering af udbuddet ved en udbudsbekendtgørelse, som sendes (elektronisk via SIMAP) til Supplement til EU-tidende og eventuelt endvidere annonceres på anden måde. Udbudsbekendtgørelsen skal blandt andet indeholde en liste over de dokumenter/oplysninger og evt. mindstekrav, der skal bruges ved udvælgelsen af tilbudsgivere (udvælgelseskriterierne), samt oplysning om, hvilket kriterium ordren tildeles efter (tildelingskriterium), men ikke nødvendigvis underkriterier. Endvidere oplyses det antal tilbudsgivere, der forventes udvalgt (prækvalificeret) til at afgive tilbud, samt i givet fald de objektive kriterier, der benyttes ved udvælgelsen, såfremt der er flere egnede end det fastsatte antal
- Til brug ved udvælgelsen skal bygherren blandt andet efterspørge og efterfølgende evaluere relevante anerkendte nøgletal for de interesserede entreprenører. Nøgletallene skal medvirke til at dokumentere erfaringer fra tidligere byggerier
- Interesserede entreprenører sender en ansøgning til bygherren om at måtte deltage som tilbudsgiver. Fristen for indsendelse af ansøgninger skal være mindst 37 kalenderdage, dog mindst 30 kalenderdage ved brug af elektronisk udbudsbekendtgørelse
- Bygherren gennemgår ansøgningerne ud fra udvælgelseskriterierne, og såfremt der er for mange egnede, vælger bygherren ud fra de oplyste objektive kriterier de entreprenører, som skal prækvalificeres til at afgive tilbud
- Bygherren skal meddele beslutning om prækvalifikation både til de prækvalificerede og til de forbigåede på samme tid
- Bygherren sender udbudsmaterialet til de prækvalificerede tilbudsgivere. Udbudsmaterialet skal blandt andet indeholde tildelingskriterium og underkriterier samt vægtning (eventuelt en ramme med passende udsving) af underkriterierne, medmindre en vægtning ikke er mulig, og i så fald skal bygherren oplyse en prioritering af underkriterierne. Bygherren kan også vælge at vedlægge en bedømmelsesmodel med både vægtning og karakterskala
- Bygherren afholder et orienterings- og spørgemøde i tilbudsfasen, hvis der er behov for det
- Tilbudsgiverne afleverer tilbud senest på det i udbudsmaterialet angivne tidspunkt. Der skal gives rimelig tid til at udarbejde tilbud, og fristen skal være mindst 40 kalenderdage, fra udbudsmaterialet er udsendt. Såfremt bygherren lægger udbudsmaterialet ud på sin hjemmeside, kan fristen afkortes til 35 kalenderdage

- Bygherren gennemgår tilbuddene og rangordner disse i forhold til tildelingskriterium og eventuelle underkriterier samt vægtning/prioritering. Eventuelle mindre væsentlige forbehold prissættes (forbehold, som ikke kan prissættes eller som vedrører grundlæggende elementer i udbudsmaterialet, gør tilbuddet ukonditionsmæssigt, hvilket blandt andet gælder forbehold vedrørende tid)
- Bygherren skal hurtigst muligt efter at have truffet beslutning om tildeling meddele alle tilbudsgivere samtidig, hvem bygherren har til hensigt at indgå aftale med. Meddelelsen skal indeholde en summarisk begrundelse for den trufne beslutning og skal sendes ved brug af hurtigst mulige kommunikationsmiddel (i praksis ved e-mail eller telefax)
- Bygherren indgår aftale med den tilbudsgiver, som bedst opfylder tildelingskriteriet. Aftalen må tidligst indgås 10 kalenderdage efter afsendelse af meddelelsen til de bydende om den trufne beslutning
- Bygherren skal senest 48 kalenderdage efter indgåelse af kontrakt sende en bekendtgørelse om den indgåede kontrakt til EU

Der skal sondres mellem udvælgelseskriterier (som er virksomhedsrelaterede) og tildelingskriterium/underkriterier (som vedrører det konkrete tilbud og dermed det kommende byggeri). Sammenblanding af udvælgelseskriterier og tildelingskriterium/ underkriterier må ikke finde sted.

Ved valg af tildelingskriterium og underkriterier må man ikke genbruge et eller flere af udvælgelseskriterierne fra udvælgelsen af tilbudsgivere. Som tildelingskriterium kan bygherren anvende laveste pris eller anvende økonomisk mest fordelagtige bud, når bygherren lægger vægt på andre forhold end prisen. Disse andre forhold grupperes i underkriterier.

Bygherren kan ved vurdering af tilbud anvende en systematiseret vurderingsmodel. Hvis bygherren anvender en vurderingsmodel, skal den vægtning, der følger af modellen, oplyses over for tilbudsgiverne.

Ved offentligt udbud er der ingen prækvalifikation, men alle interesserede kan byde på opgaven. Tilbudsfristen fra indrykning af udbudsbekendtgørelsen til aflevering af tilbud skal være mindst 52 kalenderdage, dog mindst 45 kalenderdage, når der anvendes elektronisk udbudsbekendtgørelse.

Bygherren kan have behov for en rådgiver til at bistå med gennemførelse af udbuddet.

6.4.2.2 Tidsfrister ved udbud

De bydende skal have rimelig tid til at sætte sig ind i udbudsmaterialet og indhente priser fra underentreprenører, før de skal afgive tilbud. Herom henvises til vejledning om pris og tid.

Ved EU-udbud gælder følgende tidsfrister:

- ved offentligt udbud skal der gå mindst 52 kalenderdage fra tidspunktet for afsendelse af udbudsbekendtgørelsen til modtagelse af tilbud (kan ved forhåndsmeddelelse nedsættes til 36 dage). Ved brug af elektronisk udbudsbekendtgørelse er fristerne henholdsvis 45 dage og 29 dage. Såfremt bygherren lægger udbudsmaterialet ud på sin hjemmeside, kan fristerne afkortes med yderligere 5 kalenderdage

- ved begrænset udbud skal der gå mindst 37 kalenderdage fra tidspunktet for afsendelse af udbudsbekendtgørelsen til sidste frist for modtagelse af ansøgninger, dog mindst 30 kalenderdage ved brug af elektronisk udbudsbekendtgørelse og mindst 40 kalenderdage fra udsendelse af udbudsmateriale til modtagelse af tilbud (de 40 dage kan nedsættes til 36 dage ved forhåndsmeddelelse). Såfremt bygherren lægger udbudsmaterialet ud på sin hjemmeside, kan fristen for modtagelse af tilbud afkortes til 35 kalenderdage henholdsvis 31 kalenderdage

6.4.2.3 Vedståelsestid

De bydende skal vedstå deres tilbud i 40 arbejdsdage som anført i Tilbudsloven, der på dette punkt også gælder for EU-udbud. Fristen, der regnes fra licitationen, er gældende, medmindre andet er angivet i udbudsmaterialet.

Offentlige bygherrer kan eventuelt have behov for en længere vedståelsesfrist, og hvis dette ønskes, anføres det i udbudsmaterialet.

Eventuelt kan bygherren – ved tildelingskriteriet laveste pris – bestemme, at de tre lavestbydende skal vedstå deres tilbud i længere tid, mens de øvrige bydende frigøres så snart som muligt og senest efter 40 arbejdsdage.

6.4.2.4 Dialog i tilbudsfasen

Det kan anbefales at holde fælles orienteringsmøder eller spørgemøder med de bydende i tilbudsfasen.

Bygherren skal i udbudsmaterialet anføre, hvordan de bydende i tilbudsfasen kan stille spørgsmål til udbudsmaterialet. Bygherren bør anføre, at alle spørgsmål skal stilles skriftligt.

Bygherren kan med fordel holde et orienterings- og spørgemøde i tilbudsfasen med de bydende for at sikre sig, at de bydende forstår udbudsmaterialet rigtigt, og give de bydende lejlighed til at stille spørgsmål, som dog bør stilles skriftligt enten op til mødet eller umiddelbart efter mødet.

Mødet kan give de bydende et bedre grundlag for deres tilbudsarbejde, og bygherren kan eventuelt tage hensyn til de bydendes synspunkter vedrørende udbudsmaterialet, herunder tilbudsperiodens længde.

Orienteringsmøder skal holdes som fællesmøder af hensyn til ligebehandling af de bydende. Møderne kan medvirke til at undgå tilbudsforbehold, eventuelt ved justering eller supplerings af udbudsmaterialet.

Især ved udbud i totalentreprise er orienteringsmøder hensigtsmæssige.

De stillede spørgsmål i tilbudsperioden kan føre til rettelser i udbudsmaterialet. Disse rettelser skal bygherren meddele de bydende i form af et rettelsesblad, der udsendes til alle bydende. Rettelsesblade bør sendes i så god tid, at de bydende kan nå at tage hensyn til dem ved tilbuddenes udformning. Bygherren skal være opmærksom på, at såfremt der foretages væsentlige ændringer i udbudsmaterialet, kan der blive tale om fornyet udbud.

For EU-udbud gælder, at eventuelle rettelsesblade og supplerende oplysninger til de bydende skal sendes til de bydende senest 6 kalenderdage før tilbudsfristen.

6.4.2.5 Udbud af rammeaftaler

Bygherren har ved EU-udbud mulighed for at indgå rammeaftaler med rådgivere. Virkningen af en rammeaftale er, at bygherren i rammeaftalens løbetid kan indgå kontrakter, der er baseret på rammeaftalen, uden af udbyde på ny.

Ved EU-udbud kan der indgås såvel rammeaftale med en enkelt virksomhed som parallelle rammeaftaler med flere virksomheder. Rammeaftalerne må maksimalt have en varighed på 4 år, hvilket betyder, at der i denne 4-års periode kan indgås kontrakter under rammeaftalen, selv om kontrakterne har en løbetid ud over rammeaftalens løbetid.

Selve udbudsproceduren ved EU-udbud kan gennemføres ved såvel offentligt udbud som ved begrænset udbud.

Ved parallelle rammeaftaler kan udbud gennemføres således, at ikke alle vilkår for kontrakterne er fastlagt, således at bygherren – når han ønsker at indgå kontrakt om en konkret opgave – genåbner konkurrencen mellem de virksomheder, der har rammeaftaler, ved et miniudbud, hvor der konkurreres på de ikke-fastlagte vilkår. Der kan således også gennemføres udbud af parallelle rammeaftaler, hvor der først konkurreres på prisen ved miniudbudet.

Der henvises til vejledningen til Udbudsdirektiverne, hvor reglerne for udbud af rammeaftaler nærmere er beskrevet.

6.5 Særligt om udbud i totalentreprise

Når der udbydes på et mindre detaljeret grundlag end hoved- eller forprojekt, vil entrepriseformen oftest være totalentreprise. Totalentreprenøren er her ansvarlig for projekteringen og dermed projektet.

EU's udbudsregler og Tilbudsloven gælder også for totalentreprise.

Herudover kan henvises til pjecen ”Retningslinier for udbud mv. ved anvendelse af totalentrepriseformen ved bygge- og anlægsarbejder” udsendt af en række af byggeriets organisationer.

Ved totalentrepriseudbud, hvor de bydende skal udarbejde projektmateriale som en del af tilbuddet og forventer at få et tilbudsvederlag, bør man benytte begrænset udbud/begrænset licitation.

Bygherren skal indhente godkendelser vedrørende forhold i forbindelse med udbudsgrundlaget, mens det er den valgte totalentreprenør, der skal sørge for nødvendige godkendelser fra offentlige myndigheder af forhold, der vedrører hans tilbudsprojekt.

Beslutter en bygherre, der ikke har en særlig byggeadministration, at udbyde byggeopgaven i totalentreprise, skal der på forhånd træffes aftale mellem bygherren og Slots- og Ejendomsstyrelsen

om, hvilket materiale der skal tilvejebringes, før arbejdet udbydes, ligesom de modtagne tilbud skal forelægges til udtalelse, før der træffes aftale om arbejdets overdragelse.

6.5.1 Prækvalifikation

Tilbud i totalentreprise indhentes i begrænset udbud/begrænset licitation. Der bør normalt ikke deltage mere end 5 tilbudsgivere, da tilbudsarbejdet er omfattende. Ved EU-udbud skal der deltage mindst 5 tilbudsgivere.

Bygherren gennemfører ved udbud i totalentreprise en prækvalifikation, dvs. annoncering efter interesserede tilbudsgivere og en udvælgelse af tilbudsgivere. Ved nationalt udbud kan bygherren under visse forudsætninger vælge at udpege de bydende uden prækvalifikation. Der bør normalt ikke være mere end fem bydende af hensyn til det store tilbudsarbejde, der skal udføres ved en totalentreprisekonkurrence.

I udbudsannoncen bør der særligt medtages oplysning om:

- byggegrundens beliggenhed
- byggeriets art og størrelse
- forventede datoer for byggeriets påbegyndelse og færdiggørelse
- bygherrens ønsker til totalentreprisegruppernes faglige sammensætning (entreprenør, arkitekt, ingeniør, landskabsarkitekt)
- tilbudsgivers økonomiske og tekniske kapacitet, herunder relevante nøgletal
- tilbudsvederlagets størrelse
- tildelingskriterium og underkriterier samt vægtning af underkriterier – medmindre en vægtning ikke er mulig, og i så fald skal bygherren oplyse en prioritering af underkriterierne

6.5.2 Anonymitet

Som udgangspunkt bør totalentreprisetilbuddene være anonyme som i arkitektkonkurrencer med indgivelse af tilbud under mærke og en separat lukket kuvert med oplysning om tilbudsgivers navn.

Bygherren kan dog overveje at undlade anonymitet. Når tilbudsgiverne er kendte under bedømmelsen, kan bygherren lettere få eventuelle uklarheder i tilbuddene belyst.

6.5.3 Tildelingskriterium og underkriterier

I forbindelse med udbud i totalentreprise vil tildelingskriteriet oftest være det økonomisk mest fordelagtige bud. Ud over prisen kan underkriterierne være:

- æstetik
- funktion
- miljø- og arbejdsmiljøforhold
- byggetid
- fleksibilitet
- drift og vedligehold

Underkriterierne skal tildeles vægte, og bygherren bør anvende en vurderingsmodel til brug for tilbudsbedømmelsen.

De kriterier, som opgaven tildeles efter, kaldes tildelingskriterier. Ved totalentreprise konkurreres på såvel pris som kvalitet, så derfor anvendes tildelingskriteriet økonomisk mest fordelagtige bud, som indeholder en række underkriterier.

De ønsker, som fremgår af byggeprogrammet, skal opstilles systematisk i udbudsmaterialet. Ønskerne grupperes i en række underkriterier, og gennem en indbyrdes vægtning af disse kan bygherren sikre sig, at de vigtigste ønsker kommer til at dominere ved tilbudsgiverens udarbejdelse af tilbud og ved bedømmelsen. Herved afstikker bygherren grænserne for konkurrencen.

Underkriterierne kan, efter byggeopgavens og dermed udbudsmaterialets art, være af forskellig detaljeringsgrad og kan udformes på forskellige måder. Der kan være tale om en opstilling af underkriterier og en vægtning af disse eller en egentlig vurderingsmodel.

Hvis bygherren benytter en vurderingsmodel, skal den vægtning, der følger modellen, oplyses til de bydende. Dette er ikke et krav i Udbudsdirektivet, men følger af praksis fra Klagenævnsafgørelser. Vægtningen kan vejlede de bydende om, hvordan de skal konkurrere på opfyldelsen af bygherrens ønsker, og giver bygherren grundlag for valget af det bedste tilbudsprojekt.

Endelig kan modellen give bygherren et mere detaljeret indtryk af projektet. Derved får bygherren mulighed for at foretage ændringer i udbudsmaterialet inden udbud. Opstillingen af en vurderingsmodel er således et hjælpemiddel i programmeringen.

I vurderingsmodellen er de ønskede kvaliteter grupperet i et antal underkriterier, der eventuelt kan være underopdelt. Hvert underkriterium tildeles en vægt.

Ved gennemgangen af tilbuddene vurderes opfyldelsen af hvert enkelt ønske/kvalitet inden for et underkriterium, og underkriteriet tildeles et antal points beregnet ud fra en fastsat pointskala. Ved at gange den tildelte vægt og det tildelte antal points fås et udtryk for, i hvilken grad det pågældende tilbud opfylder underkriteriet, og dets bidrag til totalværdien.

Ved at lægge disse tal for alle underkriterier sammen, herunder vurderingen af prisen, fås totalværdien, som er et samlet udtryk for tilbuddets værdi.

Underkriterierne kan blandt andet omhandle bygningens funktion, æstetik og miljø- og arbejdsmiljømæssige forhold, pris, byggetid, udvidelsesmuligheder, fleksibilitet samt drift og vedligeholdelse.

Bedømmelsen af en række underkriterier vil – også når der er opstillet en vurderingsmodel – være forbundet med et vist skøn. Dette gælder de såkaldte ”bløde egenskaber” såsom miljø- og arbejdsmiljøforhold og æstetik. Men også afvejningen af den indbyrdes værdi af forskellige ”hårde egenskaber” er i vidt omfang skønsmæssig.

Ved udbud med given pris er prisen en fast faktor og indgår ikke blandt underkriterierne.

Som en variant af udbud med given pris kan opgaven udbydes med en targetpris, som tilbudsgiverne skal sigte mod. Bedømmelsesmodellen udformes således, at tilbud, der er dyrere end targetprisen, får lavere bedømmelse end tilbud med targetprisen, mens tilbud, der er billigere, får højere bedømmelse.

6.5.4 Bedømmelsesudvalg

Ved større og mere komplicerede byggeopgaver bør vurderingen af totalentreprisetilbuddene foretages af et udvalg nedsat af bygherren og bestående af blandt andre bygherren og repræsentanter for dennes rådgivere og brugerne samt uvildige fagdommere. Sammensætningen af udvalget bør angives i udbudsmaterialet.

Byggeriets parter har nedsat et totalentrepriseudvalg, som kan bistå med at udpege uvildige medlemmer til et bedømmelsesudvalg.

6.5.5 Krav til tilbuddets detaljering

Bygherren kan ved udbud i totalentreprise stille krav til tilbudsprojekternes detaljering, og disse krav anføres i udbudsmaterialet. Overholdelse af disse krav er et vilkår for, at tilbuddet kan betragtes som konditionsmæssigt.

Bygherren bør ikke forlange, at tilbud skal foreligge i form af et omfattende projektmateriale.

Bygherren skal dog have så meget materiale, at han kan bedømme, om og på hvilken måde byggeprogrammet opfyldes, og hvorledes det færdige byggeri vil fremtræde. Tilbudsmaterialet skal således kunne danne tilstrækkeligt grundlag for, at bygherren kan bedømme tilbuddet på grundlag af det valgte tildelingskriterium og underkriterier. Normalt vil et projektmateriale, der opfylder kravene til et projektforslag, være tilstrækkeligt.

Som ved andre entrepriseformer skal bygherren udarbejde en vintertilbudsliste, så de bydende totalentreprenører kan prissætte nødvendige vejrligsforanstaltninger i vinterperioden, jf. *vejledning om vinterbyggeri*. Som en forsøgsordning frem til 31. marts 2010 kan bygherren indhente tilbud på entrepriser inklusive vejrligsforanstaltninger i vinterperioden (dvs. det er entreprenøren, der tager risikoen) for totalentrepriser over DKK 20 mio.

Udbudsmaterialet skal som minimum stille krav om, at tilbuddet indeholder følgende:

- situationsplan, planer, snit, facader
- beskrivelse af konstruktioner, materialer, kvaliteter og typer
- specifikation af tekniske installationer
- tidsplan
- dokumentation for det planlagte logistikarbejde
- pris (hvis der ikke udbydes med given pris)
- oplysninger om totalentreprenørens projekt- og udførelsesorganisation (i det omfang disse ikke er anvendt ved udvælgelsen)

6.5.6 Tilbudsvederlag

Når udbudsmaterialet forudsætter et omfattende projekteringsarbejde fra de bydende totalentreprenører som en forudsætning for at kunne afgive tilbud, bør bygherren udbetale et vederlag. Vederlag kan i øvrigt være en nødvendig forudsætning for tilstrækkeligt kvalificerede tilbud. Vederlaget skal tjene til delvis dækning af udgifterne ved udarbejdelse af tilbud.

Vederlaget skal være ens for alle tilbudsgivere. Bygherren kan fastlægge, at den totalentreprenør, som får arbejdet overdraget, ikke modtager vederlag.

Vederlaget for hver tilbudsgiver kan eksempelvis fastsættes til et beløb svarende til mellem tre og seks promille af de skønnede byggeudgifter afhængig af byggeopgavens størrelse, kompleksitet og krav til detaljeringsgraden i tilbudsmaterialet.

Vederlag må kun udbetales, når tilbuddet opfylder de stillede krav i udbudsmaterialet (konditionsmæssige bud). Udbetaling bør ske, så snart konkurrencens resultat foreligger.

6.5.7 Bygherrens opfølgning på aftalen

Når totalentreprisaftalen er indgået, er det totalentreprenørens opgave at sørge for den fornødne færdigprojektering og udførelse af byggeriet. Tids- og arbejdsplanlægning og ledelse af byggearbejdet er således bygherren uvedkommende.

Bygherren har dog interesse i selv at føre bygherretilsyn med materialer og udførelsen.

Bygherren kan også have interesse i at føre kontrol med den tidsmæssige afvikling. Kontrollen udøves på en sådan måde, at der kan gribes ind i tide, såfremt der er grund til at antage, at totalentreprenøren ikke opfylder sine forpligtelser. Her kan bygherren anvende delterminer og dagbøder.

Udbudsmaterialet kan indeholde bestemmelser om, hvornår bygherren eller bygherretilsynet skal have forelagt relevant projektmateriale og andet materiale, der er nødvendigt for kontrollen. Omfang af materialet skal være specificeret, fx målerapporter om lyd, lys, varme og ventilation.

Bygherren skal sikre sig, at han eller hans bygherretilsyn har adgang til byggepladsen.

6.6 Bedømmelse og antagelse af entreprenørtilbud

I dette afsnit beskrives de nærmere regler, som bygherren skal overholde ved bedømmelse og antagelse af entreprenørtilbud, herunder forudsætningerne for, at tilbud kan indgå i tilbudsbedømmelsen, og efterfølgende afklaringen af, hvilket tilbud der skal antages.

6.6.1 Kriterier ved bedømmelse

Bedømmelse og antagelse af tilbud sker på grundlag af det valgte tildelingskriterium: Økonomisk mest fordelagtige bud eller laveste pris.

Reglerne i det følgende tager udgangspunkt i Tilbudsloven (nationalt udbud). På de punkter, hvor EU's udbudsregler afviger fra Tilbudsloven, er dette anført særskilt.

Ved udbud efter såvel Tilbudsloven som efter EU's udbudsregler har bygherren valgt tildelingskriterium, som er enten laveste pris eller økonomisk mest fordelagtige bud.

Kriteriet laveste pris anvendes typisk ved udbud på detaljeret grundlag, fx hovedprojekt. Ved laveste pris skal tilbuddene gøres direkte sammenlignelige på prisen, og herefter findes laveste pris.

Kriteriet økonomisk mest fordelagtige bud, hvor tilbud også bedømmes efter andre kriterier end prisen, anvendes typisk ved udbud på et mindre detaljeret grundlag. Her skal tilbudte løsninger og den tilbudte pris bedømmes samlet.

Normalt vil det være en del af de projekterende rådgiveres ydelser at bistå bygherren ved udbud samt vurdere de indkomne tilbud og afgive indstilling til bygherren om eventuel accept eller forkastelse af afgivne tilbud.

Ved totalentrepriseudbud vil det normalt være indeholdt i eventuelt bygherrerådgivers ydelser at bistå i udbuds- og vurderingsfasen.

6.6.2 Udvælgelse ved offentligt udbud

Ved offentligt udbud skal bygherren indledningsvis gennemgå det modtagne tilbudsmateriale vedrørende egnethed for at finde ud af, hvilke af tilbudsgiverne der er egnede til at gennemføre opgaven. Udvælgelsen sker ud fra de af bygherren fastlagte udvælgelseskriterier, som blandt andet skal være nøgletal, jf. gældende retningslinier.

Ud fra udvælgelseskriterierne findes således de tilbudsgivere, som er egnet til at udføre opgaven. Tilbuddene fra disse tilbudsgivere indgår i tilbudsbedømmelsen, hvor de konditionsmæssige tilbud bedømmes ud fra det fastlagte tildelingskriterium og eventuelle underkriterier.

Ved såvel nationalt udbud som ved EU-udbud er der en række udelukkelsesgrunde – umyndighed, betalingsstandsning eller konkurs, dom for strafbart forhold samt grov eller gentagen forsømmelse ved udøvelse af egen virksomhed – som bygherren skal overveje i relation til at udelukke en bydende.

Bygherren skal endvidere sikre sig, at tilbudsgiver ikke har ubetalt, forfalden gæld til det offentlige. Dette gøres ved en tro- og loveerklæring fra tilbudsgiver, som skal bekræftes ved aftaleindgåelse.

Bygherren skal i alle forhold ligebehandle tilbudsgiverne.

6.6.3 Fejl og mangler i tilbud

Et tilbud er som udgangspunkt bindende for tilbudsgiveren, uanset om der er fejl i tilbuddet. Er der fejl i tilbuddet, kan bygherren enten fastholde tilbuddet med fejlen eller acceptere, at tilbudsgiver benytter sin eventuelle ret efter aftaleloven til at kalde tilbuddet tilbage (hvis prisen er så lav, at det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at fastholde tilbudsgiver på tilbudet).

Tilbudsgivere kan ikke få lov til at supplere et tilbud, hvis det er mangelfuldt. Tilbuddene skal vurderes, som de foreligger ved licitationen, men bygherren har lov til at stille spørgsmål til tilbudsgiverne angående forståelsen af tilbuddet.

Tilbud, som ikke opfylder bestemmelser i udbudsgrundlaget, der alene har karakter af ordensforskrifter, er som udgangspunkt konditionsmæssige og skal indgå i tilbudsbedømmelsen.

6.6.4 Forbehold

Forbehold, der har betydning for prisen, skal prissættes. Forbehold, der ikke kan prissættes eller vedrører grundlæggende elementer i udbudsmaterialet, gør tilbuddet ukonditionsmæssigt. Forbehold om tiden kan ikke prissættes og vil derfor altid medføre ukonditionsmæssighed.

Tilbudsgiverne skal afgive tilbud på det grundlag, som bygherren har lagt frem (udbudt). Det er dog ikke ualmindeligt, at tilbudsgivere alligevel på et eller flere punkter tager forbehold. Forbehold vedrører typisk betaling, risiko, ansvar, tidsfrister, prisregulering, forståelse af udbudsmaterialet samt andre økonomiske og juridiske forhold.

En række af entreprenørernes organisationer har udarbejdet standardforbehold og andre faglige forbehold, som deres medlemmer kan benytte, når de afgiver tilbud. Forbeholdene benyttes ofte, hvis et eller flere for entreprenørerne væsentlige forhold ikke er tilgodeset i udbudsmaterialet.

Desuden har en række leverandørbrancher udsendt leveringsbetingelser, der – når de vedlægges et tilbud – kan sidestilles med tilbudsforbehold.

Herudover kan den enkelte tilbudsgiver have taget et forbehold over for konkrete bestemmelser i udbudsgrundlaget.

6.6.5 Bygherrens stilling til forbehold

I forbindelse med tilbudsgivningen skal alle tilbudsgivere ligebehandles, og dermed skal de modtagne tilbud ligestilles.

Bygherren skal for hvert enkelt forbehold tage stilling til, om der er tale om en væsentlig eller mindre væsentlig fravigelse fra udbudsgrundlaget.

Forbehold, som uddyber eller præciserer udbudsmaterialet eller ikke strider mod dette, vil normalt være uproblematisk. Hvis de har betydning for prisen, skal de prissættes af bygherren.

Forbehold, som er i strid med udbudsmaterialet, men ikke på væsentlig måde, skal prissættes af bygherren. Dette gælder også standardforbehold.

Prissætningen skal ske efter en reel og objektiv målestok. Prisen kan sættes til 0 kr., hvis forbeholdet ikke har konkret betydning i entrepriseforholdet. Bygherren må ikke spørge en tilbudsgiver om prisen på et forbehold, idet denne derved får lejlighed til at forbedre sit tilbud.

Ved bedømmelsen af tilbuddene skal bygherren forhøje tilbuddet med forbeholdets pris.

Når der kun foreligger forbehold, som ikke på væsentlig måde er i strid med udbudsgrundlaget og som kan prissættes, har bygherren ret men ikke pligt til at tage tilbuddet i betragtning, medmindre der er tale om rent bagatelagtige forbehold, idet bygherren i disse tilfælde vil have pligt til at tage tilbuddet i betragtning.

Forbehold, som strider væsentligt mod udbudsgrundlaget og/eller ikke kan prissættes, medfører, at tilbuddet skal forkastes som ukonditionsmæssigt. Som en hovedregel kan bygherren gå ud fra, at

forbehold vedrørende byggetid og vedrørende væsentlige juridiske bestemmelser i udbudsgrundlaget gør tilbuddet ukonditionsmæssigt.

Ukonditionsmæssige tilbud skal kasseres.

Bygherren må således ikke acceptere et tilbud med en væsentlig fravigelse fra udbudsmaterialet, idet øvrige tilbudsgivere i givet fald skulle have chancen for at foretage samme fravigelse og justere deres tilbud. Bygherren kan fx ikke vide, hvad en ændret byggetid betyder for andre tilbudsgivers pris.

Det er tilbudsgiverens egen risiko, om tilbudsgiverens forbehold kan prissættes af bygherren.

6.6.6 Sideordnet udbud

Sideordnet udbud foreligger, når bygherren ved udbuddet har bedt om tilbud på flere forskellige materialevalg eller lignende.

Hvis bygherren ved udbuddet har forlangt, at de bydende skal give tilbud på flere materialevalg, som opstilles i udbudsgrundlaget, foreligger et sideordnet udbud.

Hver løsning kan betragtes som en licitation for sig, og for hvert af de sideordnede udbud følges reglerne om tilbudsbedømmelse.

Bygherren skal så vælge, hvilken af de sideordnede løsninger han ønsker udført, og lægge resultatet af bedømmelsen af denne løsning til grund for, hvilken bydende der har vundet.

6.6.7 Alternative tilbud

Et alternativt tilbud foreligger, når tilbudsgiveren foreslår andre løsninger med hensyn til byggeriets udformning, gennemførelse og materialer end angivet i udbudsgrundlaget.

Alternative tilbud kan også vedrøre andre forhold såsom byggetid og prisregulering. Denne type alternativer skal i visse tilfælde behandles på samme måde som forbehold.

Ved EU-udbud kan der kun modtages alternative tilbud ved tildelingskriteriet økonomisk mest fordelagtige bud, og kun såfremt udbyder udtrykkeligt har tilladt det i udbudsbekendtgørelsen og i udbudsmaterialet. Udbyder skal endvidere i udbudsmaterialet anføre, hvilke mindstekrav et alternativt tilbud skal opfylde. Ved EU-udbud er der ikke mulighed for at forhandle, og der skal derfor være tale om fuldt sammenlignelige tilbud, når der konkurreres på laveste pris.

Ved nationale udbud kan alternative tilbud derimod komme på tale ved såvel udbud på laveste pris som ved udbud på økonomisk mest fordelagtige bud.

Det følger af ligebehandlingsprincippet, at bygherren ikke må antage bud, der ikke er i overensstemmelse med udbudsbetingelserne, herunder de eventuelle mindstekrav, der er fastsat i udbudsmaterialet. Bygherren skal således i udbudsmaterialet anføre de mindstekrav, som skal være opfyldt.

Bygherren kan tage hensyn til alternative bud, når de opfylder mindstekravene. Der er tale om en ret for bygherren til at antage et alternativt bud, ikke en pligt. Bygherren vil derfor ikke ved nationalt udbud ved tildelingskriteriet laveste pris have pligt til at vælge en alternativ løsning, og det alternative tilbud kan kun antages, såfremt det er det laveste bud.

Omvendt kan bygherren ved økonomisk mest fordelagtige bud være forpligtet til at antage et alternativt bud, der opfylder mindstekravene, såfremt det følger af vurderingen med de opstillede underkriterier.

Ved vurderingen af det alternative tilbud skal eventuelle udgifter til projektrevision som følge af alternativet indregnes.

Bygherren har mulighed for i forbindelse med sit udbud at udelukke alternative bud.

6.6.8 Forhandling med tilbudsgivere

Forhandling med tilbudsgiverne må ikke finde sted i forbindelse med EU-udbud, men gerne i forbindelse med nationalt udbud.

Bygherren har ved EU-udbud ikke lov til at forhandle med tilbudsgiverne efter modtagelse af tilbud, medmindre bygherren har valgt udbud med forhandling, som dog kun kan anvendes i særlige tilfælde. Dog kan bygherren, som er omfattet af Forsyningsvirksomhedsdirektivet, frit anvende udbud med forhandling.

Ved nationalt udbud (Tilbudsloven) kan bygherren forhandle med tilbudsgiverne, medmindre han har fraskrevet sig retten hertil i udbudsgrundlaget. Forhandling skal dog ske inden for buddets egne rammer.

Ved tildelingskriteriet laveste pris ved nationalt udbud må bygherren kun forhandle med den tilbudsgiver, som har afgivet det laveste bud, og her må såvel forbehold som pris forhandles.

Ved tildelingskriteriet økonomisk mest fordelagtige bud ved nationalt udbud kan bygherren, såfremt denne ønsker at forhandle, indlede forhandlinger med tre tilbudsgivere eller færre, som ved licitationen har afgivet de økonomisk mest fordelagtige tilbud. Øvrige tilbudsgivere frigøres fra deres tilbud, når de udelukkes fra forhandlinger.

Bygherren skal senest ved forhandlingernes påbegyndelse skriftligt meddele tilbudsgiverne, hvordan forhandlingerne vil foregå, og om der forhandles i flere faser.

Bygherren skal under forhandlingerne behandle tilbudsgiverne ens. Bygherren må fx ikke give oplysninger til en tilbudsgiver om andre tilbudsgivers løsninger eller priser, medmindre sådanne oplysninger allerede er offentligt tilgængelige.

Bygherren kan forhandle såvel de tilbudte løsninger som andre forhold i tilbuddet, herunder forbehold og prisen. Forhandlingerne må dog ikke føre til, at opgavens karakter ændres væsentligt i forhold til udbudsmaterialet, eller til at tildelingskriterium og underkriterier eller deres vægtning ændres.

Hvis bygherren har afvist et tilbud som ukonditionsmæssigt, må han ikke anerkende det ukonditionsmæssige forhold i et andet tilbud gennem forhandlingsfasen.

6.6.9 Accept af laveste pris

Når arbejdet er udbudt efter tildelingskriteriet laveste pris, skal det tilbud, som har den laveste pris, accepteres. Ved nationalt udbud (Tilbudsloven) har bygherren mulighed for at forhandle med denne tilbudsgiver – også om prisen – inden der indgås aftale.

Inden accept skal bygherren vurdere prisen i forhold til det styrende budget. Det styrende budget skal inden prisvurderingen justeres, hvis den aktuelle markedssituation har ændret budgettets forudsætninger. Med sådanne eventuelle justeringer er budgettet udtryk for den for bygherren acceptable pris.

Budgettet bør revurderes, hvis det viser sig, at tilbudssummerne eller disses gennemsnit i betydelig grad afviger fra det styrende budget, fx således at et antal tilbud ligger nogenlunde samlet i betydelig afstand fra det styrende budget.

Hvis budgettet er behæftet med fejl, skal de ansvarsmæssige konsekvenser overvejes. Skal det styrende budget forhøjes, skal sagen forelægges de bevilgende myndigheder.

Hvis prisen er for høj i forhold til det styrende budget, bør det overvejes, om en anden entreprise- eller udbudsform kan ventes at føre til lavere priser (fx udbud i fagentreprise i stedet for hovedentreprise eller offentligt udbud i stedet for begrænset).

Hvis det laveste bud ikke er i overensstemmelse med det styrende budget, må tilbuddet ikke accepteres, og udbuddet skal annulleres. Der skal dog være en saglig begrundelse for at annullere, og der skal derfor være tale om en væsentlig overskridelse af det styrende budget.

Byggesagen må i givet fald udsættes eller opgives. Det kan undersøges, om det kvalitets- og tidsmæssigt er forsvarligt at omprojektere med henblik på billiggørelse. I overvejelserne skal eventuelle udgifter ved omprojektering medtages. Endvidere skal det undersøges, om rådgivernes omprojekteringspligt kan gøres gældende.

Et tilbud kan være så lavt, at der er risiko for, at entreprenørens økonomi ikke rækker til at gennemføre arbejdet. Bygherren skal i denne situation overveje, om der er grundlag for at forkaste tilbuddet.

Tilbuddet bør vurderes konkret ud fra det styrende budget. Entreprenører kan byde lavt af grunde, der ikke påvirker deres mulighed for at gennemføre arbejdet.

Der kan fx være tale om entreprenører, som arbejder med meget lave omkostninger, eller som gerne vil ind på markedet. Det vil ikke være rimeligt, om bygherren i sådanne tilfælde skulle undlade at drage den økonomiske fordel af lave tilbud. Eventuelt kan bygherren anmode om nærmere oplysninger om tilbuddets baggrund.

6.6.10 Accept af økonomisk mest fordelagtige bud

Når arbejdet er udbudt efter tildelingskriteriet økonomisk mest fordelagtige bud, skal det tilbud accepteres, som efter eventuelle forhandlinger (kun ved nationalt udbud og i undtagelsestilfælde ved EU-udbud) bedst opfylder tildelingskriteriet.

For at finde frem til det fordelagtigste tilbud skal bygherren gennemgå hvert projekt systematisk for hvert af underkriterierne.

Det anbefales, at vurderingen finder sted i to omgange: Først bedømmes tilbudsprojekterne, uden at priserne er kendt. Herefter oplyses priserne og indgår i den endelige bedømmelse. På denne måde kan bygherren undgå, at kvalitetsbedømmelsen farves af kendskab til priserne. Når tilbuddenes priskurver åbnes, skal tilbudsgiverne have mulighed for at være til stede.

Bygherren bedømmer således de enkelte tilbud for hvert af underkriterierne og sammenvejer disse i henhold til vægtingen af kriterierne for at finde det økonomisk mest fordelagtige tilbud.

Bedømmelsen skal afsluttes med en skriftlig indstilling/notat, hvor fordele og ulemper ved de forskellige tilbud er belyst for hvert af underkriterierne.

Uanset forholdet mellem pris og kvalitet skal prisen være rimelig for bygherren og i overensstemmelse med det styrende budget, for at et tilbud kan antages.

6.6.11 Offentliggørelse om tildeling af ordren

Bygherren skal hurtigst muligt efter valg af tilbud underrette tilbudsgiverne om, hvilken afgørelse der er truffet med hensyn til tildeling af ordren. Underretning skal ske samtidigt til såvel den valgte tilbudsgiver som de forbigåede. Når kriteriet er økonomisk mest fordelagtige bud, skal bygherren endvidere efter anmodning oplyse om det antagne tilbuds egenskaber og relative fordele.

Ved EU-udbud skal underretningen sendes med hurtigst mulige kommunikationsmiddel, hvilket vil sige e-mail eller fax. Underretningen skal ved EU-udbud altid indeholde en summarisk begrundelse for den trufne beslutning.

Ved EU-udbud skal bygherren endvidere inden 48 kalenderdage fra kontraktindgåelse indrykke en bekendtgørelse om tildeling af ordren i supplement til EU-tidende.

6.6.12 Aftaleindgåelse og standstill-periode

Ved udbud efter Tilbudsloven kan bygherren indgå aftale umiddelbart efter, at bedømmelsen er afsluttet.

Ved EU-udbud gælder en stand-still periode, som betyder, at bygherren tidligst kan indgå aftale 10 kalenderdage efter afsendelse af underretning til de bydende om den trufne beslutning.

Denne standstill-periode sikrer forbigåede tilbudsgivere muligheden for evt. at indgive klage over den trufne beslutning, inden den fuldbyrdes.

6.7 Konkurrence om bygherreopgaven

Bygherren for alment nybyggeri skal i henhold til Almenboligloven udpeges i en åben konkurrence. Formålet er at sikre, at bygherreopgaven varetages af den bygherre, der er bedst egnet i den konkrete byggesag. Bygherren kan være identisk med den ejer, der skal drive byggeriet (driftsherren), men kan også være en anden end driftsherren.

Det påhviler kommunalbestyrelsen at gennemføre den åbne konkurrence og på denne baggrund vælge bygherren. Deltagere i konkurrencen kan være:

- en almen boligorganisation
- en selvejende almen ungdoms- eller ældreboliginstitution
- en forretningsførerorganisation
- et alment andelsselskab
- anden privat professionel bygherre

Den valgte bygherre gennemfører byggeriet for egen regning og risiko.

Kommunen har metodefrihed ved valg af bygherre til alment nybyggeri. Der henvises i øvrigt til Vejledning om valg af bygherre til alment nybyggeri. Vejledningen indeholder en beskrivelse af, hvordan kommunen *kan* tilrettelægge konkurrencen om bygherreopgaven, således at lovens intentioner og alment accepterede fremgangsmåder ved udvælgelse overholdes. Endvidere henvises til Udbudsportalen.dk, som indeholder værktøjer til gennemførelse af konkurrence om bygherreopgaven.