

# Ändring av avtalat pris till följd av ökade kostnader för material

Kostnadsökningen till följd av kraftigt höjda priser på material kan under vissa förutsättningar påföras beställaren genom ändring av det avtalade priset för entreprenaden.

Under våren 2021 har flera materialleverantörer aviserat om kraftigt höjda priser på material. Det gäller bland annat gips, OSB, isolering, stål, armering, trävirke och diverse plastbaserade material men även priset avseende andra material har enligt uppgift ändrats. Enligt de uppgifter Byggföretagen har fått uppgår prishöjningarna i vissa fall till så mycket som 65 procent. Någon enhetlig anledning till prishöjningarna är inte känd för Byggföretagen. Några skäl som angetts är ökade oljepriser, råvarubrist, förändrat beteende på världsmarknaden med bland annat minskad export samt utmaningar i logistikflödet. Detta kan till viss del vara följder av covid-19 men det kan också finnas andra orsaker.

Prishöjningarna innebär en kostnadsökning för många av Byggföretagens medlemmar. Påverkan är särskilt stor för medlemmar som utför entreprenader till fast pris utan indexreglering. Entreprenader som utförs på löpande räkning eller där priset indexregleras påverkas i något mindre utsträckning. Det är mot denna bakgrund viktigt att enskilda medlemsföretag tar höjd för eventuella kostnadsökningar i sin prissättning inför anbudsgivning. Riskerna kan delvis begränsas genom att avtala om att ersättning ska utgå på löpande räkning eller att ersättningen ska indexregleras.

Mer problematiskt är det förstas när kostnadsökningarna aktualiseras i pågående projekt. I projekt där antingen AB 04 eller ABT 06 är avtalsinnehåll kan under vissa förutsättningar kostnadsökningarna påföras beställaren. Enligt AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3 ska nämligen avtalat pris ändras med hänsyn till dels kostnadsändring på grund av **1) myndighets åtgärd**, dels kostnadsändring som är förorsakad av **2) krig eller annat krisförhållande med liknande effekt** och som avser förnödenhet eller tjänst som är nödvändig för entreprenaden, dels kostnadsändring som beror på **3) onormala prisförändringar avseende material som ingår i entreprenaden**.

För att priset ska ändras krävs vidare att kostnadsändringen har varit **4) oförutsebar** och **5) väsentligt påverkar hela kostnaden för entreprenaden**.

## 1) Kostnadsökning på grund av myndighets åtgärd

Byggföretagen har inte fått någon information om att aviserade kostnadsökningar beror på myndighets åtgärd.

## 2) Kostnadsökning som är förorsakad av krig eller annat krisförhållande med liknande effekt

Mot bakgrund av att covid-19 klassas som en pandemi kan dess effekter eventuellt anses som ett krisförhållande med liknande effekt som krig. I den mån prishöjningen beror på den pågående pandemin kan därför möjligen ett krav på ändrade priser baseras på bestämmelsen. För att det ska bli aktuellt krävs dock ett orsakssamband mellan prishöjningen och pandemin.

Då prishöjningarna avser sedvanligt byggmaterial anses sannolikt kostnadsökningen avse förnödenheter som är nödvändiga för entreprenaden.

### 3) Kostnadsökning som beror på onormala prisförändringar avseende material som ingår i entreprenaden

Vad som är en onormal prisförändring måste bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Vägledning kan hämtas från tidigare prisförändringar avseende aktuellt material. För information om hur priset för olika material förändrats under åren hänvisas till Entreprenadindex [[Entreprenadindex](#)]. Genomsnittlig prisförändring för några av de vanligaste materialslagen framgår av tabell 1 (baserat på Entreprenadindex utveckling under perioden 2011-2020).

<b>TABELL 1</b>	genomsnittlig månadstakt (%)	genomsnittlig årstakt (%)
1021 Cement	0,1	1,7
1022 Fabriksbetong	0,2	1,9
1031 Trävirke	0,2	3,0
1041 Armeringsstål	0,4	5,1
1042 Stålbalk	0,4	5,6
1051 Stålblåt	0,4	4,4
1054 Profilerad plåt	0,3	2,8
1074 Värmeisolering, mineralull	0,3	3,0
1075 Värmeisolering, cellplast	0,1	0,8
1091 Skivor, gips	0,2	2,3
1092 Skivor, träbaserade	0,2	1,5
1174 Stålrör	0,3	2,7

Mot bakgrund av den procentuella prisutvecklingen under de senaste tio åren är det Byggföretagens uppfattning att prisförändringarna den senaste tiden är så pass avvikande att de i majoriteten av fallet kan anses som onormala.

### 4) Kostnadsändringen ska ha varit oförutsebar

Vad som är en oförutsebar kostnadsändring måste bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Vägledning kan delvis hämtas från vad som anges om onormala prisförändringar. En prisändring som är normal är till sin natur ofta förutsebar medan en onormal prisförändring är svårare att förutse. Vägledning torde också kunna hämtas från köplagens bestämmelser om säljarens kontrollansvar.

Covid-19 klassificerades den 11 mars 2020 som en pandemi av WHO. Sedan dess har smittspridningen gått i vågor och omfattningen av restriktionerna har varierat beroende på smittspridningens epicentrum. Någon signifikant påverkan på priser på byggmaterial har trots det inte förekommit förrän nu. Byggföretagens uppfattning är att det i normalfallet inte har varit förutsebart att den pågående pandemin skulle medföra nu aviserade prisförändringar. I enskilda fall kan det dock finnas undantag.

Efter mottagandet av en avisering om prisförändringar kan kostnadsändringen som utgångspunkt inte anses som oförutsebar. Om det blir effekten i ert fall beror på hur aviseringen är utformad.

### 5) Kostnadsändringen ska väsentligt ha påverkat hela kostnaden för entreprenaden

Hur stor kostnadsändring som krävs för att den väsentligt ska ha påverkat hela kostnaden för entreprenaden måste bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. I samband med oljeprishöjningarna på 70-talet uttalade emellertid dåvarande Riksrevisionsverket (numera

Riksrevisionen) för statens räkning att kostnadshöjningar om mer än tre procent av kontraktssumman skulle anses väsentliga. Bland annat mot den bakgrunden och då branschens vinstmarginaler ofta är begränsade är Byggföretagens uppfattning att bedömningen fortfarande kan fungera som riktmärke vid väsentlighetsbedömningen.

### **Hur det avtalade priset ska ändras**

AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3 anger att priset ska ändras med hänsyn till kostnadsändringen. Kostnadsändringens storlek bör därmed vara utgångspunkten för bedömningen av vad som är ett skäligt prispåslag. I normalfallet lär parterna försöka komma överens om hur det avtalade priset ska ändras.

### **Underrätta beställaren om prishöjningen**

AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3 innehåller ingen underrättelse- eller aviseringsskyldighet. En sådan kan emellertid ha avtalats i enskilda fall. Läs ert avtal. Enligt AB 04 kap. 2 § 9 och ABT 06 kap. 2 § 10 ska part utan dröjsmål underrätta den andra parten bland annat om omständigheter av betydelse för entreprenaden tillkommer eller ändras.

Byggföretagens rekommendation är att entreprenörer som ser att det kommer bli kostnadsökningar på grund av kraftigt höjda priser på material utan dröjsmål underrättar sin beställare om kostnadsökningen.

**Till beställare** föreslår vi följande text:

#### **Underrättelse**

”Vi får härmed meddela att våra materialleverantörer har aviserat om kraftigt höjda priser på material, se bilaga [BILÄGG INFORMATION OM VILKA MATERIAL SOM OMFATTAS AV PRISHÖJNINGEN]. Prisförändringen, som varit oförutsebar, kommer leda till kostnadsökningar som väsentligt påverkar hela kostnaden för entreprenaden. Med hänsyn till kostnadsändringen begär vi, med stöd av AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3, att avtalat pris för entreprenaden ändras. Vi föreslår att parterna träffas den [DATUM] för att försöka komma överens om ett nytt pris för entreprenaden.”

### **Entreprenader där AB 04 eller ABT 06 inte är avtalsinnehåll**

I projekt där AB 04 eller ABT 06 inte är avtalsinnehåll är det mer osäkert om aktuella kostnadsökningar kan påföras beställaren. Frågan får då avgöras mot bakgrund av förutsättningarna i det enskilda fallet.

### **ABM 07 – Leverantörens rätt till prisändring**

I ABM 07 p. 28 finns en bestämmelse som i allt väsentligt motsvarar AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3. En skillnad är dock att kostnadsändringen ska bero på onormala prisförändringar avseende material som ingår i varan [jämfört med entreprenaden]. I likhet med vad som gäller enligt AB 04/ABT 06 krävs att kostnadsändringen har varit oförutsebar. Den ska också väsentligt påverka hela kostnaden för varan.

Då Entreprenadindex baseras på leverantörernas rapporterade prissättning torde de inte kunna användas som hjälpmedel vid bedömningen av vad som är en onormal förändring enligt ABM 07.

Istället måste vägledning hämtas från annat håll. I det avseendet ska framhållas att det ankommer på den part som påstår att förändringen har varit onormal att visa det.

När det gäller bedömningen om vad som varit oförutsebart kan viss vägledning hämtas från bestämmelserna i köplagen om säljarens kontrollansvar.

Byggföretagens uppfattning är att ovan angivet riktmärke vid väsentlighetsbedömningen inte fungerar som riktmärke vid bedömning enligt ABM 07. Detta bland annat då materialleverantörernas vinstmarginaler är annorlunda jämfört med marginalerna för bygg- och anläggningsföretag och då marginalerna för olika varor kan varieras kraftigt.

Notera att bestämmelsen enbart avser de fall där fast pris utan index är avtalat.

*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 \(byggforetagen.se\)](#).*