

# HVEM HAR RISIKOEN FOR EKSTREME PRISØKNINGER

Advokat Tor André Farsund Ulsted

**BYGG  
MESTEREN**



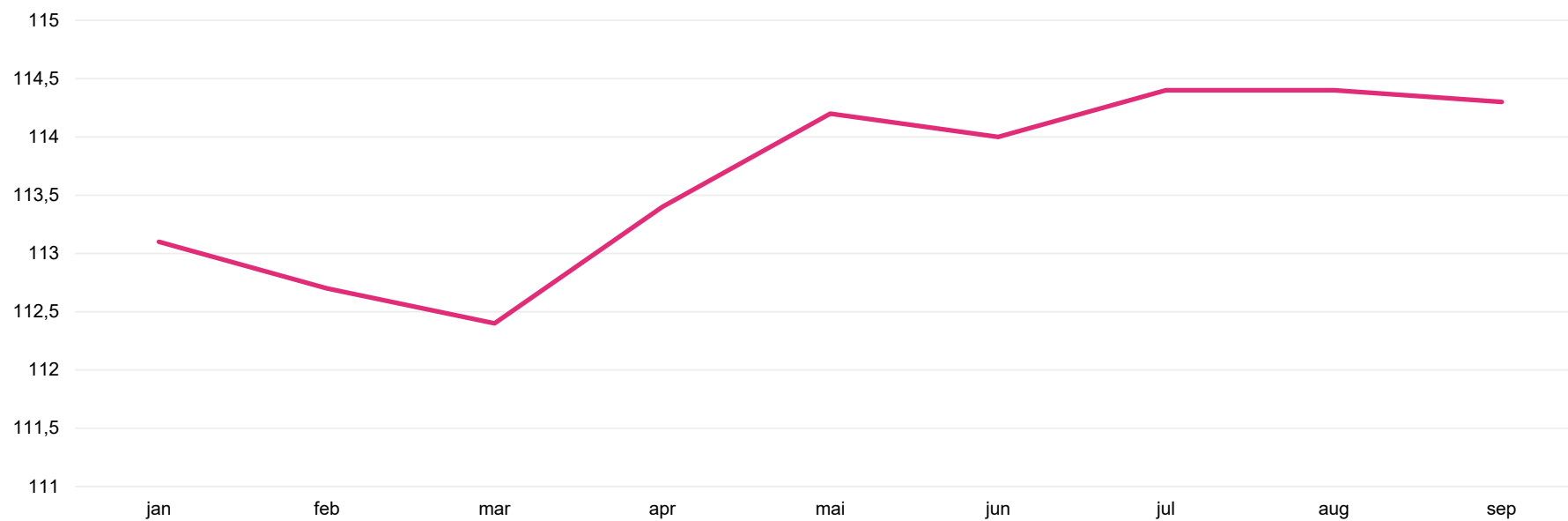
Prisøkningene på trelast og andre byggevarer fortsetter. (Illustrasjonsfoto: Ponsse)

**1. juni er det ny ekstraordinær  
prisøkning på byggevarer**



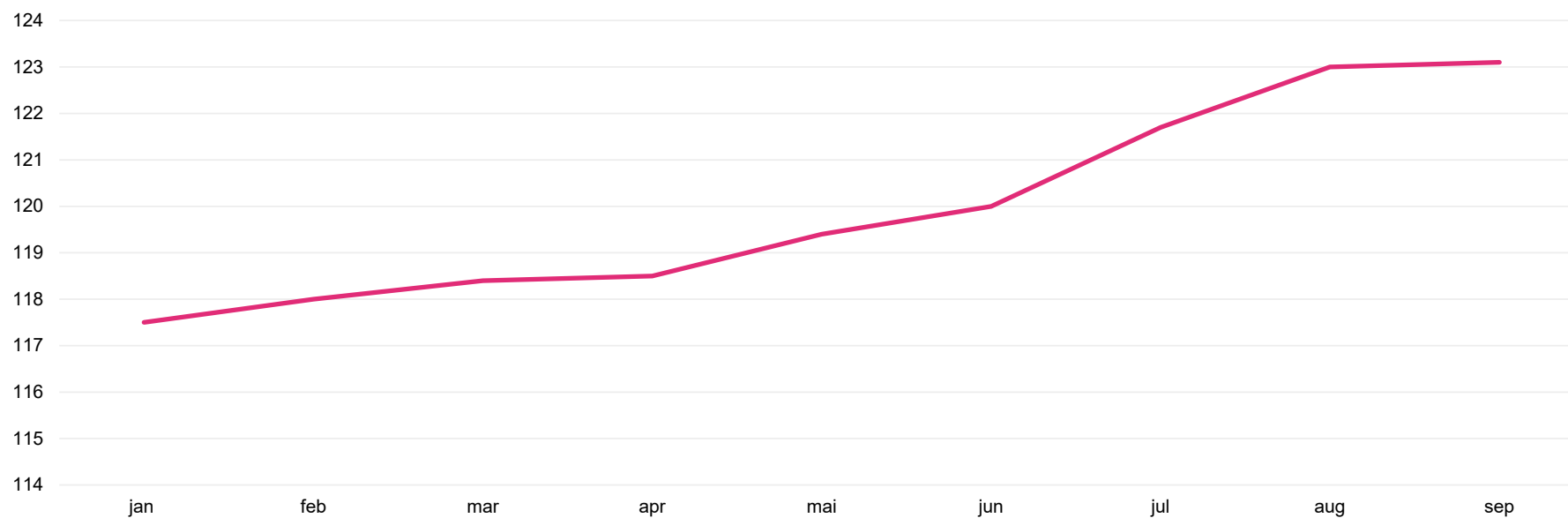
# Utgangspunkt: Prisnivået varierer

SSB "Boligblokk, i alt", januar til september 2020



# Unntak: Av og til går det rett til vær

SSB "Boligblokk, i alt", januar til september 2021



# Men, de faller også

## Bransjetopp varsler kraftig prisfall på trevarer

Trelastprisene vil falle kraftig etter nyttår, tror Mestergruppens konsernsjef Mikkel Sandvik. Lavt nyboligsalg og mindre oppussing er en del av forklaringen.



TRELAST: Prisene på trevare har økt det siste året, men nå varsles det at prisene skal ned i 2022. Foto: NTB/Shutterstock

S A N D S

**Prisene på trevarer gikk rett i været på grunn av barkebiller som skapte problemer i Canada. Nå er prisene på vei ned igjen.**

Venter prisfall på 25 til 40 prosent på trevare

Publisert 15.09.2021 14:01 – Oppdatert 15.09.2021 14:17

Virksomhetsrådesjef for skog og landbruk i Danske Bank, Johan Freij, venter prisnedgang på trevare i Europa allerede om noen få uker.

# Utfordringen

- Det koster ikke det samme når jobben skal gjøres som når den blir kalkulert
- Løsning nr. 1:  
Det blir som det blir = LPS
- Løsning nr. 2:  
E ser dypt inn i glasskula = fast pris
- Ekstreme prisøkninger på enkeltelementer skaper trøbbel for begge løsningene



## BYGG MESTEREN

### 1. juni er det ny ekstraordinær prisøkning på byggevarer

– Vi opplever situasjonen som både ekstrem og fortvilende, sier Maxbo som lover å utfordre alle prisøkninger de får fra sine produsenter og leverandører.

#### Ekstrem situasjon

Det er fortsatt stor uro og ubalanse i markedet for en rekke produktområder og flere faktorer som bidrar til at det innenfor ulike produktområder oppleves vareknapphet og meget hurtig økende priser. Maxbo begrunner prisøkningen 1. juni med følgende faktorer:

- Større etterspørsel enn varetilgang på ferdigvarer – både nasjonalt og internasjonalt
- Knapphet på råvarer, og kraftig økte råvarepriser
- Redusert produksjon på grunn av Covid 19
- For lav kapasitet på båtfrakt fra Kina, og mangel på Containerer
- Ekstremt høye priser på båtfrakt som følge av ubalansen

Som en følge av dette øker produsentene sine priser i tråd med hva markedet er villig til å betale.

# LØSNING NR. 1

---

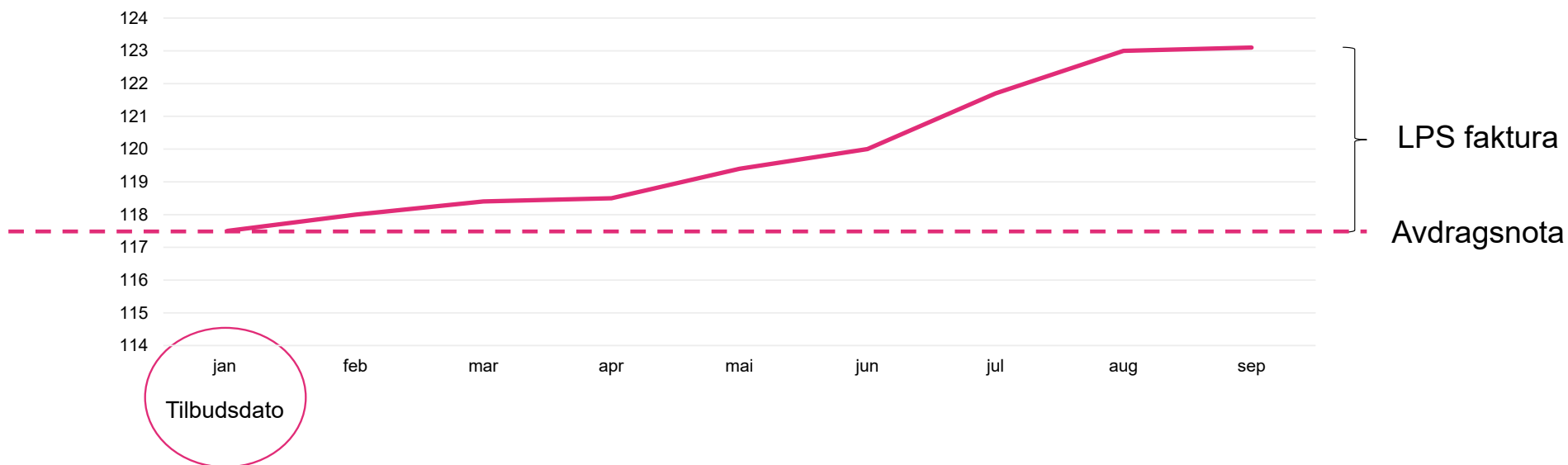
Det blir som det blir

S A N D S

# Løsning nr. 1: Det blir som det blir

- Entreprenøren inkluderer *ikke* LPS i sine priser → BH har risiko for prisutvikling

SSB "Boligblokk, i alt", januar til september 2021





# Bevissthet om valg av indeks

## Byggjekostnadsindeks for veganlegg

Statistikken måler prisutvikling på innsatsfaktorene til bygging og vedlikehold av veganlegg



## Byggjekostnadsindeks for bustader

Statistikken måler månedleg prisutvikling på innsatsfaktorane til bygging av bustader.



## Byggjekostnadsindeks for røyrleggjararbeid i kontor- og forretningsbygg

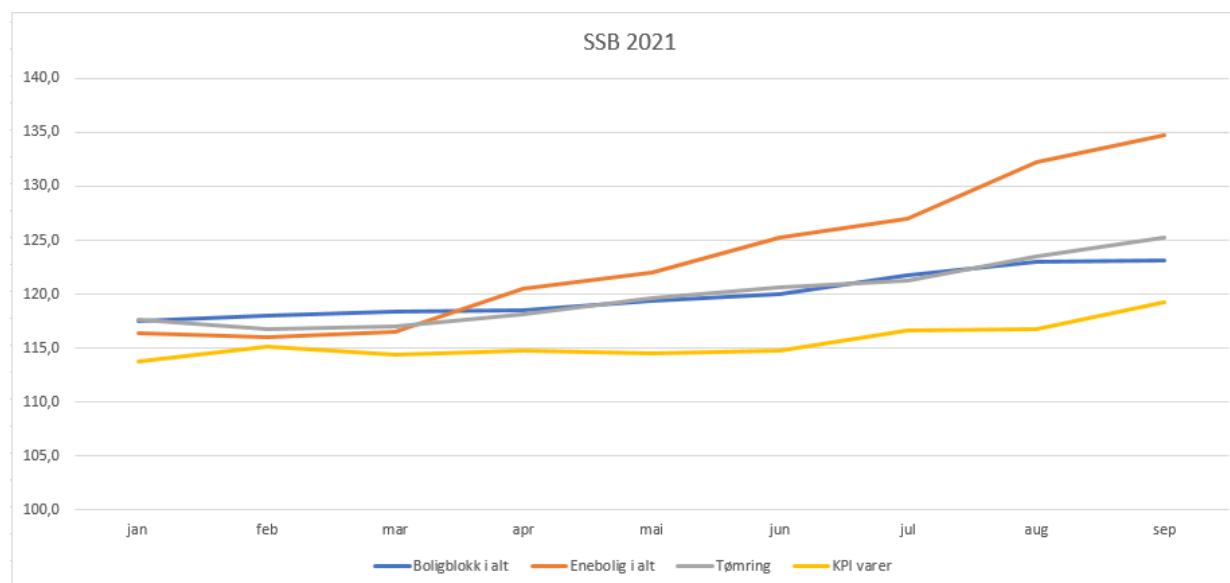
Indeksen syner den månedlege kostnadsutviklinga for røyrleggjararbeid



	Byggjekostnadsindeks	
	2021M09	2021M10
Bustadblokk i alt	123,1	124,1
Bustadblokk i alt, materialar	133,2	134,6
Grunnarbeid, i alt	115,9	117,3
Grunnarbeid, materialar	119,1	122,5
Tømring og snekring, i alt	125,3	126,5
Tømring og snekring, materialar	135,7	138,2
Maling, tapetsering og legging av golvbelegg, i alt	117,7	119,3
Maling, tapetsering og legging av golvbelegg, materialar	118,5	122,5
Røyrleggjararbeid, i alt	129,6	129,8
Røyrleggjararbeid, materialar	145,2	145,2
Elektrikararbeid, i alt	129,8	129,9
Elektrikararbeid, materialar	156,1	156,0



# Ulik treffsikkerhet



SSB får for tiden mange henvendelser om byggekostnadsindeksene for bolig og i hvilken grad de fanger opp de store prisøkningene på trelast som har pågått siden høsten 2020.

FORFATTAR: HANNE HØIBY

Det var et tidsmessig etterslep på innrapporteringen av disse prisene, men de aller fleste oppgavegiverne skal nå ha levert prisendringer som har skjedd i perioden 15. oktober 2020 til 15. juni 2021. De relativt store økningene i kostnadene knyttet til bygging av eneboliger av tre skyldes primært dyrere trelast, viser nye tall fra statistikken [Byggjekostnadsindeks for bustader](#).

Vi innhenter priser på 10 representantvarer innen kategorien trelast. Utslaget i indeksen som følge av prisendringer er avhengig av hvor mye varen vektet i indeksen. Trelast vektet til sammen drøyt 10 prosent i «byggekostnadsindeksen for enebolig av tre, i alt.» Det vil si at andre varer, arbeid og transport teller cirka 90 prosent. Dersom prisene på trelast øker med 25 prosent og prisene på de andre innsatsfaktorene øker med 3 prosent, så vil ikke totalindeksen øke med mer enn om lag 5 prosent.

# Reglen i NS 8407

## 26.2 Indeksregulering

Er ikke annet avtalt, skal alle priselementer i den opprinnelige kontrakten indeksreguleres.

Indeksregulering skjer i henhold til NS 3405 *Bestemmelser om regulering av kontraktssum for bygg og anlegg på grunn av endringer i lønninger, priser, sosiale utgifter m.v.*, - totalindeksmetoden - med én kalendermåned som avregningsperiode. Er ikke annen indeks avtalt, gjelder SSBs indeks "Boligblokk, i alt".

	Byggjekostnadsindeks	
	2021M09	2021M10
→ Bustadblokk i alt	123,1	124,1
Bustadblokk i alt, materialar	133,2	134,6
Grunnarbeid, i alt	115,9	117,3
Grunnarbeid, materialar	119,1	122,5
Tømring og snekring, i alt	125,3	126,5
Tømring og snekring, materialar	135,7	138,2
Maling, tapetsering og legging av golvbelegg, i alt	117,7	119,3
Maling, tapetsering og legging av golvbelegg, materialar	118,5	122,5
Røyrleggjararbeid, i alt	129,6	129,8
Røyrleggjararbeid, materialar	145,2	145,2
Elektrikararbeid, i alt	129,8	129,9
Elektrikararbeid, materialar	156,1	156,0

# Reglen i NS 8405

## 27.1 Indeksregulering

Er ikke annet avtalt, reguleres kontraktssummen etter bestemmelsene i NS 3405 – Bestemmelser om regulering av kontraktssum for bygg og anlegg på grunn av endringer i lønninger, priser, sosiale utgifter m.v., - totalindeksmetoden – med én kalendermåned som avregningsperiode.

Dette gjelder også regningsarbeider og tilleggsarbeider som skal utføres etter kontraktens enhetspriser.

Dersom tilbud gis under utførelsen, skal prisene i slike tilbud ikke prisreguleres med mindre annet avtales.

## NS 3405

### 3.1

Indekser og statistikker skal angis entydig og være mest mulig dekkende for det byggeobjektet kontrakten omhandler. Når intet annet er angitt, brukes Statistisk Sentralbyrås indeks for det fagområdet (de fagområder) kontrakten omfatter.

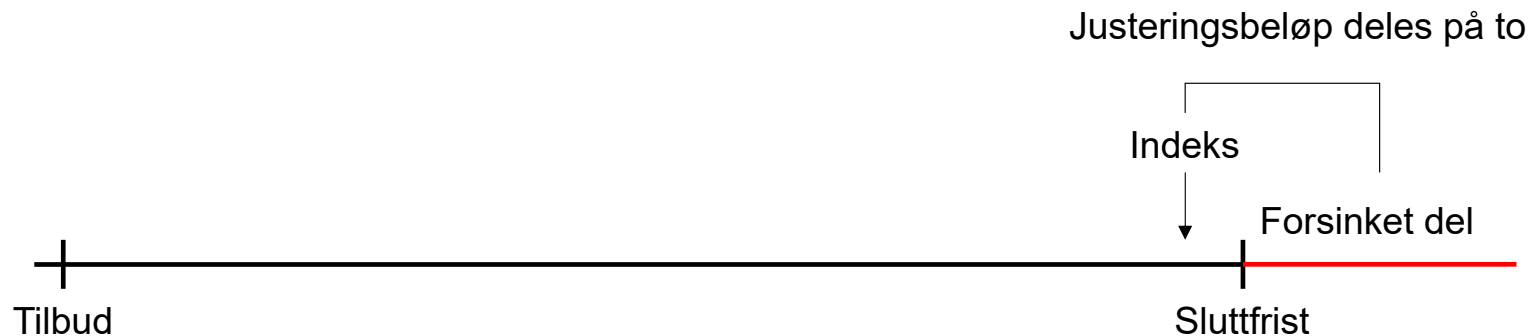
	Byggjekostnadsindeks	
	2021M09	2021M10
Bustadblokk i alt	123,1	124,1
Bustadblokk i alt, materialar	133,2	134,6
Grunnarbeid, i alt	115,9	117,3
Grunnarbeid, materialar	119,1	122,5
Tømring og snekring, i alt	125,3	126,5
Tømring og snekring, materialar	135,7	138,2
Maling, tapetsering og legging av golvbelegg, i alt	117,7	119,3
Maling, tapetsering og legging av golvbelegg, materialar	118,5	122,5
Røyrleggjararbeid, i alt	129,6	129,8
Røyrleggjararbeid, materialar	145,2	145,2
Elektrikararbeid, i alt	129,8	129,9
Elektrikararbeid, materialar	156,1	156,0

# Trøbbel: Entreprenøren er forsinket

- NS 3405

## 3.3

Hvis overtagelse av byggeobjektet blir forsinket av grunner som entreprenøren er ansvarlig for, skal endringene for **den forsinkede delen** beregnes som om overtagelse var skjedd i **den avregningsperioden overtagelsen skulle ha funnet sted**. Slike beregninger skal utføres i henhold til denne standarden. Det beregnede **endringsbeløpet for den forsinkede delen reduseres med 50 %**.



# LØSNING NR. 2

---

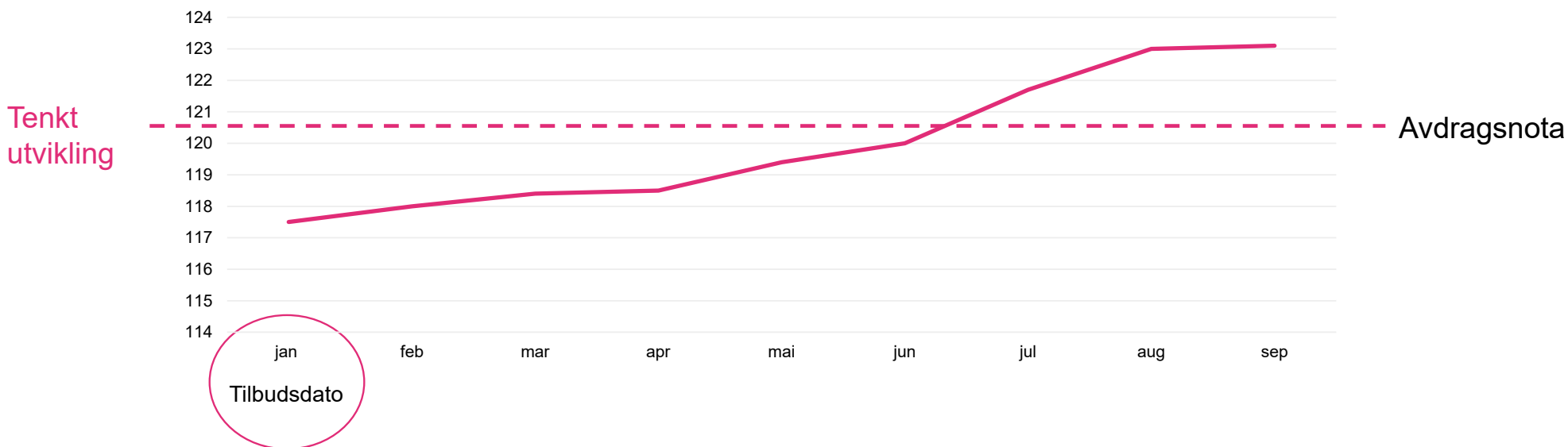
Entreprenøren ser dypt inn i spåkula

S A N D S

# Løsning nr. 2: Entreprenøren ser i spåkula

- Entreprenøren inkluderer LPS i sine priser → E har risiko for prisutvikling

SSB "Boligblokk, i alt", januar til september 2021



# Trøbbel: Det ble verre enn forventet

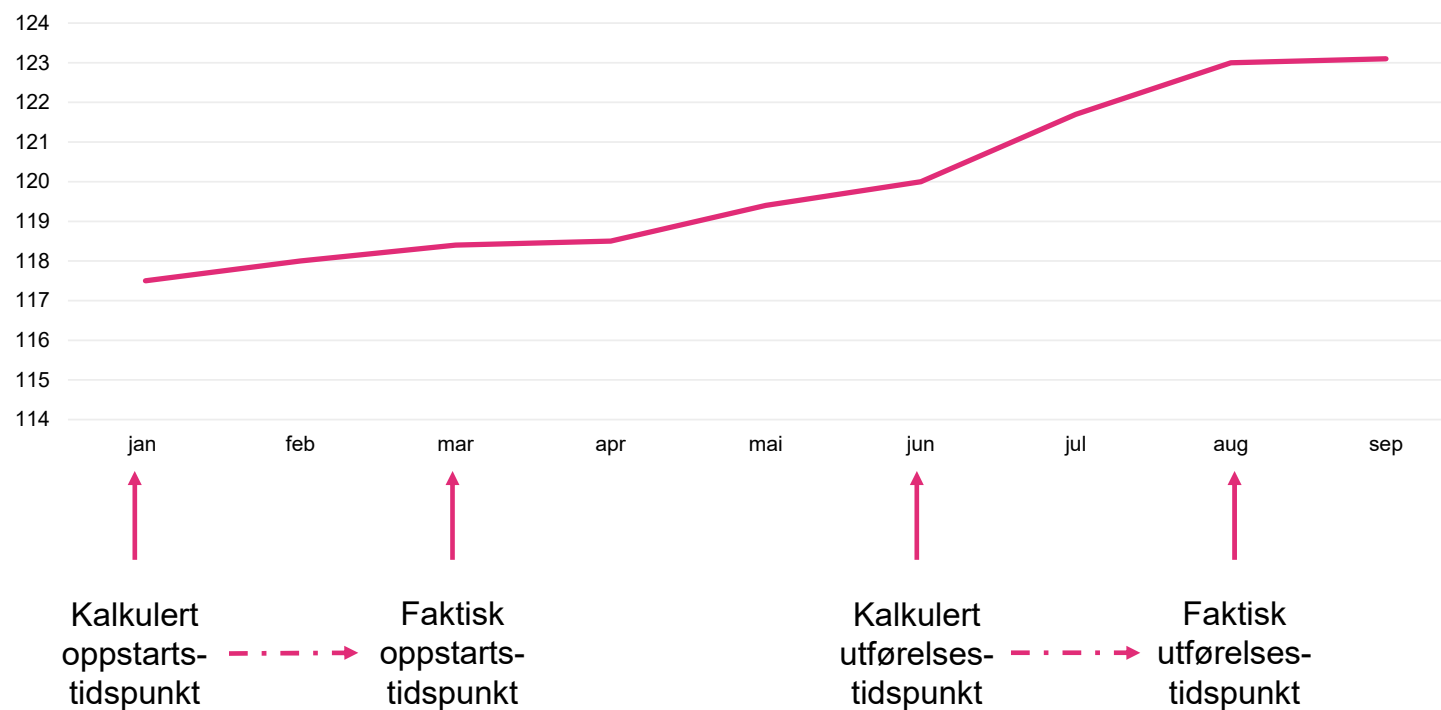


- Entreprenøren har risikoen for prisutviklingen
  
- Mulige unntak:
  - Force majeure → gir ikke rett til vederlagsjustering
  
  - Avtalerevisjon i medhold av
    - Avtaleloven § 36
    - Læren om bristende forutsetninger
    - Kanskje, hvis tapet er helt ekstraordinært (Salhus Flytebro)
  
  - Justerte enhetspriser ved endringer pga. forrykket forutsetning?
    - «omfanget eller antallet av endringsarbeider, **tidspunktet** for endringsarbeidet **eller lignende.**»



# Trøbbel: Byggherren forårsaker forsinkelse

SSB "Boligblokk, i alt", januar til september 2021



# Utgangspunkt



- Entreprenøren kan kreve vederlagsjustering for merkostnader som skyldes forhold byggherren bærer risikoen for.
  
- utfordringer:
  - Hvilken prisstigning er kalkulert?
  - Hva med risikoen som entreprenøren har tatt?
  
- Alternative metoder?
  - Oppstartsmetoden
  - Forlengelsesmetoden
  - Tyngdepunktsmetoden

# Oppstartsmetoden



- Eksempel
  - Avtalt oppstart: Januar 2022
  - Faktisk oppstart: April 2022
  - Indeksøkning 0,5 %
  - Kontraktsum økes med 0,5 %

# Forlengelsesmetoden



- LB-2012-32363 (Østlandske Vei og Betong)
  
- Flertallet
  - Entreprenøren har tatt høyde for forventet prisstigning i kontraksperioden
  - Ved jevn prisstigning vil entreprenøren få for mye i første halvdel og for lite i andre halvdel
  - Indeks fra tilbudsdato vil gi dobbel kompensasjon
  - Indeks fra utløpet av kontraksperioden lagt til grunn
  
- Mindretallet
  - Om entreprenøren har kalkulert inn prisstigning kommer an på konkurransesituasjonen
  - Om faktisk prisstigning samsvarer med kalkulert prisstigning vil variere
  - Indeks fra utløpet av kontraksperioden vil ikke kompensere for prisstigning i andel halvdel
  
- Begge
  - En rimelig mellomløsning kan være å ta utgangspunkt midt i kontraksperioden
  - En slik løsning krever uttrykkelig avtale

# Tyngdepunktmetoden



- LA-2013-175355 (Nøtterøy kommune)

Skanska krever dekket økte kostnader på grunn av prisstigning. I tilsvar til tingretten var kommunen enig i at et krav på fristforlengelse kunne gi rettslig grunnlag for krav om prisstigning. Lagmannsretten legger til grunn at kravet er en direkte konsekvens av forlenget byggetid. Lagmannsretten viser til at tyngdepunktet i entreprisen forskyver seg frem i tid, og man får høyere priser enn de som ble lagt til grunn av Skanska ved anbudsutarbeidelsen. Forlenget byggetid på nesten fire måneder medførte at midtpunktet i entreprisen ble forsinket med rundt to måneder og derfor forskjøvet fra rundt februar 2011 til rundt april samme år.

Lagmannsretten legger til grunn at prisstigningen i bygg- og anleggsbransjen i følge Statistisk Sentralbyrå var på rundt 0,3 prosent i den aktuelle perioden. Skanska har krevd 1 377 558 kroner. I tråd med lagmannsrettens konklusjon om skylddeling reduseres kravene, og fastsettes til 688 779 kroner.

Takk for meg



Tor André Farsund Ulsted

Partner/advokat

97 08 32 75

[tau@sands.no](mailto:tau@sands.no)