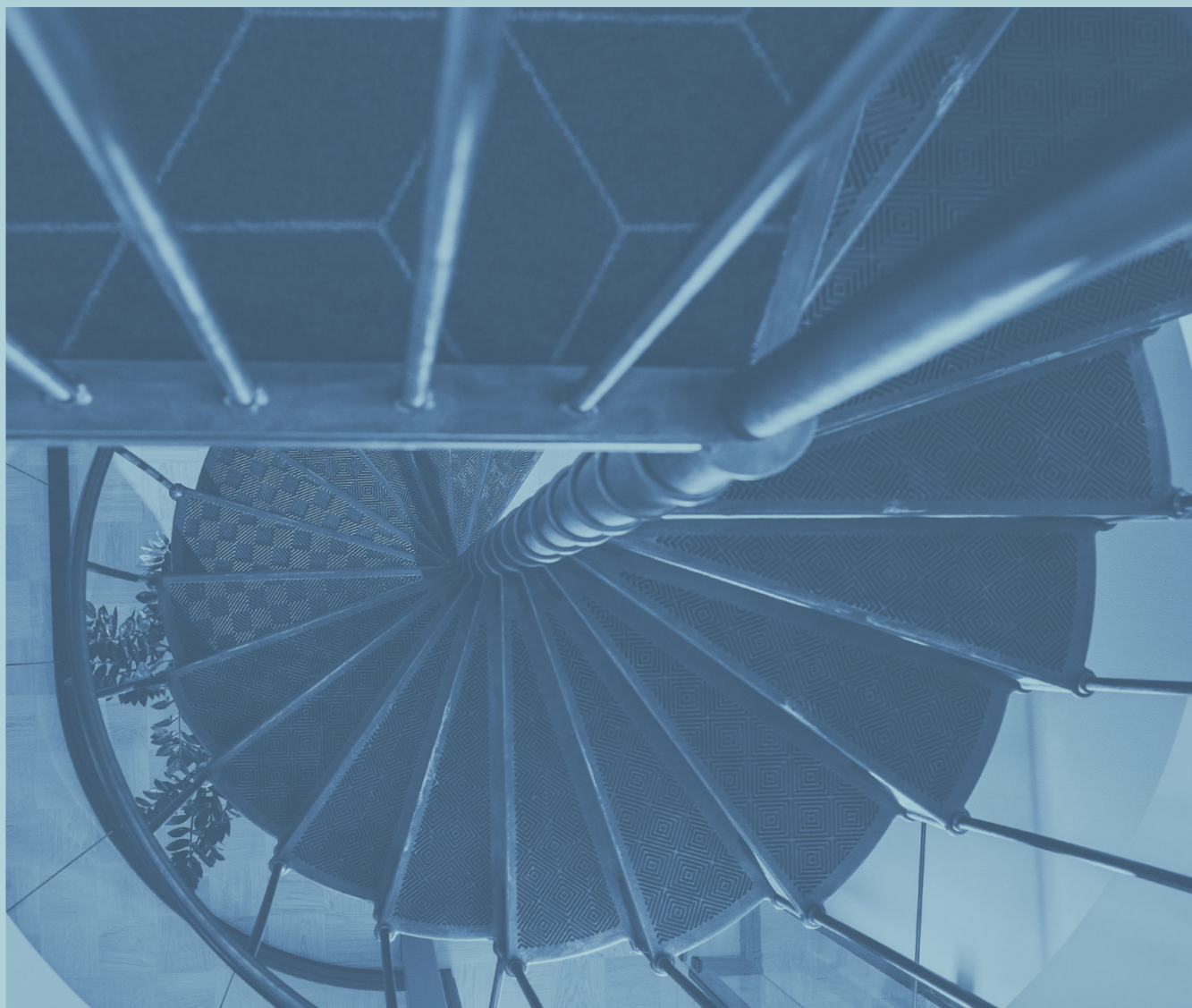


**Delphi**

# **Kostnadsändringar i byggentreprenader**

**Oskar Frankki** / Partner / Advokat

**Torben Beck Johansson** / Senior Associate / Advokat



# Kostnadsändringar i byggentreprenader

Oskar Frankki / Partner / Advokat

Torben Beck Johansson / Senior Associate / Advokat

**Under våren och sommaren 2021 har priserna för vissa byggmaterial ökat markant, bland annat avseende gips, OSB, isolering, stål och trävirke. Vad som slutligen händer med Cementas tillståndsansökan på Gotland kan sannolikt även påverka cementpriserna i framtiden. Exakt vad 2021 års prisökningar beror på kan diskuteras, men självklart är det så att stora oväntade prisökningar kan få konsekvenser i pågående entreprenader.**

Enligt AB 04 / ABT 06 kapitel 6 § 3 ska avtalat pris ändras med hänsyn till kostnadsändring på grund av: Myndighets åtgärd, krig eller annat krisförhållande med liknande effekt eller onormal prisförändring avseende material. Prisförändring ska bara ske om kostnadsändringen varit oförutsebar och väsentligt påverkar kostnaden för hela entreprenaden.

Bestämmelsen används främst när en entreprenör vill höja det avtalade priset på grund av ökade kostnader för entreprenören. Entreprenören måste då visa att förutsättningarna för en prisjustering faktiskt är uppfyllda.

En epidemi som Covid-19 är sannolikt ett förhållande som skulle kunna klassas som "annat krisförhållande",

men det är oklart om den pågående epidemin är orsaken till de höjda priserna. För att avgöra om en prisförändring är "onormal" påstås det ofta att Entreprenadindex kan vara vägledande. Med hjälp av detta index kan man utreda hur priset på till exempel trävirke har förändrats över tid och jämföra detta med prisförändringarna under år 2021. Om 2021 års prisförändringar avviker från tidigare år kan det tyda på att förändringen är onormal.

Även om entreprenörens kostnad för att utföra entreprenaden har orsakats av en epidemi eller onormal prisförändring måste kostnadsändringen också vara *oförutsebar*. Eftersom vi fortfarande inte vet vad som orsakat 2021 års prisförändringar kan vissa av dessa sannolikt betraktas som oförutsedda.

Kostnadsändringen ska också väsentligt påverka kostnaden för *hela entreprenaden*. En stor prishöjning på ett visst materialslag behöver inte innebära att en väsentlig påverkan på hela entreprenaden – materialkostnaden kan utgöra en liten andel av den totala entreprenadkostnaden. Under 1970-talets oljekris uttalade dåvarande Riksrevisionsverket för statens räkning att kostnadsökningar om mer än 3 procent skulle anses vara väsentliga. Föreningen Byggföretagen

anser att detta fortfarande kan fungera som ett riktmärke med hänsyn tagen till branschens begränsade vinstmarginaler. Föreningen Byggherrarna förordar en mer ingående bedömning av bl.a. den enskilde entreprenörens vinstmarginaler och riskkalkyler.

AB 04 och ABT 06 preciserar inte *hur* priset ska ändras, bara att så ska ske "med hänsyn till kostnadsändringen". Det går att argumentera för att priset ska ändras krona-för-krona, men även för att endast den del av kostnadsändringen som avser en *onormal* prisförändring ska beaktas. Det går även att argumentera för att beställaren inte ska bära risken för hela kostnadsändringen, utan att parterna ska dela denna risk, samt att entreprenören ska vara skyldig att vidta åtgärder för att minska kostnadsökningen.

Även om prisändringar är möjliga enligt standardavtalen finns det få domstolsavgöranden som behandlar frågan. För en entreprenör som vill höja priset kan det vara viktigt att tydligt redovisa orsaken till kostnadsändringen, varför kostnadsändringen varit oförutsedd, varför den har väsentlig påverkan samt vilka kostnadsbegränsande åtgärder som entreprenören har vidtagit. För beställare kan det vara viktigt att noggrant granska entreprenörens redovisning för att säkerställa att det överhuvudtaget

föreligger en rätt till prisändring och hur stor prisändring som är rimlig.

Byggmaterialpriser har fått omfattande uppmärksamhet på senare tid, även regeringens. I april 2020 fick Konkurrensverket i uppdrag att kartlägga och analysera konkurrensen inom byggmaterialindustrin. I februari 2021 meddelade Konkurrensverket att verket uppmärksammat "indikationer på att det förekommer strukturer i värdekedjan som påverkar sund prisbildning och kontroll", bland annat genom användandet av otydliga bruttoprislistor. Konkurrensverket ska redovisa uppdraget senast den 21 december 2021. Vilka slutsatser Konkurrensverket når och vilka konsekvenser de kan få är svårt att veta i dagsläget.

Det sista ordet om ökade materialpriser har med säkerhet inte sagts.

## Kontakt:

Oskar Frankki / Partner / Advokat  
oskar.frankki@delphi.se

Torben Beck Johansson / Senior Associate / Advokat  
torben.beck.johansson@delphi.se