



UiO • **Institutt for privatrett**
Det juridiske fakultet

Medlemsmøte Norsk Forening for Bygge- og
Entrepriserett, 6. november 2014

Krav på lønns- og prisstigning (LPS), herunder krav i forlenget byggetid



Førsteamanuensis ph.d. Herman Bruserud

Innledning

- Hva er LPS-regulering, og hva er poenget med LPS-regulering
- Standardkontraktene
- Risiki og hvordan partene forholder seg til disse
- Hovedmodellene for LPS-regulering
- Problemstillinger knyttet til «faste priser»
- Innledende erkjennelse: Dette er jammen ikke så helt enkelt

Innledning

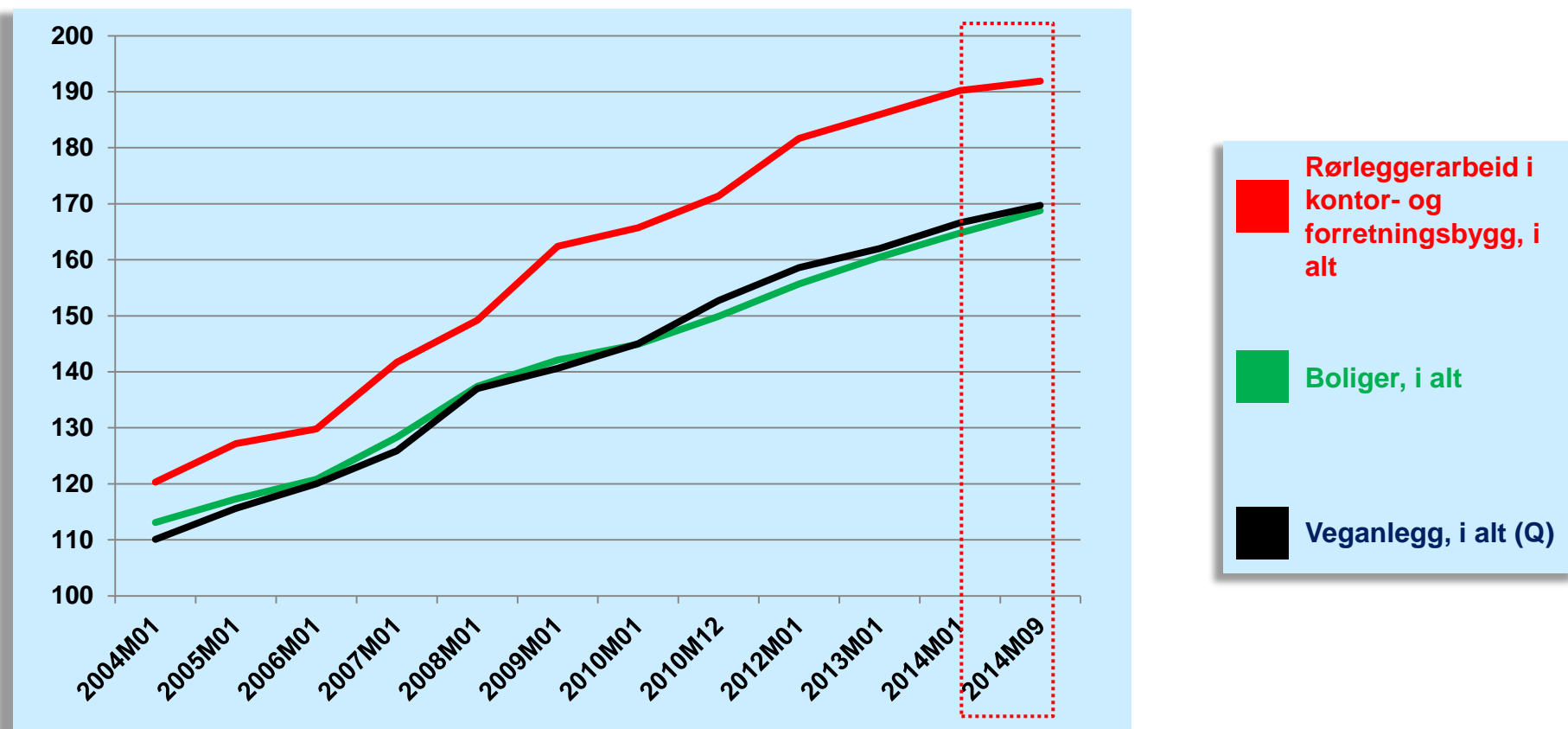
- Det basale: hvorfor LPS-regulering?
 - Priser, lønn og sosiale kostnader varierer over tid, og entreprisekontrakter kan være langvarige

 **Risiko**

- Enten regulere kontraktens vederlag løpende i henhold til faktiske fluktuasjoner – indeksregulering
- Entreprenøren gir priser som skal være faste (og priser (forutsetningsvis) inn usikkerheten i tilbudet)

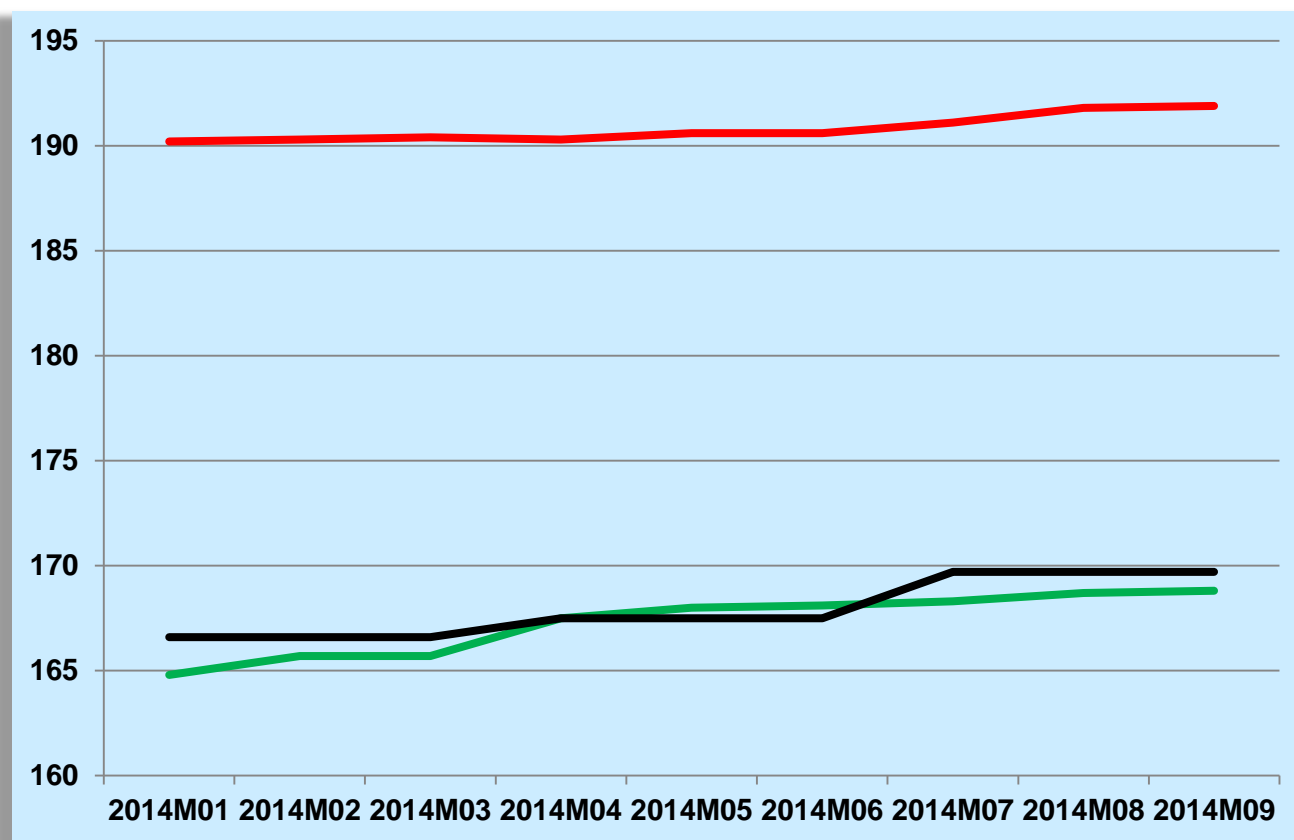
Indekser januar 2004 – september 2014

2000 = 100

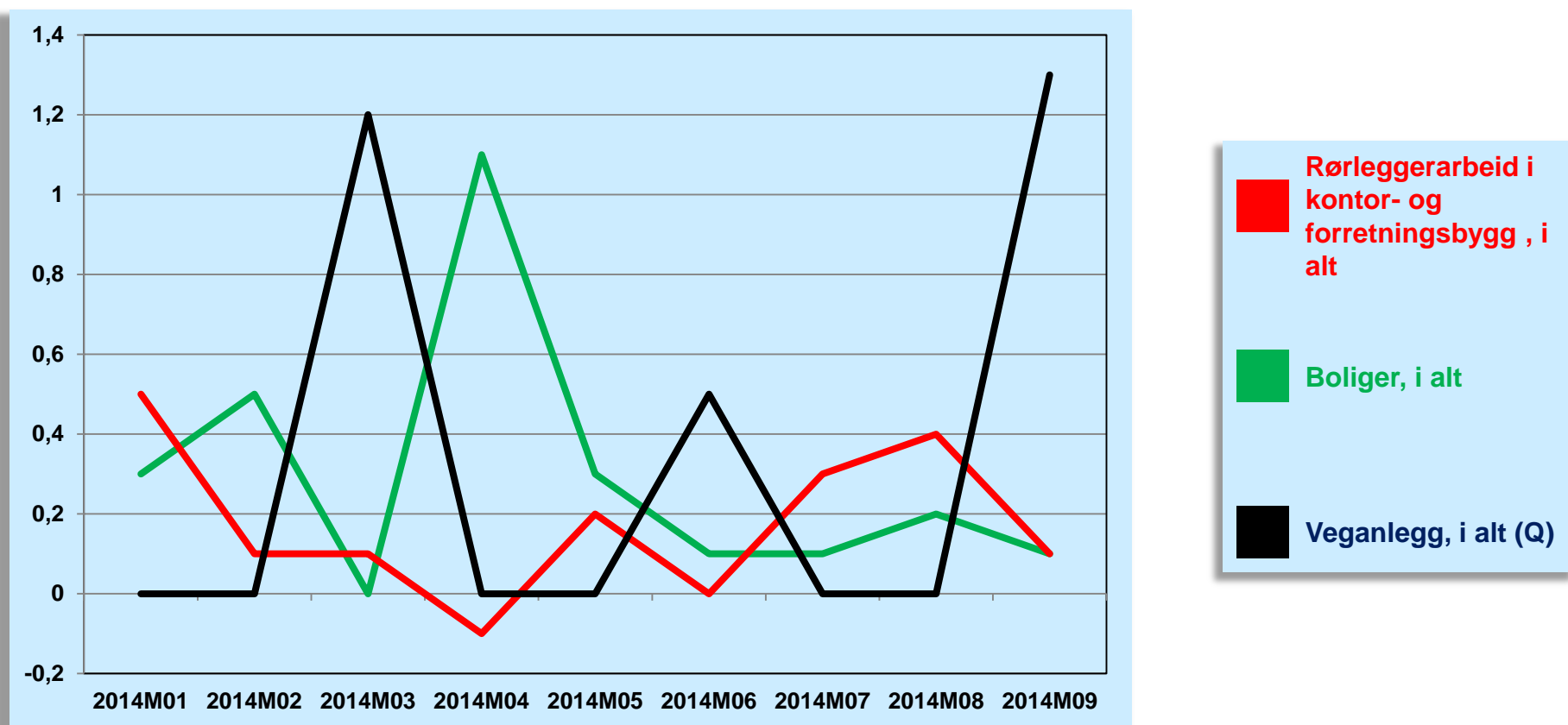


Utsnitt 2014

2000 = 100



Utsnitt 2014: relative endringer



Aktualitet

- Når kommer det på spissen?
 - I alle tilfeller hvor man ikke har et fullstendig gjennomført regningsarbeidsformat
 - Timerater ved et – for øvrig – gjennomført regningarbeidsformat vil kunne være gjenstand for indeksregulering

Standardkontraktene – den historiske linjen

1969: NS 3401
pkt. 4:
Uttrykkelig ikke
rett til
regulering

1990: NS 3430 pkt. 23.1:
Utgangspunktet er
indeksregulering
(videreført uendret i 2.
utg. 1994)

2004: NS 8405 pkt. 27.1:
Utgangspunktet er
indeksregulering
(videreført uendret i 2.
utg. 2008)



Tilsvarende utgangspunkt i NS 8406
pkt. 23.1 og NS 8407 pkt. 26.2

Motsatt utgangspunkt i NS 8401 pkt.
15.1.2, NS 8402 pkt. 12.2, NS 8403 pkt.
10.5, NS 8404 pkt. 12.2

Standardkontraktenes regulering

- Likelydende regulering i NS 8405 pkt. 27.1 og NS 8406 pkt. 23.1

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.

- Tilsvarende i NS 8407 pkt. 26.2

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".

Standardkontraktenes regulering

- Skal faktureres separat
 - Likelydende regulering i NS8405 pkt. 28.2 (2) og NS 8406 pkt. 23.3 (7)

28.2 Avregning av annet vederlag

Endringsarbeider og regningsarbeider etc. faktureres som egne fakturaer når de er ferdigstilt. Kravene faktureres fullt ut. Ved arbeider av lengre varighet kan entreprenøren kreve avdrag på grunnlag av det som er utført, men ikke oftere enn hver måned.

Avtalte lønns- og prisendringer kan avregnes hver måned og skal faktureres som egne fakturaer.

- NS 8407 pkt. 27.3 (2)

27.3 Fakturering av annet vederlagskrav

Arbeid som faktureres med grunnlag i vederlagsjustering etter punkt 34 faktureres i egne fakturaer når de er ferdigstilt. Kravene betales uten fradrag for innestående. Ved slike arbeider av lengre varighet kan totalentreprenøren kreve avdrag på grunnlag av det som er utført, men ikke oftere enn hver måned.

Krav på indeksregulering etter 26.2 skal faktureres hver måned i egne fakturaer og skal betales uten fradrag for innestående.

3 Indeksregulering

Alternativ 1: Kontraktssummen indeksreguleres.

Alternativ a: Kontraktssummen indeksreguleres etter totalindeksmetoden i henhold til NS 8405, punkt 27.1

Ved reguleringen benyttes følgende indeks:

Alternativ b: Kontraktssummen indeksreguleres etter delingsindeksmetoden. Følgende indekser og lønnsstatistikker skal følges:

[Empty text box for listing indices and wage statistics]

Materialandel og lønnsandel:

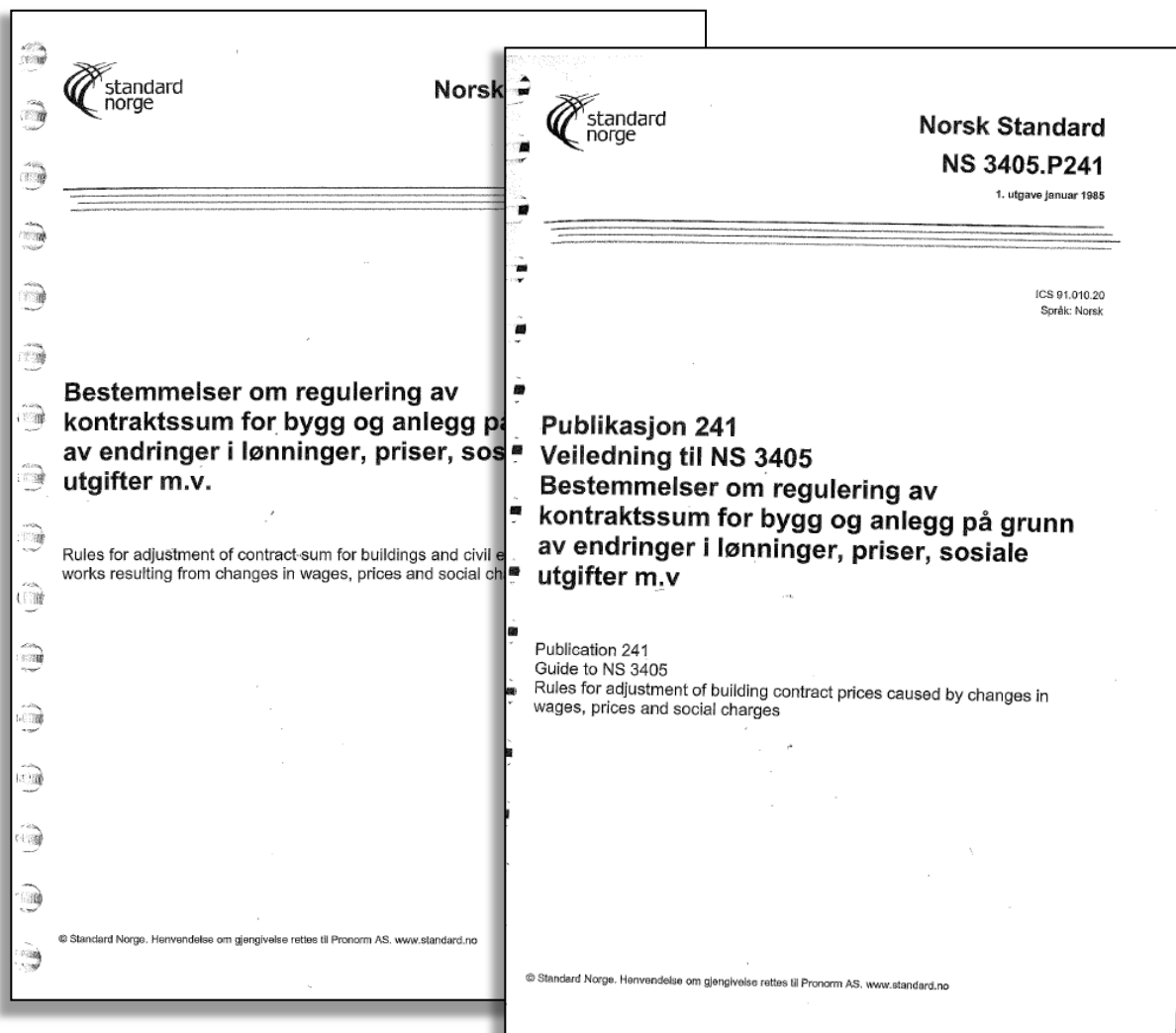
[Empty text box for material and wage shares]

Felles for a og b: Avregningsperioden fastsettes til

(Fylles bare ut når annen avregningsperiode enn én måned gjelder.)

Alternativ 2: Kontraktssummen indeksreguleres ikke.

Hovedmodellene



Hovedmodellene – NS 3405

- Totalindeksmodell
 - Benyttes én indeks for regulering av alle kontraktsarbeider og vederlag for tilleggsarbeider som skal avregnes etter kontraktens fastsatte priser
 - Foretas normalt løpende, på månedsbasis, men kan også benytte med andre intervaller

Hovedmodellene – NS 3405

- Totalindeksmodell (forts.)

Regulering etter totalindeks (totalindeksmetoden).

Metoden gir anledning til valg av avregningsperioder, se veiledningen. Endringsbeløpet for avregningsperioden c beregnes etter formelen:

$$e = A \cdot \frac{t - t_0}{t_0}$$

hvor

- | | |
|----------|--|
| A er | avdragsnota for avregningsperioden, basert på kontraktens priser (eksklusiv merverdiavgift) og uten fradrag for eventuelt lån, forskudd og innestående beløp |
| t_0 er | indekstallet for den måned anbudsfristen utløper i |
| t er | er indekstallet for avregningsperioden |

Hovedmodellene – NS 3405

- Totalindeksmodell (forts.)

$$e = A \cdot \frac{t - t_0}{t_0}$$

Avdragsnotabeløp: 250 000

Indeks: Boliger, i alt

Anbudsfristens utløp: mars 2014
(indeks: 165,7)

Avregningsperiode: august 2014
(indeks: 168,7)

$$250\,000 \times \frac{168,7 - 165,7}{165,7} = \underline{4\,526,25}$$

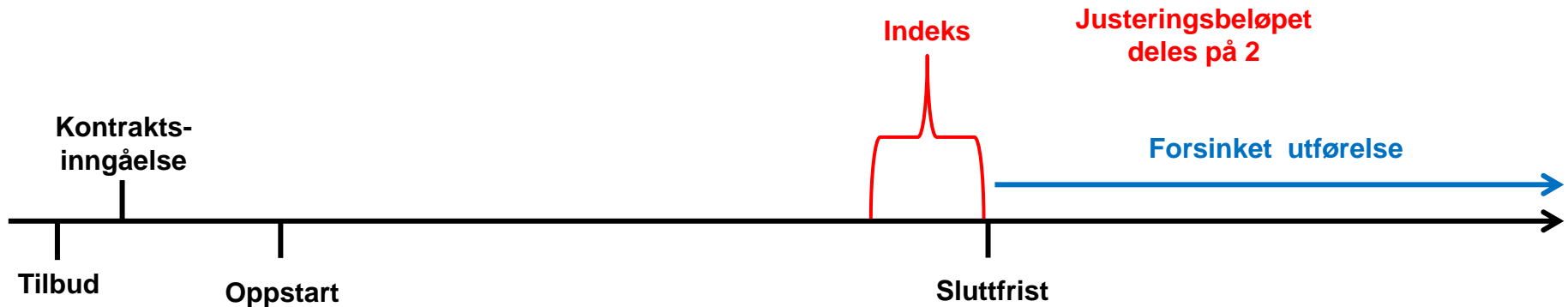
Hovedmodellene – NS 3405

- Delindeksmodell
 - Benyttes flere indekser, slik at man differensierer mellom ulike innsatsfaktorer i kontrakten
 - Forutsetter (normalt) en ex ante fastsetting av de ulike indeksenes – dvs. de ulike innsatsfaktorenes – vekting
 - En del statistikker komme kun kvartalsvis, og ofte vil avregningen dermed kun kunne gjennomføres kvartalsvis
 - Tradisjonelt typisk deling mellom arbeidselement og materialelement

Hovedmodellene – NS 3405

- Ved forsinkelse pga. byggherreforhold – følger bare indeksen videre
- Ved entreprenørens egen forsinkelse – NS 3405 pkt. 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 %.



Risiki

- Med indeksregulering
 - Indeksutviklingen – dvs. den generelle kostnadsutviklingen som gjenspeiles i indeksen
 - Hvordan passer indeksen(e) til kontrakten?
 - Forholdet mellom...
 - ...vektingen av de ulike innsatsfaktorene i indeksen(e)
 - ...og kontraktens ytelsessammensetning
- Uten indeksregulering
 - Risikoen for endringer i kostnadsnivået på kontraktens ytelser

Byggherrenes holdning

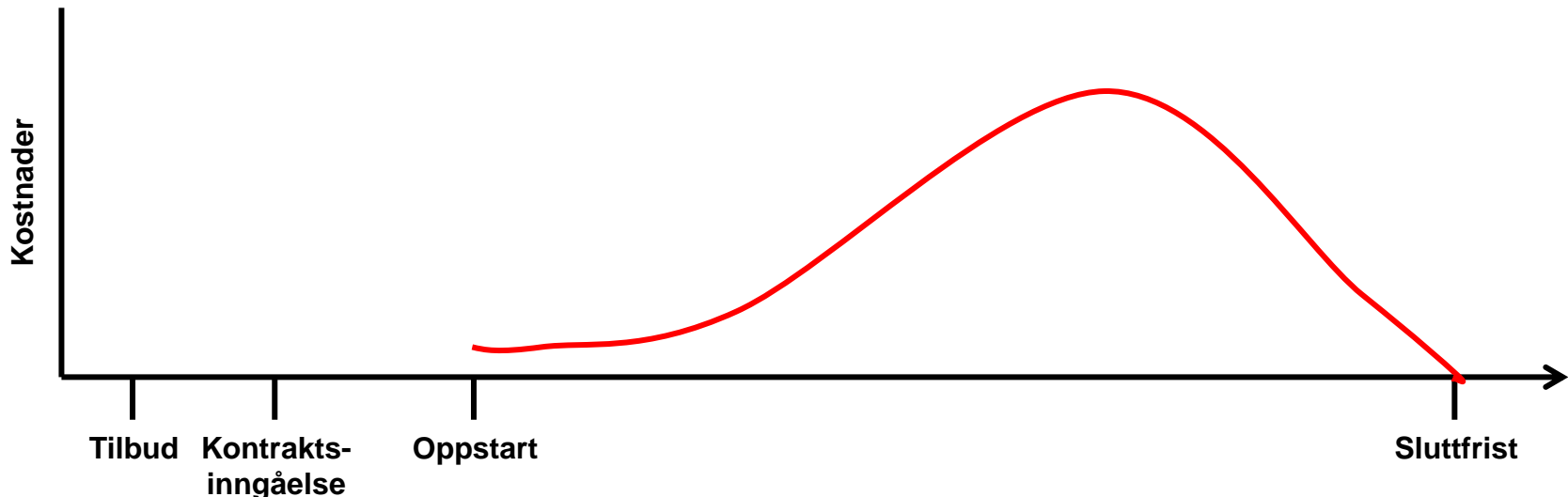
- Store offentlige byggherrer
 - Litt varierende, men gjør normalt kun unntak fra indeksregulering for kontrakter med kortere varighet (6/12 mnd.)
- Private byggherrer
 - Vil – etter sigende – ofte ha priser uten mulighet for indeksregulering
 - Kan være synliggjort allerede fra starten av – eventuelt gjennom opsjon
 - Ikke uvanlig at man forsøker å bortforhandle indeksregulering rett før kontrahering

Entreprenørenes (kalkulatørenes) håndtering – inntrykk

- Med indeksregulering
 - Indeks som ikke – fullt ut – passer kontrakten:
svært liten oppmerksomhet
- Uten indeksregulering
 - Bake inn i enhetspriser/rundsummer og timerater,
eller prising som egen rundsumpost
 - Etter det jeg har fått vite, er det normalt ingen
funksjon for å håndtere dette i
kalkulasjonsverktøyene

Entreprenørenes (kalkulatørenes) håndtering – inntrykk

- Uten indeksregulering (forts.)
 - Baserer seg normalt på ganske overordnede betraktninger – i liten grad forsøk på analyse av tidspunkt for antatt kostnadspådrag, produksjon osv.



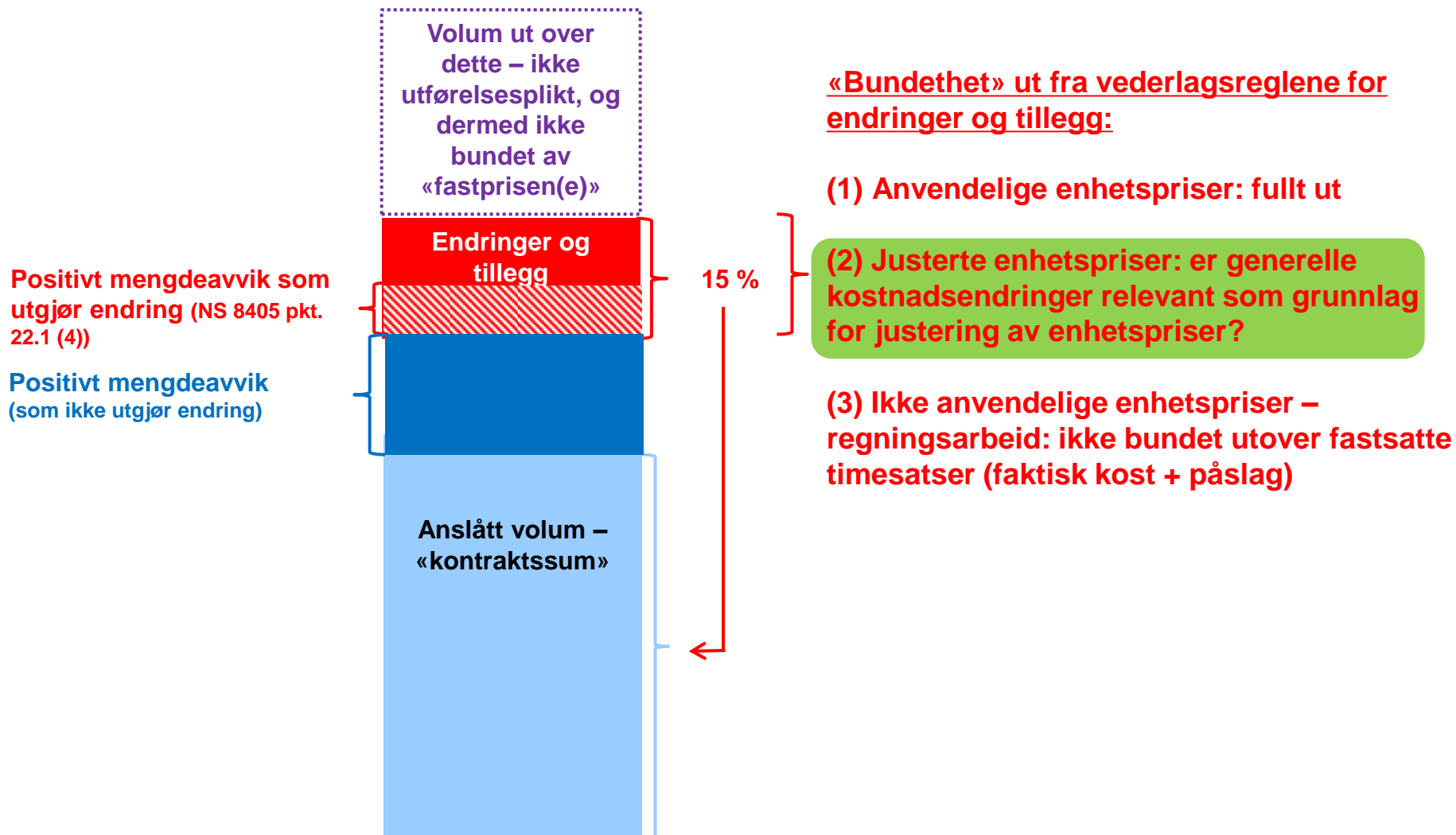
Entreprenørenes (kalkulatørenes) håndtering – inntrykk

- Uten indeksregulering (forts.)
 - En del tar – bevisst eller ubevisst – nokså lite høyde for risikoen

De faste prisenes rekkevidde

- Har (i hvert fall) to sider
 - «Volum» – innenfor hvilke rammer mht omfang er man bundet?
 - «Tid» – innenfor hvilke tidsrammer er man bundet?

De faste prisenes rekkevidde – «volum»



De faste prisenes rekkevidde

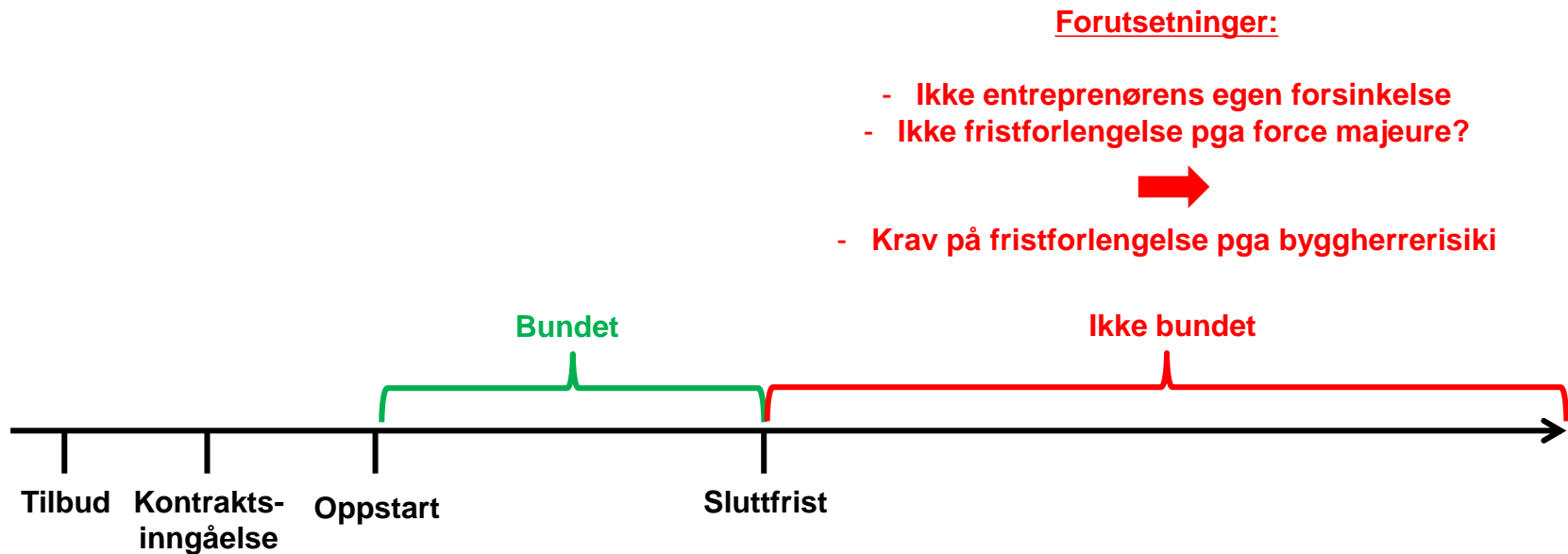
- NS 8405 pkt. 25.7.2 (2), NS 8406 pkt. 22.2 (3) og NS 8407 pkt. 34.3.2 (2) er likelydende:

Forrykkes forutsetningene for å anvende enhetsprisene, herunder som følge av omfanget eller antallet av endringsarbeider, tidspunktet for endringsarbeidet eller lignende, kan partene kreve at enhetsprisene justeres for de fordyrelser eller besparelser som dette har medført.

- Neppe tenkt å ramme situasjonen hvor det er generelle kostnadsendringer som er det underliggende problemet
- Må antakelig over i mer generelle rettsgrunnlag for å komme i mål med et slikt krav

De faste prisenes rekkevidde – «tid»

- En rimelig forståelse tilsier at rekkevidden er begrenset til det forutsatte tidsspennet – dvs. opprinnelig sluttfrist
 - Ikke (fullt ut) bundet etter sluttfristen

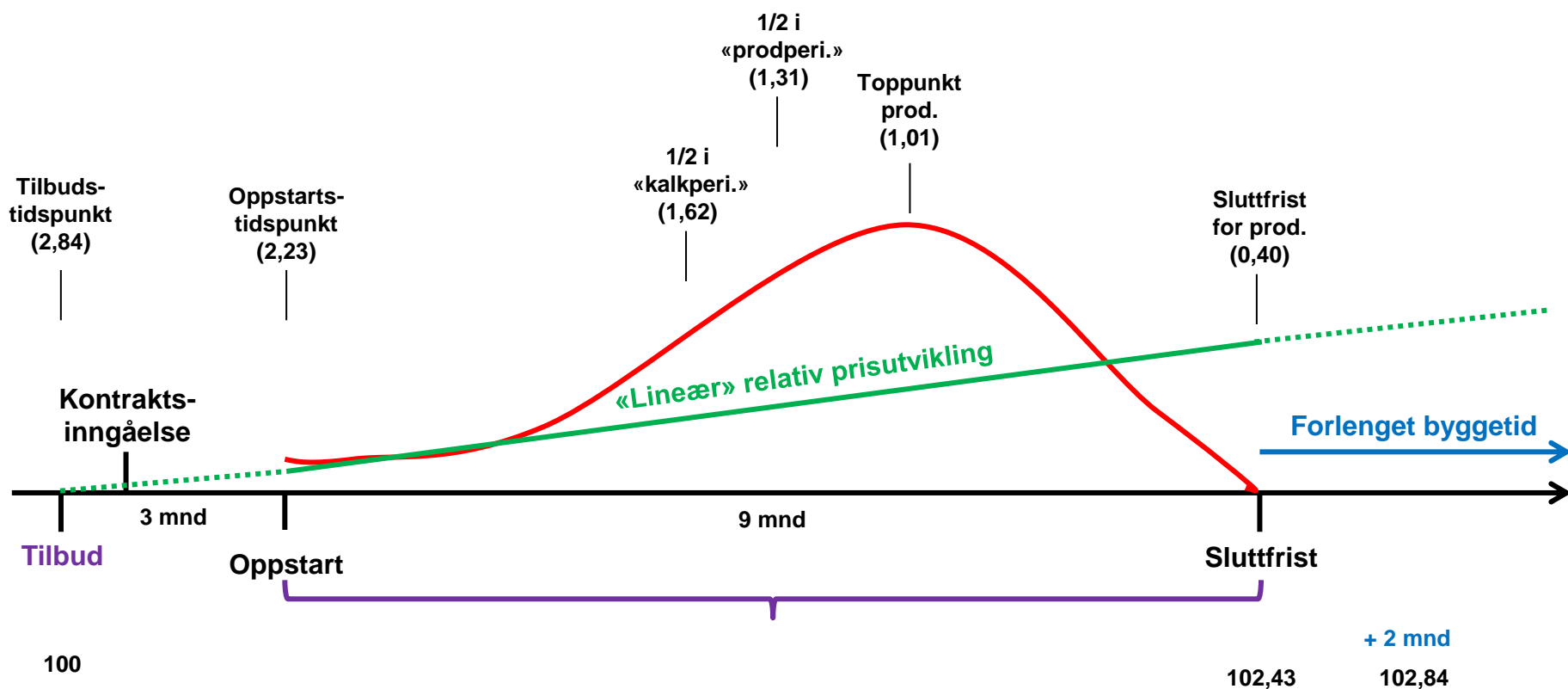


De faste prisenes rekkevidde – «tid»

- Hva er det entreprenøren skal kompenseres?
 - De økonomiske konsekvensene av forlenget byggetid (men kun de som kan tilbakeføres til forlenget byggetid)
 - Endringer i relevant kostnadsindeks er egentlig bare en måte å godtgjøre en kostnadskonsekvens på (og et praktisk verktøy for å håndtere spørsmålet)
 - ...men hva skal man ta utgangspunkt i ved anvendelsen av en kostnadsindeks?

De faste prisenes rekkevidde – «tid»

- Forutsatt «rasjonell» prising av risikoen



Lineær prisstigning
på 0,2 % pr mnd =
2,43 % på et år

De faste prisenes rekkevidde

- Betydning – 1 000 000
 - Tilbud: 28 400
 - Oppstart: 22 300
 - $\frac{1}{2}$ kalkperi.: 16 200
 - $\frac{1}{2}$ prodperi.: 13 100
 - Toppunkt prod.: 10 100
 - Sluttfrist prod.: 4 000

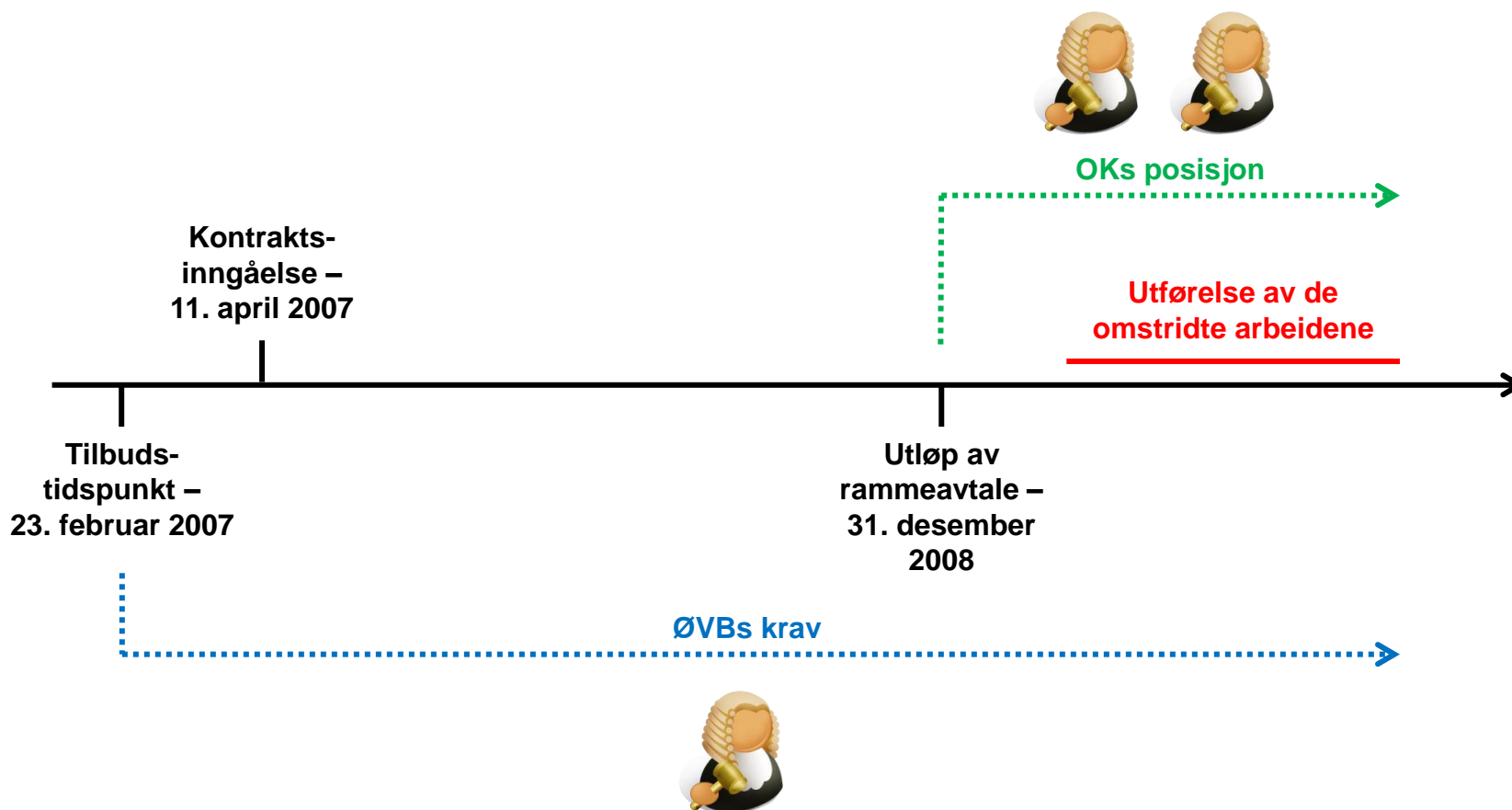
De faste prisenes rekkevidde

- Har den konkrete situasjonen noen betydning for valget?
 - Utsettelse av kontraktsarbeider som skulle vært utført innenfor opprinnelig sluttfrist
 - Rene tillegg som skal utføres etter opprinnelig sluttfrist
 - Situasjoner hvor entreprenøren (vitterlig) ikke har priset inn risikoen?

RG 2012 s. 553 (Borgarting lagmannsrett)

- Oslo kommune (OK) mot Østlandske Vei og Betong AS (ØVB)
- Rammeavtale vedr. mindre anleggsarbeider basert på NS 3430
- Faste priser i kontraktperioden 2007-2008
- Bestilt arbeider på slutten av avtaleperioden, som først kom til utførelse våren 2009
- OK hadde godtatt indeksregulering med utgangspunkt i 1. januar 2009, mens ØVB krevde indeksregulering med utgangspunkt i tilbudstidspunktet

RG 2012 s. 553 (Borgarting lagmannsrett)



Hva er «moralen»?

- Antakelig er det greit å operere med standardenes utgangspunkt om indeksregulering løpende, med mindre man har en god grunn til å la være
- Skal man ikke ha indeksregulering, bør man regulere utgangspunktet for regulering av prisen i forlenget byggetid

**TAKK FOR
OPPMERKSOMHETEN!**

Herman Bruslerud



- Cand. jur. 2002
- Ph.d. 2010
- Advokatfullmektig i Advokatfirmaet Haavind AS, 2002 – 2004
- Stipendiat ved UiO, 2004 – 2008
- Advokat i Kluge Advokatfirma DA, 2008 – 2011
- Seniorrådgiver i Lovavdelingen i Justisdepartementet, 2011 – 2012
- Førsteamanuensis ved UiO, august 2012 –
- 2014:

