

## Vejledning om indeksregulering

Reglerne, der gennemgås nedenfor, fremgik oprindeligt af "Bygge- og Boligstyrelsens anvisning om indeksregulering af entreprissummer vedrørende byggearbejder" i det såkaldte pris og tid cirkulære, som blev ophævet i 2019. Men alle regler er overført uændrede til AB 18 og AB Forenklet, som nu gælder for både bygge- og anlægsarbejder.

### INDEKSREGULERING EFTER FASTPRISPERIODENS UDLØB

Ydelser leveret til byggepladsen efter udløbet af fastprisperioden på 12 måneder kan indeksreguleres. Reguleringen sker som en indeksregulering, hvormed menes, at den beregnes på baggrund af et officielt indeks over den gennemsnitlige udvikling i byggeomkostningerne. Reguleringen er således uafhængig af, om entreprenøren konkret har haft meromkostninger - afgørende er alene udsving i de generelle omkostningsindeks.

#### 1. Regulering i hovedtræk

Hovedprincippet i reglerne om indeksregulering er:

1. Reguleringen sker på basis af Danmarks Statistiks reguleringsindeks for boligbyggeri.
2. Basisindeks er indekset på 6-månedersdagen efter tilbuddets afgivelse.
3. Prisen reguleres på baggrund af forskellen mellem indekset på 6-månedersdagen og indekset på udførelsestidspunktet
4. Ved beregning af indeks, der ikke kendes præcist, benyttes et konstrueret indeks
5. Det beløb der reguleres, er entreprissummen efter udløb af fastprisperioden ex. moms

#### 2. Hvornår skal der reguleres?

Efter AB udbetales den samlede pris for byggearbejdet, efterhånden som arbejdet skrider frem. Betalingen sker ved månedlige acotobetalinge eller ved forud fastsatte ratebetalinge.

Efter udløbet af fastprisperioden på 12 måneder kan de enkelte acotobetalinge eller ratebetalinge reguleres. Indeksreguleringen skal ske sammen med betalingen for de arbejder der kræves betalt i takt med udførelsen. Parterne kan dog aftale, at en samlet indeksregulering først sker i forbindelse med slutregningen, hvorved kun én udregning skal foretages.

For god ordens skyld bemærkes, at entreprenøren skal fremsætte krav om indeksregulering senest ved fremsendelse af slutregningen. Såfremt entreprenøren først kan beregne reguleringen på et senere tidspunkt (når de rigtige indekstal kendes), skal dette fremgå tydeligt af slutregningen, idet entreprenøren ellers risikerer at miste retten til indeksregulering.



### 3. Hvilket indeks skal benyttes?

Ved indeksreguleringen benyttes omkostningsindeksene for henholdsvis byggeri og anlæg, som beregnes og offentliggøres kvartalsvis af Danmarks Statistik, (dst.dk).

Det bør klart fremgå af den indgåede aftale, hvilket indeks der skal benyttes ved entreprisreguleringen.

Det indeks, som benyttes i den enkelte byggesag, bør svare så godt som muligt til det arbejde, der udføres. Udføres der således en tømrerentreprise ved et boligbyggeri, bør man anvende delindekset for tømrerarbejde. Hvis der derimod er tale om en hovedentreprise, benyttes det samlede omkostningsindeks for boligbyggeri.

For at undgå uoverensstemmelser bør bygherren i udbudsmaterialet præcisere, hvilket indeks der anvendes ved indeksreguleringen af de forskellige entrepriser. I modsat fald angiver AB 18 § 34 stk. 2, at i mangel af aftale anvendes det indeks, som "må anses for relevant for arbejdet".

### 4. De nødvendige indekstal

For at kunne regulere den enkelte acontobetaling skal man have indekset for to tidspunkter:

- 1) Indeks på 6-månedersdagen, regnet fra tilbudsdagen (basis-indeks).
- 2) Indeks på udførelsestidspunktet (tyngdepunktsindeks).

Basisindeks (1) ligger fast og bruges ved alle indeksreguleringer for det pågældende arbejde. Tyngdepunktsindeks på udførelsestidspunktet (2) skal derimod beregnes for hver enkelt a conto-begæring. Ved udførelsestidspunktet forstås den dato efter fastprisperiodens udløb, hvor halvdelen af det arbejde, som er angivet i aconto-begæringen, er udført. Ved månedlige acontobetalinge anvendes i praksis indekstallet d. 15. i måneden.

### 5. Når man ikke har de nødvendige indeks

I tidsrummet efter det senest offentliggjorte officielle indeks kendes det reelle indeks på udførelsestidspunktet ikke, det kendes først når det efterfølgende indeks offentliggøres. Entreprenøren kan i stedet konstruere et indekstal, der er baseret på stigningstakten imellem de senest kendte indeks. Denne indeksudvikling fremskrives til tidspunktet for reguleringens udfærdigelse efter princippet om retlinet interpolation. Hermed forstås, at indeksstigning beregnes som en jævn stigning pr. dag imellem de seneste 2 kvartalsindeks, hvor hver måned beregnes med 30 dage.

Når det rigtige indekstal efterfølgende kendes, kan en efterregulering foretages.

Endelig foreligger den mulighed, at entreprenøren meddeler bygherren, at indeksregulering først vil ske, når de relevante indeks kendes.

### 6. Fremgangsmåden ved indeksregulering

I det følgende beskrives fremgangsmåden ved indeksregulering af a conto begæring efter

fastprisperiodens udløb. Ved udregning af reguleringssummen anvendes følgende datoer:

1. Tilbudsdagen (licitationsdagen).
2. 6-månedersdagen fra tilbuddets afgivelse.
3. Fastprisperiodens udløb - 12 måneder efter tilbuddets afgivelse.
4. Tyngdepunktsdagen – hvor halvdelen af arbejdet i reguleringsperioden er udført.

#### Regulering af et acontobeløb

- Angiv først acontobeløbet ekskl. moms og før tilbagehold.
- Beregn herefter indekstallet for arbejdets tyngdepunkt - normalt den 15. i den måned, a conto-begæringen vedrører.
- Find indekstallet på 6-månedersdagen for tilbuddets afgivelse.
- Træk indekstallet på 6-månedersdagen fra indekstallet for arbejdets udførelse; herved findes indeksforskellen.
- Indeksforskellen ganges med a conto-beløbet, og resultatet divideres med indekset på 6-månedersdagen.
- Det samlede resultat af beregningen er reguleringsbeløbet, der herefter tillægges moms og afkræves bygherren sammen med selve acontobeløbet.

Eksempel:

I en kalendermåned udføres arbejde for kr. 120.000 ekskl. moms.

Indeks den 15. i måneden er 129,5, og indekset på 6-månedersdagen er 125,4. Indeksforskellen er således 4,1, der ganges med acontobeløbet.

Resultatet giver kr. 492.000, der herefter divideres med indekstallet på 6-månedersdagen (125,4).

Det samlede resultat er kr. 3.923,44, der udgør den pågældende måneds reguleringsbeløb.

Udregningen kan eventuelt fremsendes til bygherren eller hovedentreprenøren på denne måde:

Måned: 20..

Acontobeløb ekskl. moms: 120.000 kr.

Indeks den 15. i ovennævnte måned 129,5

Basisindeks på 6-månedersdagen 125,4

Reguleringsbeløb ekskl. moms:

$\frac{129,5 - 125,4}{125,4} \times 120.000 = 3.923,44 \text{ kr.}$

Reguleret acontobeløb ekskl. moms 123.923,44 kr.

Hjælpekema til indeksregulering ved acontobetaling

Kan eventuelt vedlægges den pågældende måneds a conto-begæring.

Måned:     20    

Acontobeløb ekskl. moms     (P)     kr.

Indeks den 15. i ovennævnte måned     (U)    

Indeks på 6-månedersdagen fra  
tilbuddets afgivelse     (B)    

Reguleringsbeløb ekskl. moms:

$$\frac{(U) - (B)}{(B)} \times (P) = (R) \text{ kr.}$$

Reguleret acontobeløb ekskl. moms              kr.

**U** = indeks på Udførelsestidspunktet

**B** = indeks på 6-månedersdagen (**B**asisindeks)

**P** = den aftalte **P**ris ekskl. moms

**R** = **R**eguleringsbeløbet.