



Notat - Ekstraordinære prisstigning

1. Resumé

Nærværende notat indeholder en redegørelse for samt vejledning til gældende regler vedrørende ekstraordinære prisstigninger.

Vejledningen tager udgangspunkt i pris- og tidscirkulæret samt AB 18 aftalerne.

2. Baggrund

Byggebranchen har siden afslutningen af 2020 varslet ekstraordinære prisstigninger på flere byggematerialer herunder – men ikke begrænset til – stål, træ og beton. Prisstigningerne forventes at træde i kraft løbende i 2021 og fortsat ind i 2022.

Flere af Byggeri Københavns projekter er - eller forventes at blive - ramt af prisstigningerne. Formålet med nærværende notat er at redegøre for Byggeri Københavns håndtering af prisstigninger med udgangspunkt i reglerne i pris- og tidscirkulæret og de nye AB aftaler.

3. Kontrakter indgået på AB 92/ABT 93 vilkår

Udgangspunktet, når kontrakterne er indgået på AB 92/ABT 93 vilkår, er, at Entreprenør ikke kan kræve godtgørelse for prisstigninger. Det kan imidlertid aftales, at entreprenøren er berettiget til indeksering og ekstraordinære prisstigninger, jf. AB 92 & ABT 93 § 22, stk. 6.

I Byggeri København har man sædvanligvis aftalt, at enterprisesummen kan reguleres, jf. AB 92 eller ABT 93 § 22, stk. 6. Konkret er det aftalt ved, at man i kontrakten henviser til pris- og tidscirkulæret.

De relevante bestemmelser i cirkulæret er navnlig §§ 3, 8 og 9.

a. Fastprisperioden

I fastprisperioden er entreprenøren berettiget til godtgørelse for ekstraordinære prisstigninger, hvis betingelserne i cirkulærets §§ 8 eller 9 er opfyldt.

Godtgørelse for ekstraordinære prisstigninger håndteres i cirkulærets § 9. Entreprenøren er herefter berettiget til godtgørelse, hvis samtlige af følgende betingelser er opfyldt:

- I. *Prisstigningen skal være indtrådt efter tilbudsdagen, og inden aftalt indeksregulering er trådt i kraft.*
- II. *Prisstigningen skal være generelt forekommende.*

09.04.2021

Sagsnr.

Dokumentnr.

Sagsbehandler
Rasmus Dohouch Poulsen

Byggeri København
Jura

Nyropsgade 3
1602 København V

EAN nummer
5798009781642

Det er ikke tilstrækkeligt at en enkelt leverandør hæver priserne.

III. Prisstigningen skal fremgå af officielt prismateriale eller kunne dokumenteres på anden måde.

Dokumentationskravet kan opfyldes ved fremsendelse af reguleringsindeks for boligbyggeri fra Danmarks Statistik, som viser prisudvikling på det konkrete materiale. Dokumenteres prisudviklingen på anden vis, vil accepten af dokumentationen bero på en konkret vurdering fra ByK.

Ordningen er ikke tilknyttet de enkelte entreprenørers kalkulations- og indkøbspriser, men til den almindelige konstaterbare prisudvikling for det pågældende materiale eller brændstof. Entreprenøren skal således ikke dokumentere, hvilke priser han selv har kalkuleret med eller indkøbt til. Han skal alene dokumentere, hvad prisen generelt var på tilbudsdag og indkøbsdag¹.

IV. Prisstigningen skal herudover vedrøre materiale (eller brændstof), som i sin færdige form eller på sædvanlig måde indtræder i arbejdet.

Ekstraordinære prisstigninger på dele af et materiale kan ikke føre til godtgørelse, hvis ikke stigningen er slået igennem i prisen på selve materialet i et sådant omfang, at betingelserne for godtgørelse er opfyldt. Der kan således alene opnås godtgørelse for prisstigninger i det omfang, prisstigningerne slår igennem på materialer i den form, hvori de indgår i byggeriet eller anlægget og ikke delmaterialer isoleret².

V. Prisstigningen skal overstige 10% af prisen på det pågældende materiale

a. Hertil skal tillægges 0,5% for hver hele måned, der er forløbet mellem tilbudsdagen og indkøbstidspunktet,

VI. Summen af de beregnede godtgørelsesbeløb skal udgøre mindst 0,5% af entreprisesummen.

Betingelserne oplistet under pkt. VI fraviges, hvis entreprenøren skal yde sin underentreprenør godtgørelse i overensstemmelse med reglerne i cirkulæret. Det er en betingelse, at der er tale om et egentligt (under)entrepriseforhold og ikke blot om et leveranceforhold³.

I tilfælde af statslige indgreb der medfører prisstigninger er entreprenøren berettiget til godtgørelse i overensstemmelse med cirkulærets § 8. Det er en forudsætning for entreprenørens godtgørelse, at beløbet ikke er dækket af anden regulering.

¹ VEJ nr 65 af 29/04/1993

² VEJ nr 65 af 29/04/1993

³ VEJ nr 65 af 29/04/1993

Bestemmelsen er navnlig relevant i de tilfælde, hvor der sker prisstigninger på markedet, som ikke omfattes af cirkulærets § 9.

Reguleringen sker i henhold til meddelelse fra en statslig styrelse, hvilket i praksis vil sige Bygningsstyrelsen, som er ressortmyndighed på området. Efter fast praksis vil meddelelsen om regulering indeholde oplysninger om beregningsmåden og de nærmere betingelser for godtgørelse. Sagen vil forinden være forhandlet med de udførendes organisationer⁴.

b. Efter fastprisperioden

Pris- og tidscirkulæret § 3 bestemmer, at prisen skal være regulerbar. Det vil sige at hele entreprisesummen kan indeksreguleres efter fastprisperioden er udløbet. I Byggeri København entrepriser er "Byggeomkostningsindeks for boliger: Byggeomkostningsindeks i alt" som udgangspunkt grundlag for indeksreguleringen.

c. OBS!

Ældre kontrakter henviser muligvis ikke til pris- og tidscirkulæret i sin hel.

Prisstigninger i det strategiske partnerskab fra 2016 håndteres efter regler oplistet i selvstændigt notat.

4. Kontrakter indgået på AB 18/ABT 18 vilkår

Udgangspunktet når kontrakter er indgået på AB(T) 18 vilkår er, at entreprenøren er berettiget til godtgørelse for ekstraordinære prisstigninger inden for fastprisperioden og indeksregulering for køb, der foretages efter fastprisperioden. Bestemmelserne i de nye AB aftaler modsvarer i sin væsentlighed bestemmelserne i pris- og tidscirkulæret.

De relevante bestemmelser i AB 18 er §§ 34 og 35.

De relevante bestemmelser i ABT 18 er §§ 32 og 33.

a. Fastprisperioden

I fastprisperioden er entreprenøren berettiget til godtgørelse for ekstraordinære prisstigninger, hvis betingelserne i cirkulærets §§ 8 eller 9 er opfyldt.

Godtgørelse for ekstraordinære prisstigninger håndteres efter AB 18 § 35, stk. 2-7 og ABT 18 § 33, stk. 2-7. Entreprenøren er herefter berettiget til godtgørelse, hvis samtlige af følgende betingelser er opfyldt:

- 1. Prisstigningen skal være indtrådt efter tilbudsdagen, og inden aftalt indeksregulering er trådt i kraft,*

⁴ VEJ nr 65 af 29/04/1993

Det bemærkes yderligere, at der kan ydes godtgørelse for køb af materialer, som er foretaget efter fastprisperioden, hvis prisstigningen er indtrådt på eller forud for 6-månedersdagen og derfor ikke er dækket ved indeksreguleringen⁵.

II. Prisstigningen skal være generelt forekommende

Det er ikke tilstrækkeligt at en enkelt leverandør hæver priserne.

III. Prisstigningen skal fremgå af officielt prismateriale eller kunne dokumenteres på anden måde.

Dokumentationskravet kan opfyldes ved fremsendelse af reguleringsindeks for boligbyggeri fra Danmarks Statistik, som viser prisudvikling på det konkrete materiale. Dokumenteres prisudviklingen på anden vis, vil accepten af dokumentationen bero på en konkret vurdering fra ByK.

Ordningen er ikke tilknyttet de enkelte entreprenørers kalkulations- og indkøbspriser, men til den almindelige konstaterbare prisudvikling for det pågældende materiale eller brændstof. Entreprenøren skal således ikke dokumentere, hvilke priser han selv har kalkuleret med eller indkøbt til. Han skal alene dokumentere, hvad prisen generelt var på tilbudsdag og indkøbsdag⁶.

IV. Prisstigningen skal herudover vedrøre materiale (eller brændstof), som i sin færdige form eller på sædvanlig måde indtræder i arbejdet.

Ekstraordinære prisstigninger på dele af et materiale kan ikke føre til godtgørelse, hvis ikke stigningen er slået igennem i prisen på selve materialet i et sådant omfang, at betingelserne for godtgørelse er opfyldt. Der kan således alene opnås godtgørelse for prisstigninger i det omfang, prisstigningerne slår igennem på materialer i den form, hvori de indgår i byggeriet eller anlægget og ikke delmaterialer isoleret⁷.

V. Prisstigningen skal overstige 10% af prisen på det pågældende materiale

a. Hertil skal tillægges 0,5% for hver hele måned, der er forløbet mellem tilbudsdagen og indkøbstidspunktet,

VI. Summen af de beregnede godtgørelsesbeløb skal udgøre mindst 0,5% af entreprisesummen.

Betingelserne oplistet under pkt. VI fraviges, hvis entreprenøren skal yde sin underentreprenør godtgørelse i overensstemmelse med reglerne i

⁵ Betænkning nr. 1570 af 21. juni 2018, s. 144

⁶ VEJ nr 65 af 29/04/1993

⁷ VEJ nr 65 af 29/04/1993

cirkulæret. Det er en betingelse, at der er tale om et egentligt (under)entrepriseforhold og ikke blot om et leveranceforhold.

I tilfælde af statslige indgreb der medfører prisstigninger er entreprenøren berettiget til godtgørelse i overensstemmelse med hhv. AB 18 § 35, stk. 1 og ABT 18 § 33, stk. 1. Det er en forudsætning for entreprenørens godtgørelse, at beløbet ikke er dækket af anden regulering.

Bestemmelsen er navnlig relevant i de tilfælde, hvor der sker prisstigninger på markedet, som ikke omfattes af AB 18 § 35, stk. 2-7 og ABT 18 § 33, stk. 2-7.

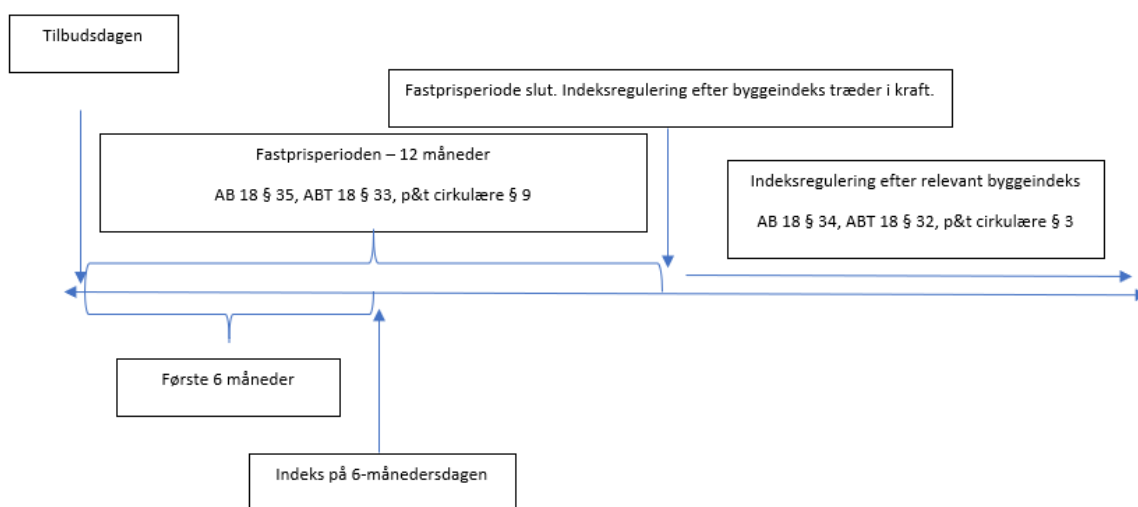
Reguleringen sker i henhold til meddelelse fra en statslig styrelse, hvilket i praksis vil sige Bygningsstyrelsen, som er ressortmyndighed på området. Efter fast praksis vil meddelelsen om regulering indeholde oplysninger om beregningsmåden og de nærmere betingelser for godtgørelse. Sagen vil forinden være forhandlet med de udførendes organisationer⁸.

a. Efter fastprisperioden

AB 18 § 34 og ABT 18 § 32 bestemmer, at prisen skal være regulerbar efter fastprisperioden. Det vil sige at hele entreprisesummen kan indeksreguleres efter fastprisperioden er udløbet. I Byggeri København entrepriser er "Byggeomkostningsindeks for boliger: Byggeomkostningsindeks i alt" som udgangspunkt grundlag for indeksreguleringen.

5. Det tidsmæssige aspekt

De forskellige bestemmelser gør sig gældende på forskellige stadier af entreprisen.



Fastprisperioden løber fra tilbudsdagen (afgivelse af tilbud) og 12 måneder frem. I denne periode er det navnlig bestemmelserne i AB 18 § 35,

⁸ Betænkning nr. 1570 af 21. juni 2018, s. 143

ABT 18 § 33 og Pris- og tidscirkulæret § 9, som er relevante. Det er inden for denne periode, at entreprenøren er berettiget til godtgørelse for ekstraordinære prisstigninger på materiale.

Fastprisperioden beregnes altid fra tilbudsdagen, uanset hvor lang tid der går imellem tilbud og arbejdets påbegyndelse. Ved arbejder, der går i gang senere end 1 år efter tilbudsdagen, er hele prisen således regulérbar.

Fastprisperiodens udløbsdato ændres ikke, selv om der gives fristforlængelse efter AB.

Herudover kan entreprenøren være berettiget til godtgørelse for den ekstraordinære prisstigning, hvis købet er foretaget efter fastprisperioden, såfremt prisstigningen er indtrådt på eller forud for 6-månedersdagen og derfor ikke er dækket ved indeksreguleringen.

6. Forskel på indeksregulering og ekstraordinære prisstigninger

a. Godtgørelse i fastprisperioden for ekstraordinære prisstigninger

Godtgørelsen omfatter den prisstigning, der overstiger 10 pct. af prisen på tilbudsdagen. Til denne procentsats lægges 0,5 pct. for hver hele måned, der er forløbet mellem tilbudsdagen og indkøbstidspunktet.

Udgiftsstigninger vedrørende arbejds løn, materiel og forbrug (ud over brændstof) samt omkostninger (herunder administrationssalær) giver ikke adgang til godtgørelse, ligesom entreprenørens fortjeneste ikke kan indgå i beregningen.

b. Indeksregulering efter fastprisperioden

Indeksreguleringen efter fastprisperioden omfatter forskellen mellem prisen på tilbudsdagen og prisen på udførselstidspunktet, opgjort som forskellen mellem indeks på 6 måneders dagen og indeks på udførselstidspunktet⁹. Indeksregulering beregnes ved lineær interpolation. Beregningen kan udtrykkes således: Reguleringsbeløb = beregningsgrundlag x indeksforskel / indeks på 6-månedersdagen.

7. Eksempel på beregninger

a. Fastprisperioden - godtgørelse for ekstraordinære prisstigninger

Beregningsmetode

$$\left(\frac{\text{Ny pris} - \text{pris på tilbudsdagen}}{\text{pris på tilbudsdagen}} \times 100 \right) - (10 + (0,5 \times \text{måneder siden tilbudsdag}))$$

⁹ Betænkning nr. 1570 af 21 juni 2018, s. 142 f.

Eksempel tager udgangspunkt følgende oplysninger:

- Tilbudsdag 1. januar
- Entreprise sum 50.000.000 kr.
- Der skal anvendes 500 ton stål
- Stål indkøbes 1. oktober samme år
- Pris for stål:
- Tilbudsdag: 5.000 kr./ton
- Indkøbsdag: 6.500 kr./ton

$$\left(\frac{6.500 - 5.000}{5.000} \times 100\right) - (10 + (0,5 \times 9)) = \left(\frac{1.500}{5.000} \times 100\right) - 14,5 = 15,5\%$$

Entreprenør er herefter berettiget til godtgørelse svarende til 15,5% prisstigning.

Ny pris for stål:

$$5.000 \times 1,155 = 5.775 \text{ kr./ton}$$

Godtgørelse i alt:

$$(\text{ny pris-pris på tilbudsdagen}) \times \text{mængde} = (5.775 - 5.000) \times 500 = 387.500 \text{ kr.}$$

387.500 > 0,5% af entreprisens summen (250.000) = entreprenør er berettiget til godtgørelse

b. Efter fastprisperioden - Indeksering

Eksemplet tager udgangspunkt i ovenstående, men i dette tilfælde er stålet indkøbt 1. maj det efterfølgende år (efter fastprisperioden er afsluttet)

Indeks på udførelsestidspunktet	129,2
Indeks på 6-måneders dag	125,4
Indeksforskel (129,2-125,4)	3,8
Beregningsgrundlag	2.500.000
Reguleringsbeløb ((2.500.000 * 3,8) / 125,4)	75.757,58
Ny pris	2.575.757,58

8. Afrunding

I håndteringen af de ekstraordinære prisstigninger er der udarbejdet arbejdsdokumenter og regneværktøjer, som kan bidrage til en forståelse og håndtering af godtgørelse i Byggeri Københavns entrepriser.