

VELG RIKTIG INDEKS

I praksis er avtale om indeksregulering oftest den beste måten man kan forsøke å ta høyde for utvikling i priser. I perioder med store variasjoner i priser kan det imidlertid være viktig at det avtales å bruke en indeks som passer godt til de arbeidene som skal utføres.

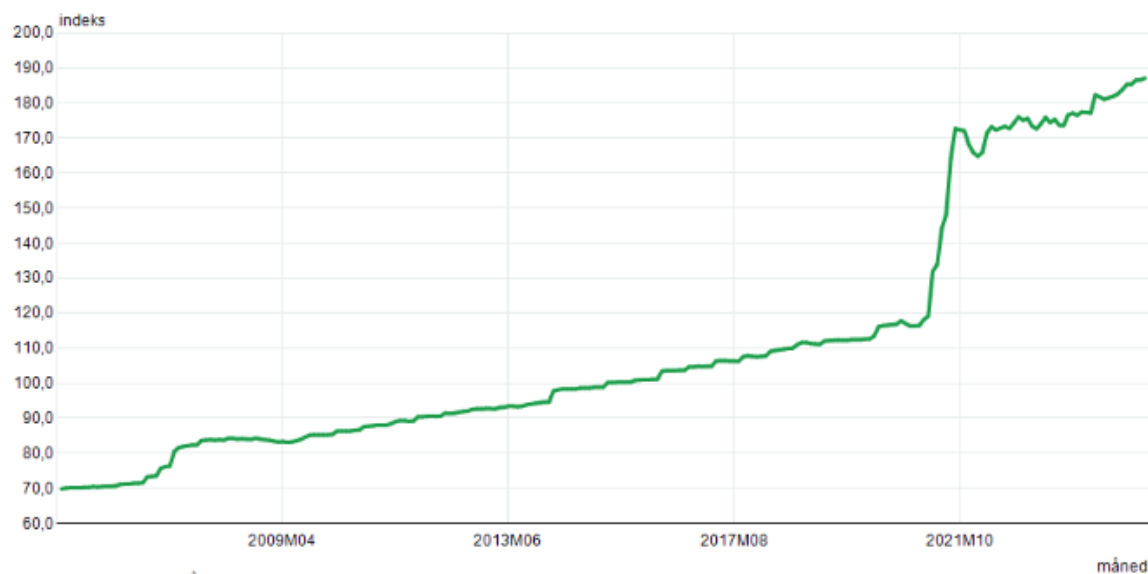
Betydningen av å velge riktig indeks

Systemet i NS-kontraktene og blankettene at det i ulik utstrekning kan avtaltes regulering av priser basert på indekser fra SSB. I denne sammenheng oppstår ofte spørsmålet om indeksene "fanger opp" den prisstigningen som rent faktisk har skjedd.

Indeksen bygger på et teoretisk gjennomsnittlig bygg, og det vil derfor varieres hvor godt indeksen samsvarer med et konkret prosjekt. Imidlertid er det klart at indeksene de senere år har speilet en betydelig prisutvikling.

Diagrammet nedenfor viser utviklingen i SSBs indeks for materialer til "tømring og snekring" for de siste tjue år.

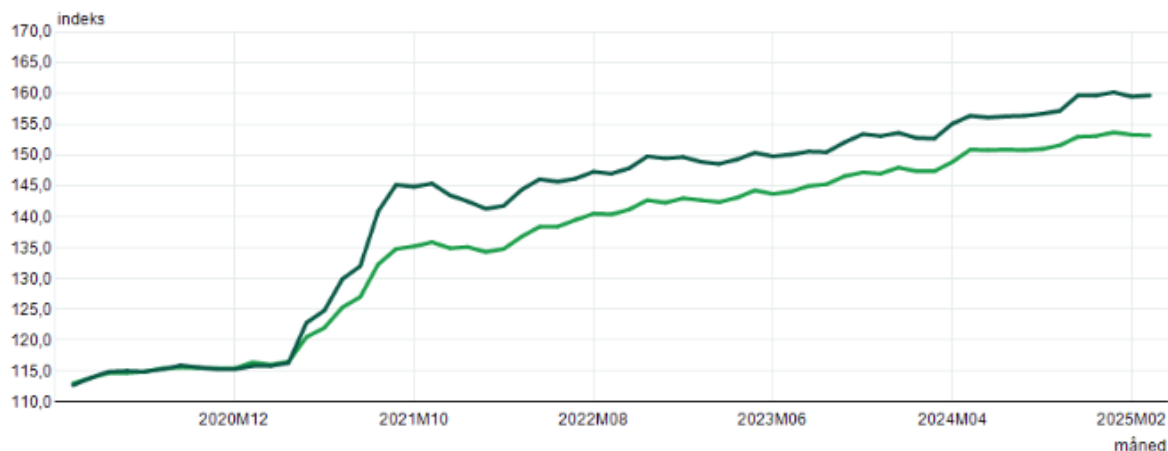
08653: Byggekostnadsindeks for einebustad av tre (2015=100), etter måned. Tømring og snekring, materialar, Byggekostnadsindeks.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Det har vært en betydelig økning i indeksen de senere år. Særlig markert er det «hopp» som var i indeksen i forbindelse med Corona. Indeksen for materialer for tømring og snekring steg da nær 50% i løpet av omtrent et år.

Diagrammet nedenfor viser utviklingen for *enebolig i tre* sammenlignet med *enebolig i tre tømring og snekring* de siste 5 år. Merk at begge indekser inkluderer både arbeid og materialer.



I perioder har indeksen for "tømring og snikring" økt betydelig mer enn indeksen for eneboliger i alt. Dette illustrerer viktigheten av at det velges en indeks som er passende til det arbeidet som rent faktisk skal utføres.

Hvilke indekser kan velges

Statistisk Sentralbyrå tilbyr en rekke indekser som gjelder ulike typer byggekostnader. Nedenfor er de indekser som er særlig relevant for byggmesterbedrifter markert i gult:

Tabellnr.	Tittel	Undertittel
08653	Byggjekostnadsindeks for einebustad av tre, etter arbeidstype	Einebustad av tre i alt
		Einebustad av tre i alt, materialar
		Stein-, jord- og sementarbeid, i alt
		Stein-, jord- og sementarbeid, materialar
		Grunnarbeid, i alt
		Grunnarbeid, materialar
		Byggjearbeider unntatt stein-, jord og sementarbeid, i alt
		Byggjearbeider unntatt stein-, jord og sementarbeid, materialar
		Tømring og snekring, i alt
		Tømring og snekring, materialar
		Maling, tapetsering og legging av golvbelegg, i alt
		Maling, tapetsering og legging av golvbelegg, materialar
		Røyrleggjararbeid, i alt
		Røyrleggjararbeid, materialar
		Elektrikerarbeid, i alt
		Elektrikerarbeid, materialar

08655	Byggjekostnadsindeks for bustadblokk, etter arbeidstype	Bustadblokk i alt
		Bustadblokk i alt, materialar
		Grunnarbeid, i alt
		Grunnarbeid, materialar
		Tømring og snekring, i alt
		Tømring og snekring, materialar
		Maling, tapetsering og legging av golvbelegg, i alt
		Maling, tapetsering og legging av golvbelegg, materialar
		Røyrleggjararbeid, i alt
		Røyrleggjararbeid, materialar
		Elektrikerarbeid, i alt
		Elektrikerarbeid, materialar

Valg av indeks til kontrakt med forbrukere

I de blankettene som er tilgjengelig i dag er det varierende i hvilken grad det kan velges hvilken indeks som skal benyttes. Flere av blankettene åpner imidlertid for at det kan velges hvilken indeks som skal benyttes.

Det er også verd å være oppmerksom på at blankettene generelt bare legger opp til indeksregulering frem til kontraktsarbeidene kan starte. Dersom man ønsker indeksregulering i hele byggeperioden må dette presiseres i særlige bestemmelser.

Valg av indeks i kontrakter med profesjonelle

I kontrakter etter NS8405, -06, -15, og -16 skal det benyttes en indeks som passer for det fagområdet kontrakten omfatter. Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på at det i tilbudsgrunnlaget kan være lagt opp til at det skal benyttes en annen indeks enn det som passer best for arbeidene. Det bør da vurderes å ta forbehold om bruk av riktig indeks i tilbudet. Om tilbudet gjelder en offentlig anskaffelse bør det ikke tas slikt forbehold ettersom det medfører en betydelig risiko for avvisning.

I kontrakter etter NS8407 og -17 er utgangspunktet at "Bustadblokk i alt" blir lagt til grunn med mindre annet er avtalt. Dersom kontrakten hovedsakelig gjelder et bestemt fagområde vil det ofte være grunn til å avtale en mer treffende indeks.