**Reglering avseende förhöjda materialpriser**

* **Kombohus Punkt och Lamell**

Rev 2. 2022-10-28

Alternativ för hantering vid reglering av totalentreprenader mot vid avisering ABT 06 6.3 och onormala prishöjningar på byggmaterial i ramavtalet Kombohus Punkt och Lamell.

Förhandling och avtal avseende justering för onormala prisjusteringar enligt AB/ABT 6:3 sker mellan avtalspart.

[Beställare] [Entreprenör]

Sedan pandemin och påföljande krig i Ukraina har byggmaterial främst men även tjänster och förnödenheter haft en onormal påverkan på våra byggkostnader. Kostnaderna ökar även oförutsägbart månad till månad vilket gör att det är svårare för våra entreprenörer att ge ett fast pris på ett husprojekt. Detta för att entreprenören i sin tur har leverantörer som inte kan lämna pris på en byggentreprenad till ett fast pris. Kombohusavtalet för punkt och lamell är inte undantaget dessa diskussioner om onormala prishöjningar.

**Ramavtalet ger endast möjlighet att reglera eventuella onormala prisjusteringar enligt ABT 06 punkt 6.3**. Frågagorna som då uppkommer - vad är en onormal prisnivå och vad är normal prisnivå? Med följdfråga - hur ska man reglera detta så det blir rättvist för bägge parter så vi kan bygga de bostäder som behövs?

Kombohusen är genom ramavtalet förhandlade till ett lågt pris som bygger på en standardiserad produkt och ett effektivt byggande. Kombohusavtalet är reglerat mot KPI. Det kan man översätta med att det är KPI som ska säga vad som är en normal prisjustering av ett Kombohusprojekt. Kontraktssumman räknas upp med KPI vid anbud och vid kontraktsskrivning enligt ramavtalet punkt 9.1-9.3 med basmånad mars 2020. I avtalet finns ett fastställt entreprenörsarvode på 10% för tillkommande arbeten.

Vid en avisering om onormala priser i Kombohusen finns det olika alternativ och tillvägagångssätt att hantera detta. Dessa beror på projektets omfattning och komplexitet. Aviseringen och underlaget ska följa reglerna i ABT 6:3.

-Grundläggande är att anbud vid avrop ska inkludera om entreprenören avser att åberopa oförutsedda och onormala prisjusteringar i förhållande till ramavtalet.

- Anbud ska även innehålla gällande förutsättningar och vad som är normal prisjustering som är hänsyn tagen till i det specifika projektet och entreprenaden som avropet gäller.

-Anbud och kontrakt ska vara tydliga så det går att förstå vad som är grundpris, KPI uppräkning och eventuella oförutsedda onormala prisjusteringar och vilka byggdelar som är påverkade.

-I pågående projekt ska avisering angående onormala prisökningar ske omgående vid upptäckt. De byggdelar som är det gäller och är påverkade av onormala prisökningar ska redovisas. Normalprisökning och utgångsläget behöver fastställas.

-Överenskommelse mellan avtalsparter om val av tillvägagångssätt ska dokumenteras skriftligen.

-Det är även viktigt att ta i beaktande i vilket skede kontrakt har tecknats. Under denna period av stora osäkerheter på byggmarknaden. Det finns projekt i minst 3 olika skeden:

1. de som tecknade kontrakt innan årsskiftet 2021/2022; innan ramavtalsenlig KPI justering och är i genomförandefas.
2. de som tecknade efter årsskiftet 2021/2022; har en ramavtalsenlig KPI justering i kontraktssumman och är i genomförande.
3. de som nu planerar att starta och har gjort ett avrop; ramavtalsenlig KPI justering.
4. Oförutsedda prisjusteringar kan regleras genom att ökade kostnader redovisas per överenskomna byggdelar eller material och verifieras löpande mot inköpsorder och verkligt utfall. Ersättning utgår enligt överenskommelse för den extra kostnaden netto utan arvode med ett administrationsbidrag.
5. Man begära ett fastpris utan möjlighet till extra oförutsedda prisjusteringar. Då kommer entreprenören ge ett pris med ett riskpåslag som motsvarar ett index som möter respektive projekt på mest relevant sätt exempelvis KPI eller Entreprenadindex\*.
6. Det finns möjlighet enligt ramavtalet att avtala pris enligt löpande räkning och då tillkommer inga riskpåslag.
7. Det finns även möjlighet att avtala om ett index, KPI\*\* eller Entreprenadindex\* mot oförutsedda prisjusteringar under genomförandetiden. Kostnader regleras då mot överenskommet index, löpande mot nedlagda kostnader och prestationsbunden lyftplan.

*Utforma ett samarbetsavtal där ni tecknar ner vad ni kommer överens om och signera med avtalsansvarig för projektet.*

Avtalet signeras bägge parter.

------------------------------ --------------------------------

[Beställare] [Entreprenören]

\*Entreprenadindex sammanställs och ges ut av Byggföretagen. Det är ett index som speglar allt byggande, från platsbyggt till industriellt byggande;

Index för beräkning av kostnadsändringar (exkl. löneglidning och mervärdesskatt) vid husbyggnads- och anläggningsentreprenader, olika underentreprenader samt för maskiner och transporter. Indextalen är fastställda av Statistikmyndigheten SCB i samråd med Byggföretagen och Installatörsföretagen. [Entreprenadhttps://entreprenadindex.se/index](https://entreprenadindex.se/)

\*\*KPI sammanställs och ges ut av SCB. Indexet mäter den genomsnittliga prisutvecklingen för hela den privata inhemska konsumtionen, de priser konsumenten faktiskt betalar. KPI är det vanliga måttet för kompensations- och inflationsberäkningar i Sverige.

[Konsumentprisindex (KPI) (scb.se)](https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/)