

Förebyggande hantering av kostnadsändringar för material

Osäkerheten till följd av ändrade priser på material kan delvis förebyggas vid ingående av avtal.

Som Byggföretagen tidigare har informerat om har flera materialleverantörer aviserat om kraftigt höjda priser på material. Påverkan av kostnadsökningarna är särskilt stor när fast pris utan indexreglering är avtalat. Byggföretagens vägledning om hur situationen kan hanteras i pågående entreprenader finns [här](#). Branchorganisationen Byggherrarna har tagit fram en motsvarande [vägledning](#) med deras tolkning av rättsläget.

Hur situationen kommer utveckla sig i framtiden är oklart. Risk för ytterligare kostnadsökningar kan inte uteslutas. Inför anbudsgivning och ingående av avtal är det därför viktigt att fundera över hur ytterligare kostnadsökningar påverkar och om det finns anledning att redan vid anbudsgivning vidta åtgärder för att förebygga situationen. I den mån det är möjligt kan det också vara bra att föra en dialog med beställare för att informera om de svårigheter som finns och försöka hitta gemensamma lösningar till nytta för båda parter. Byggföretagen har tagit fram information i form av ett [öppet brev](#) som kan skickas till er beställare.

Möjlighet att avtala om index

Ett sätt att delvis förebygga osäkerheten till följd av framtida kostnadsförändringar är att indexreglera priset. En förutsättning för att priset ska indexregleras är att parterna har avtalat om det. Genom indexreglering justeras kontraktssumman utifrån förändringar i ett överenskommet index.

Det är viktigt att noga överväga val av index så att regleringen verkligen speglar förändringar för den aktuella entreprenaden. Det vanligaste indexet i branschen är [Entreprenadindex](#) men det finns även andra index. För att få full tillgång till Entreprenadindex behövs ett abonnemang. För medlemmar i Byggföretagen kostar det 400 kr per år exkl. moms.

För Entreprenadindex finns särskilt utgivna [tillämpningsföreskrifter](#) som anger hur beräkningen är avsedd att göras. Entreprenadindex är uppbyggt av ett stort antal indexserier (littera) för olika slags arbeten. För att en indexreglering ska få avsedd effekt och förebygga osäkerhet till följd av kostnadsändringar bör den överenskomna regleringen spegla vad det är för typ av entreprenad. Beroende på typ av entreprenad kan det finnas anledning för parterna att i förväg göra en uppdelning av kontraktssumman. I ett avtal mellan beställare och generalentreprenör är en möjlig uppdelning att bland annat utgå från tillämpliga huvudgrupper (se exempel nedan).

Uppdelning av kontraktssumman

För en husbyggnadsentreprenad, omfattande två flerbostadshus och en byggnad för affärslokaler, har anbud avgivits den 6 april 2011. I entreprenadavtalet har överenskommit att mars 2011 skall utgöra basmånad. Kontraktssumman uppgår till 32 850 000 kronor. Denna summa fördelas på följande HUVUDGRUPPER.

Litt	Indexserie	Belopp i kronor
111	Jordarbeten.....	2 600 000
114	Trädgårdsarbeten.....	2 750 000
121	Byggnadsarbeten.....	21 990 000
131	Värme- och sanitetsinstallationer i byggnader.....	2 130 000
141	Ventilationsanläggningar.....	950 000
151	Lågspänningsanläggningar.....	1 350 000
153	Hissar och rulltrappor.....	1 080 000
	Summa.....	32 850 000

Inom Entreprenadindex finns det även Undergrupper som generellt är "smalare" till sin uppbyggnad och beskriver kostnadsutvecklingen för typiska underentreprenader inom ett projekt.

Undergrupperna går också bra att använda direkt vid en indexjustering, framförallt i ett avtal mellan en generalentreprenör och en underentreprenör.

Om kostnadsfördelning för en entreprenad avviker väsentligt från de färdigviktade huvudgrupperna och undergrupperna kan en egen indexserie konstrueras och användas för indexreglering.

Hur ofta priset ska justeras mot indexet är en annan parameter att fundera över. Ett ramavtal som löper under flera år, och som indexregleras i början av varje kalenderår, ger exempelvis sämre skydd mot pågående kostnadsändringar än om indexreglering sker månadsvis. Indexjustering enligt Entreprenadindex är avsett att ske månadsvis på grundval av faktiskt utfört arbete för att spegla kostnadsutvecklingen på bästa sätt. Av Entreprenadindex tillämpningsföreskrifter framgår också att basmånad är den månad som sista anbudsdagen inföll och utförandemånad är faktisk månad då fakturerat arbete utfördes om inget annat avtalas.

Oavsett vilket index som används bör ett avtal som ska indexregleras lämpligen innehålla följande:

- Vilket index och basår som ska användas (till exempel Entreprenadindex med basår 2011).
- Vilken eller vilka littera som avses (vad det är för slags entreprenad).
- Basmånad (ofta sista anbudsdagen i förfrågningsunderlaget).
- Tidpunkten för indexjustering.
- När första indexuppräknings får göras.
- Hur ofta indexreglering ska ske.
- Utförandemånad (även hur ni bestämmer hur stor andel av beloppet som ska justeras aktuell månad).

Möjlighet att avtala om löpande räkning

När standardavtalen AB 04 eller ABT 06 är avtalat kan osäkerheten till följd av framtida kostnadsförändringar hanteras genom att avtala om att ersättning ska utges på löpande räkning enligt självkostnadsprincipen (se AB/ABT kap. 6 §§ 9-10). Det innebär att ersättning ska utgå för faktiska kostnader med ett procentuellt avtalat påslag, s.k. entreprenörarvode. Vissa kostnadsposter kan vara administrativt betungande att beräkna, till exempel kostnader för arbetare. Det finns därför vissa förenklingshjälpmedel som parterna kan avtala om. LR06 är ett sådant hjälpmedel. Det

förekommer även att parterna kommer överens om att vissa kostnader ska beräknas på grundval av arbetad tid eller annan debiteringsnorm.

Vid tillämpning av självkostnadsprincipen ska entreprenören fullgöra sin uppgift så att beställaren erhåller bästa tekniska och ekonomiska resultat. Upphandling av material ska ske till så förmånliga villkor för beställaren som förhållandena medger. Som entreprenör måste ni alltså beakta beställarens intresse när ni ska upphandla material.

Även när AB 04 eller ABT 06 inte är avtalat kan parterna komma överens om att ersättning ska utgå på löpande räkning. Parterna bör i ett sådant fall innan avtal tecknas komma överens om detaljerna hur ersättningen ska beräknas.

Andra prissättningsmodeller

I kommersiella entreprenader råder avtalsfrihet. Det innebär att ni också på andra sätt kan avtala om att det avtalade priset ska förändras på grund av kostnadsökningar. Exempelvis är det möjligt att lämna en reservation i anbudet om att priset ska omförhandlas eller justeras om kostnaden för ett visst material ändras på ett visst överenskommet sätt. Observera att det som huvudregel inte är tillåtet att göra reservationer vid offentlig upphandling. Om ni lämnar en reservation i ett sådant fall finns en risk att ni utesluts från upphandlingen.

Det är även möjligt att avtala om blandformer mellan fast pris och löpande räkning där exempelvis kostnader för arbete utgår enligt fast pris medan kostnader för material debiteras mot redovisade självkostnader jämte entreprenörarvode.

Konsumententreprenader

Då möjligheterna att justera avtalade priser efter avtalets ingående är begränsade kan det vara bra att informera er beställare om det aktuella läget inför anbudsgivning och ingående av avtal. Tillsammans med er beställare kanske det är möjligt att hitta en gemensam lösning för ert avtal.

Även i konsumententreprenader är det möjligt att avtala om att priset helt eller delvis (till exempel för material eller visst angivet material) ska ersättas på löpande räkning. Under punkten D i Hantverkarformuläret 17, respektive under rubriken "Priset eller grunderna för hur priset bestäms" i entreprenadkontraktet till ABS 18, finns det möjlighet att avtala om löpande räkning och att priset för material ska debiteras med självkostnad inkl. angivet procentuellt påslag för entreprenörarvode. I blanketterna för ändringar och tillägsarbeten som tillhör Hantverkarformuläret 17 och ABS 18 finns motsvarande möjlighet.

Det finns inget formellt hinder mot att priset i konsumententreprenader indexregleras men det kan krävas att konsumenten informeras särskilt om indexregleringen och dess effekter på priset. Eventuellt kan konsumenttjänstlagens bestämmelser om ungefärlig prisuppgift påverka omfattningen av en indexreglering. Bestämmelserna om ungefärlig prisuppgift gör också att det finns begränsningar i möjligheten att justera ett pris som angetts som ungefärligt till konsumenten, se 36 § konsumenttjänstlagen.

Frågor med anledning av ovanstående besvaras av Byggföretagens entreprenadjurister, <https://byggforetagen.se/foretagsservice/radgivning/>.

För allmänna frågor och svar om coronaviruset och entreprenadrätten hänvisar vi i första hand till tidigare framtaget informationsmaterial, [Entreprenadrättsligt perspektiv på coronaviruset](#) | [Byggföretagen \(byggforetagen.se\)](#).