



Samhällsbyggnadsförvaltningen
Emanuel Olofsson
0171-62 66 32
emanuel.olofsson@enkoping.se

Tekniska nämnden

Överenskommelse gällande onormal prisutveckling för nya Westerlundska gymnasiet

Förslag till beslut

Förslag till nämnden

Tekniska nämnden beslutar att:

1. Delegera till fastighetschefen att besluta om en överenskommelse med PEAB gällande ersättning för onormal prisutveckling på 28 miljoner kronor gällande byggentreprenaden för kommunens nya gymnasieskola, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om en utökning av budgetram.
2. Föreslå kommunfullmäktige att utöka budgeten för investeringsprojektet Westerlundska gymnasiet från beslutad budget på 530 miljoner kronor till 555 miljoner kronor.

Beskrivning av ärendet

Under pågående byggentreprenad för kommunens nya gymnasieskola Westerlundska gymnasiet har omvärlden med storskaligt krig i Ukraina samt pandemi medfört en onormal prisutvecklingen för projektet.

Kontraktet med PEAB utgår från en branschstandard som kallas för ABT som står för allmänna bestämmelser för totalentreprenader. Kontraktet möjliggör för leverantören att få ersättning för dom kostnader som kan hänföras till en onormal prisutveckling. Branschen har konstaterat att det som hänt i omvärlden har resulterat i en skenande kostnad för byggbranschen. Det innefattas av kontraktets benämning av onormal prisutveckling vilket medför att leverantören har rätt till ersättning.

Under året har en förhandling pågått mellan kommunen och PEAB och har nu enats om vad som ryms inom begreppet onormal prisutveckling som leverantören har rätt till ersättning för. Förutsättningen för att överenskommelsen ska kunna göras är att transaktionen mellan parterna genomförs under 2024.

Oavsett om överenskommelsen genomförs eller inte så finns det potentiella risker att ta hänsyn till. Vid en överenskommelse om ersättning för en onormal prisutveckling kan Konkurrensverket komma att granska ärendet. Det har blivit allt vanligare på den senaste tiden att Konkurrensverket granskar branschen där det är vanligt med kontrakt som möjliggör för leverantören att få ersättning för de kostnader som kan hänföras till en onormal prisutveckling. Konkurrensverkets inställning är att denna typ av avtal inte uppfyller målsättningen att alla parter som lämnat anbud för projektet ska ha samma förutsättningar. Det föreligger en risk att Konkurrensverket kan ställa en upphandlingsskadeavgift som max kan uppgå till 20 miljoner kronor.

Utan överenskommelsen om ersättning för onormal prisutveckling kan PEAB välja att ta ärendet vidare i en civilrättslig process vilket medför kostnader som inte går att förutse idag.

I enighet med styrdokumentet Regler för investeringar, beslutad av kommunfullmäktige 2021-11-15, beskrivs att om behov av utökat anslag blir aktuellt ska tilläggsbudget beslutas av kommunfullmäktige.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att ersättningen för en onormal prisutveckling för projektet på 28 miljoner kronor är skälig. Jämför vi med kommunens egna investeringsprojekt inom lokalförsörjningen ser vi en mycket högre prisutveckling. I underlagen som ligger till grund för överenskommelsen kan man konstatera att differensen mellan en normal prisutveckling samt prisutvecklingen enligt byggprisindex i projektet ligger på 36 miljoner kronor. I förhandlingen med PEAB har kommunen hävdat att PEAB ska ta risken för normala prishöjningar och att kommunen inte ska täcka upp deras minskade vinstmarginal. Dessa aspekter ligger till grund för aktuell överenskommelse.

Det finns en risk att Konkurrensverket kommer att ansöka om upphandlingsskadeavgift med anledning av överenskommelsen. Rättsläget vad gäller möjligheterna att åberopa 17 kap. 10 eller 12 §§ lagen om offentlig upphandling i den här typen av kontrakt och utifrån de i det här fallet gällande omständigheterna får anses oklart. Konkurrensverket har ansökt om att Trafiknämnden inom Region Stockholm ska betala en upphandlingsskadeavgift om 10 miljoner kronor, vilket vid tiden för ansökan var det högsta beloppet för en upphandlingsskadeavgift. Den ekonomiska omfattningen i det fallet är betydligt större och ändringarna omfattar mer än rena prisökningar. Detta indikerar att vi troligtvis kan förvänta oss ett lägre vitesbelopp om detta skulle bli aktuellt.

Vi rekommenderar inte att driva målet i tingsrätten då ärendet kommer resultera i höga domstolskostnader där risken för att kommunen tvingas betala ett högre

belopp än det som nu överenskommit är stor. Branschen har stort intresse för utfallet från både byggbolagen och fastighetsägarna.

Ekonomi

Nytt investeringsbeslut: 555 miljoner kronor

Befintligt investeringsbeslut: 530 miljoner kronor

Kostnad för onormal prisutveckling: 28 miljoner kronor

Procentuell ökning av projektet till följd av en onormal prisutveckling: 5 procent.

Ökningen från det befintliga investeringsbeslutet är 25 miljoner och kostnaden för den onormala prisutvecklingen är 28 miljoner kronor. Skillnaden på 3 miljoner kronor hanteras inom tidigare beslutad budget för projektet.

Den ekonomisk avvikelsen från den ursprungliga projektbudgeten kommer att beskrivas i slutredovisningen av projektet.

Hyreskostnaden bedöms inte överskrida beslutad hyresnivå på 32 miljoner kronor per år som är beslutad i utbildningsnämnden. Anledningen till att hyran liggen inom beslutad ram är att man beräknat hyra på ursprunglig budget på 550 miljoner kronor samt att driftkostnaderna för förvaltningsuppdraget samt media bedöms vara lägre än kalkylerat underlag från tidigare. Då hyresnivån är oförändrad kommer beslut inte tas upp i utbildningsnämnden.

Bilaga 1: Skrivelse, Ändringar av kontrakt – möjligheter enligt upphandlingslagstiftningen, daterad 2024-09-18

Danielle Littlewood Larsson
Tf förvaltningschef
Enköpings kommun

Emanuel Olofsson
Fastighetschef
Enköpings kommun

Kopia till:
Kommunstyrelsen för åtgärd