



JURIDISKA FAKULTETEN

VID LUNDS UNIVERSITET

Kassiani Neopoulou

# Ändring av avtalat pris vid kostnadsändringar i entreprenader

JURM02 Examensarbete

Examensarbete på juristprogrammet

30 högskolepoäng

Handledare: Marcus Utterström

Termin för examen: VT24

# Innehåll

<b>SUMMARY .....</b>	<b>4</b>
<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>6</b>
<b>FÖRORD.....</b>	<b>7</b>
<b>FÖRKORTNINGAR.....</b>	<b>8</b>
<b>1 INLEDNING .....</b>	<b>1</b>
1.1 Bakgrund .....	1
1.2 Syfte och frågeställning .....	3
1.3 Metod och material .....	3
1.3.1 Rättsdogmatisk metod.....	3
1.3.2 Avtalstolkning .....	4
1.3.3 Uppfattningar i branschen .....	4
1.4 Avgränsningar.....	5
1.5 Disposition.....	6
1.6 Tidigare forskning.....	6
<b>2 TOLKNING AV AB-AVTALEN .....</b>	<b>8</b>
2.1 Inledning .....	8
2.2 Avtalsrättsliga principer för avtalstolkning .....	8
2.3 Tolkning av AB 04 .....	11
2.4 Övergripande rimlighetsbedömning .....	16
2.5 Entreprenadrättens speciella drag .....	18
2.6 Sammanfattning .....	19
<b>3 ORSAKER TILL KOSTNADSÄNDRING .....</b>	<b>21</b>
3.1 Inledning .....	21
3.2 Myndighets åtgärd och krig eller annat krisliknande förhållande 21	
3.3 Onormal prisförändring.....	24
3.4 Förnödenhet eller tjänst respektive material.....	26
3.5 Sammanfattning .....	27
<b>4 OFÖRUTSEBAR KOSTNADSÄNDRING .....</b>	<b>29</b>

4.1	Inledning .....	29
4.2	Tidpunkten för förutsebarhetsbedömningen .....	29
4.3	Objektiv eller subjektiv bedömning.....	30
4.4	Sammanfattning .....	33
<b>5</b>	<b>VÄSENTLIGHETSKRAVET .....</b>	<b>35</b>
5.1	Inledning .....	35
5.2	Hela kostnaden för entreprenaden.....	35
5.3	Hur kostnadsändringar ska beaktas vid väsentlighetsbedömningen .....	37
5.4	Gränsen för väsentlig påverkan .....	38
5.5	Sammanfattning .....	41
<b>6</b>	<b>HUR SKA PRISET ÄNDRAS VID VILLKORENS UPPFYLLELSE?.....</b>	<b>42</b>
6.1	Inledning .....	42
6.2	Prisjusteringens storlek .....	43
6.3	Sammanfattning .....	44
<b>7</b>	<b>SAMMANFATTNING OCH REFLEKTION.....</b>	<b>46</b>
7.1	Inledning .....	46
7.2	Vilka villkor ska vara uppfyllda för att det avtalade priset ska ändras enligt AB 04 kap. 6 § 3?.....	46
7.3	Hur ska priset ändras när villkoren är uppfyllda? .....	48
7.4	Entreprenörer respektive beställares ståndpunkter.....	48
	<b>KÄLLFÖRTECKNING.....</b>	<b>51</b>
	Offentligt tryck.....	51
	Litteratur.....	51
	Rättsfall .....	52
	Övrigt.....	53

# Summary

Due to the recent price developments in the construction and civil engineering industry, which have affected Swedish contracts, the application of AB 04 Chapter 6 Section 3 has been brought to attention. This provision addresses under which circumstances cost changes can lead to adjustments of the agreed price. It is closely related to a clause introduced during the oil crisis in the 1970s. There is limited established practice around this provision, except for a ruling from the Court of Appeal for Skåne and Blekinge on April 17, 1978, in case no. T 188/76. The lack of established practice leads to many interpretative questions related to the provision. This thesis carefully analyzes the different elements of AB 04 Chapter 6 Section 3 to clarify how it should be interpreted in today's market conditions. By considering both conventional and unconventional legal sources, this thesis aims to provide a deeper understanding of how AB 04 Chapter 6 Section 3 can be interpreted and applied, taking into account the various interests that parties in construction contracts represent.

The thesis continuously explores analytical methods to interpret AB 04 Chapter 6 Section 3. Since the provision contains several elements that are open to interpretation, a thorough analysis is necessary to clarify in which cases the provision is applicable. Some elements have been more difficult to interpret than others. This is especially true for the elements of abnormal price change, unforeseeability, and significance. They are designed in such a way that it is not possible to conclude that the elements can be considered to have a specific concrete meaning. The thesis examines different opinions in the construction industry. Documents written by various actors in the construction industry are used as a basis to identify which issues are relevant in the current market situation and to gather arguments for and against different ways of applying AB 04 Chapter 6 Section 3. Doctrine and dispositive law also play a central role throughout the thesis analysis.

The analysis of the thesis has led to the conclusion that AB 04 Chapter 6 Section 3 contains several conditions that require a comprehensive assessment of the circumstances in each individual case. It is difficult to generally comment on the use of the provision at an abstract level due to the complexity surrounding foreseeability, significance, and reasonableness. The complicated structure of the provision and its sometimes unclear expressions often result in conflicts between the client and the contractor regarding the application of the provision. It has been possible to see certain patterns in how clients' and contractors' arguments differ. This is especially true for the assessment of foreseeability and significance, where the parties' arguments differ significantly. These patterns have been linked to their respective interests. It has also been possible to distinguish certain guidelines for how the provision should be applied, where clients' and contractors' arguments often

coincide, for example regarding the element of abnormal price change.

# Sammanfattning

Till följd av senaste tidens prisutveckling inom bygg- och anläggningsbranschen, som har påverkat svenska entreprenader, har tillämpningen av AB 04 kap. 6 § 3 aktualiserats. Bestämmelsen adresserar i vilka fall kostnadsändringar kan medföra ändringar av avtalat pris. Den har starka samband med en klausul som infördes under oljekrisen på 1970-talet. Det finns begränsat med etablerad praxis kring denna bestämmelse, förutom ett avgörande från hovrätten över Skåne och Blekinge den 17 april 1978 i mål nr T 188/76. Avsaknaden av praxis leder till många tolkningsfrågor kopplade till bestämmelsen. Denna uppsats analyserar noggrant de olika rekvisiten i AB 04 kap. 6 § 3, för att klargöra hur denna bör tolkas i dagens marknadsförhållanden. Genom att beakta både konventionella och otraditionella rättskällor strävar denna uppsats efter att ge en djupare förståelse för hur AB 04 kap. 6 § 3 kan tolkas och tillämpas, med hänsyn till de olika intressen som parter i entreprenadrättsliga avtal representerar.

Uppsatsen utforskar kontinuerligt analysmetoder för att tolka AB 04 kap. 6 § 3. Eftersom bestämmelsen innehåller flera rekvisit som är öppna för tolkning, är en djupgående analys nödvändig för att klarlägga i vilka fall bestämmelsen är tillämplig. Vissa rekvisit har varit svårare att tolka än andra. Det gäller framför allt rekvisiten onormal prisförändring, oförutsebarhets- och väsentlighetsrekvisitet. De är utformade på ett sådant sätt det inte är möjligt att komma fram till att rekvisiten kan komma att anses ha en viss konkret innebörd. I uppsatsen undersöks olika uppfattningar i byggbranschen. Dokument som är skrivna av olika aktörer i byggbranschen används som underlag för att identifiera vilka frågeställningar som är relevanta i den nuvarande marknadssituationen samt för att samla argument för och emot olika sätt att tillämpa AB 04 kap. 6 § 3. Även doktrin och dispositiv rätt spelar en central roll genom uppsatsens analys.

Uppsatsens analys har lett till slutsatsen att AB 04 kap. 6 § 3 innehåller flera villkor som kräver en samlad bedömning av omständigheterna i varje enskilt fall. Det är svårt att generellt uttala sig om bestämmelsens användning på en abstrakt nivå på grund av komplexiteten kring förutsebarhet, väsentlighet och skälighet. Bestämmelsens komplicerade uppbyggnad och dess ibland otydliga uttryck borde ofta resultera i att beställaren och entreprenören hamnar i konflikt rörande stadgandets tillämpning. Det har varit möjligt att se vissa mönster kring hur beställares och entreprenörers argumentation skiljer sig åt. Det gäller framför allt förutsebarhets- och väsentlighetsbedömningen där sidornas argumentation skiljer sig avsevärt. Dessa mönster har kunnat kopplas till deras respektive intressen. Det har även varit möjligt att urskilja vissa riktlinjer för hur bestämmelsen bör tillämpas, där oftast entreprenörers och beställares argumentation sammanfaller, exempelvis vad gäller rekvisitet onormal prisförändring.

# Förord

När jag började mina studier vid Juridiska fakulteten i Lund för 4,5 år sedan, hörde jag ofta från människor runt mig att studietiden skulle gå otroligt snabbt. Jag var mycket skeptisk till dessa påståenden, men nu, i efterhand, kan jag konstatera att åren verkligen har flugit förbi.

Under min studietid har jag mött många underbara och ambitiösa personer. Det hade varit enklast att skriva ”ingen nämnd, ingen glömd”, men jag vill ändå särskilt tacka Maral för att ha förgyllt min studietid på ett alldeles speciellt sätt. Tack också till min underbara familj och vänner för allt stöd genom åren.

Tack till min handledare Marcus Utterström för värdefulla synpunkter på uppsatsen.

# Förkortningar

AB	Samlingsbeteckning för Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings-, och installationsentreprenader AB 04 och Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader ABT 06
AB 04	Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader AB 04
AB 92	Allmänna bestämmelser för byggnads-, anläggnings- och installationsentreprenader AB 92
ABT 06	Allmänna bestämmelser för totalentreprenader avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbeten ABT 06
ABM 07	Allmänna bestämmelser för köp av varor i yrkesmässig byggverksamhet ABM 07
Avtalslagen	Lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
BKK	Byggandets Kontraktskommitté
HD	Högsta domstolen
Konsumenttjänstlagen	Konsumenttjänstlag (1985:716)
KKV	Konkurrensverket
Köplagen	Köplag (1990:931)
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
Prop.	Proposition



SBEF

Svenska Byggnadsentreprenörföreningen

SCB

Statistiska Centralbyrån

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Det saknas generell lagstiftning om entreprenadavtal. I stället regleras entreprenadavtal av standardavtal som förhandlats fram i byggbranschen. De senaste versionerna av standardavtalen är AB 04 och ABT 06. Entreprenadavtal är typiskt sett långvariga avtal.<sup>1</sup> Vid storskaliga byggprojekt sträcker sig arbetet ofta över flera år. Sådana projekt är känsliga för externa faktorer, och det finns en markant risk att det under projektets löptid uppstår situationer som inte var förutsebara vid avtalsstillfället. Entreprenadkontrakt spelar en kritisk roll i att ge parterna verktyg för att hantera dessa oväntade omständigheter eller felaktiga antaganden på en principiell nivå. Denna förmåga till anpassning gör att entreprenadavtal ofta är flexibla i vissa avseenden.<sup>2</sup>

Efter att ett entreprenadavtal har slutits kan det ske en prisutveckling som gör att kostnaderna för arbetet blir högre än vad entreprenören räknat med. Huvudregeln inom entreprenadrätten är att entreprenören får bära sådana oförutsedda kostnadsökningar. När standardavtalen AB 04 eller ABT 06 gäller mellan parterna finns ett undantag från huvudregeln. Enligt kap. 6 § 3 i standardavtalen ska priset justeras vid oförutsedda och betydande kostnadsförändringar som beror på extraordinära händelser. Eftersom AB 04 och ABT 06 vanligen används i entreprenadavtal, återfinns denna bestämmelse i de flesta kontrakt inom byggsektorn.<sup>3</sup>

I kap.6 § 3 kan man utläsa att:

”Avtalat pris ska ändras med hänsyn till dels kostnadsändring på grund av myndighetsåtgärd, dels kostnadsändring som är förorsakad av krig eller annat krisliknande förhållande med liknande effekt och som avser förnödenhet eller tjänst som är nödvändig för entreprenaden, dels kostnadsändring som beror på onormala prisförändringar avseende material som ingår i entreprenaden. Ändring av det avtalade priset skall dock ske endast om kostnadsändringen varit oförutsebar och väsentligt påverkat hela kostnaden för entreprenaden.”

Klausulen, som ursprungligen infördes i AB 04,<sup>4</sup> har historiska rötter som sträcker sig tillbaka till SBEF Reservation 2/71. Denna särskilda reservation, har i stort sett har samma formulering som AB 04 kap. 6 § 3.<sup>5</sup> Den enda

---

<sup>1</sup> NJA 2015 s. 862 p. 12.

<sup>2</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 20.

<sup>3</sup> Samuelsson, 2011, s. 23.

<sup>4</sup> För enkelhetens skull hänvisar jag enbart till AB 04, men det som skrivs angående AB 04 är även relevant för ABT 06.

<sup>5</sup> BKK, 2009, s. 2.

skillnaden mellan texterna är att termen ”objekt” i reservationen har ersatts med termen ”entreprenaden” i AB 04 kap. 6 § 3.

AB 04 kap. 6 § 3 ansluter också till det så kallade ”Fastpriscirkuläret”,<sup>6</sup> vilket tidigare reglerade när statliga myndigheter fick frångå avtalade fasta priser på grund av kostnadsändringar. Det tidigare gällande Fastpriscirkuläret, som nu är upphävt, tillämpades inom ramen för offentliga upphandlingar och instruerade offentliga upphandlare att genomföra upphandlingar till ett fast pris utan möjlighet till indexjusteringar. Enligt cirkuläret var det dock möjligt för parterna att komma överens om en klausul som tillät prisjusteringar om kostnaderna ändrades på grund av myndighetsingripande, krig, andra krisförhållanden med liknande påverkan, eller vid ovanliga prisförändringar på material som användes i arbetet.<sup>7</sup>

Reservation 2/71 har varit föremål för prövning i hovrätten över Skåne och Blekinge med anledning av 1970-talets oljekris.<sup>8</sup> Bestämmelsen i AB 04 kap. 6 § 3 har däremot inte blivit föremål för rättslig prövning. Det väcker frågor kring hur riskfördelningen ska se ut i ett entreprenadavtal som inkluderar standardavtalet AB 04 när det uppkommit kostnadsökningar för byggmaterial och andra nödvändigheter som krävs för arbetets utförande.

Paragrafens relevans har intensifierats på senare tid på grund av markanta prisuppgångar i byggbranschen, vilka kan förstås i kontexten av de anmärkningsvärda händelser som världen har bevittnat under de senaste åren. Specifikt har coronapandemin och kriget i Ukraina varit händelser som redan har haft, och potentiellt fortsätter att ha, betydande inverkan på kostnadsutvecklingen för entreprenadprojekt. Organisationen Byggföretagen har i PM:en ”Ändring av avtalat pris till följd av ökade kostnader för material” uppmärksammat att flera leverantörer rapporterade om betydande prisökningar på byggmaterial under våren 2021. Dessa ökningarna inkluderade material som gips, isolering, stål, armering m.fl. Byggföretagen har rapporterat att prishöjningarna i vissa fall har varit så stora som 65 procent. Den exakta orsaken till dessa prisökningar är inte entydigt känd av Byggföretagen, men några föreslagna faktorer inkluderar höjda oljepriser, råvarubrist, förändrade handelsmönster inklusive minskad export, samt utmaningar i logistiksektorn. Även om en del av dessa faktorer kan kopplas till coronapandemin, finns det indikationer på att andra orsaker också kan spela in.<sup>9</sup>

Den senaste tidens snabba ökning av kostnader har även haft en betydande effekt på entreprenörernas utgifter, något som även återspeglas i det nyligen

---

<sup>6</sup> Kungliga Majestäts cirkulär (1973:667) till samtliga statsmyndigheter om upphandling av statliga byggnads- och anläggningsarbeten till fast pris.

<sup>7</sup> Kungl. Maj:ts cirkulär 1973:667.

<sup>8</sup> Hovrätten över Skåne och Blekinges dom 1978-04-17 i mål nr T 188-76 (Malmbetong-fallet).

<sup>9</sup> Byggföretagen, 2022, s. 1.

offentliggjorda byggkostnadsindexet. Byggkostnadsindex för byggnader i januari 2023 ökade markant, upp 16,3% jämfört med året innan. Höjningen är den största i årstakt sedan 1974, drivet av högre räntekostnader och kostnader för elkraft. Även byggmaterialkostnader steg, trots sjunkande priser på trävaror.<sup>10</sup>

## 1.2 Syfte och frågeställning

AB 04 kap. 6 § 3 är komplex och utmanande att tillämpa. Den består av flera villkor som öppnar för olika tolkningar. Denna uppsats ämnar undersöka hur bestämmelsen bör tolkas och vad som i så fall bli rättsföljden, detta ska ske genom att identifiera olika tolkningsalternativ. Mer bestämt är syftet att (a) identifiera olika tolkningsalternativ och (b) kartlägga argument för och emot dessa tolkningsalternativ samt (c) att undersöka vilka argument som framförs av aktörer med ”entreprenörintressen” respektive ”beställarin-tressen”. Syftet med uppsatsen är även att undersöka vad som händer om bestämmelsen faktiskt blir tillämplig.

För att uppfylla uppsatsens syfte ska följande frågeställningar besvaras:

- Vilka villkor ska vara uppfyllda för att det avtalade priset ska ändras enligt AB 04 kap. 6 § 3?
- Vilka tolkningsalternativ finns det, och vilka argument kan identifieras för och emot dessa?
- Hur ska priset ändras om villkoren för ändring av priset är uppfyllda?
- Hur argumenterar entreprenörer och beställare för sina respektive ståndpunkter om tolkning och tillämpning av AB 04 kap. 6 § 3?

## 1.3 Metod och material

### 1.3.1 Rättsdogmatisk metod

Metoden som används för att uppfylla uppsatsens syfte kan beskrivas som rättsdogmatisk. Kleineman beskriver den rättsdogmatiska metoden som ett verktyg för att rekonstruera en juridisk regel eller lösa ett juridiskt problem genom att tillämpa befintliga rättsregler. För att nå detta mål är det avgörande att utgå från allmänt erkända rättskällor, såsom lagtexter, domstolsavgöranden, förarbeten till lagar och juridisk doktrin. När det gäller tillgängliga rättskällor inom ett specifikt område, är det viktigt att väga dem mot varandra baserat på de unika egenskaperna som utmärker just det rättsområde. Enligt Kleineman är det därför av största vikt att ha en djupgående förståelse för det specifika rättsområde som studeras.<sup>11</sup> Det ska framhållas att

---

<sup>10</sup> SCB, 2023.

<sup>11</sup> Kleineman, 2018, s. 21.

uppsatsen i sin helhet inte avser att ”fastställa gällande rätt” eller ”rekonstruera en rättsregel”, vilket vanligtvis brukar förknippas med den rättsdogmatiska metoden.<sup>12</sup> Det är problematiskt att hävda att en analytisk granskning av ett avtalsvillkor representerar ”gällande rätt”, eftersom avtalsvillkor är unika standarder som grundläggande endast har juridisk effekt mellan de ingående parterna.<sup>13</sup>

### 1.3.2 Avtalstolkning

Innehållet i ett avtal fastställs genom en helhetsbedömning av alla relevanta omständigheter i det specifika fallet.<sup>14</sup> Det föreslås ofta olika tolkningsalternativ, och när det är möjligt väljer jag det alternativ som jag anser vara mest rimligt. Vilket material som beaktas och varför det beaktas vid redogörelsen för relevanta tolkningsfaktorer, samt vid analysen av rekvisiten i AB 04 kap. 6 § 3, kommer att tydliggöras i kapitel 2. Här kan kort nämnas att ordalydelsen i AB 04 kap. 6 § 3 och övrig text i AB 04 är en given utgångspunkt. I avsaknad av andra tolkningsfaktorer läggs ett stort fokus på utfyllande rättsregler. När rättsregler undersöks beaktas förarbetena till reglerna, rättspraxis och doktrin. Bland annat har HD under 2010-talet formulerat en specifik metod för tolkning av entreprenadavtal genom flera rättsfall. Denna metod, som beskrivs närmare i kapitel 2, har spelat en betydande roll för uppsatsens innehåll och struktur. Metoden tillämpas inte bara i analysen av de juridiska rekvisiten utan påverkar även uppsatsens övergripande disposition. Ett exempel på detta är hur andra bestämmelser inom AB 04 används för att granska varje rekvisit i ljuset av avtalets helhetssammanhang.<sup>15</sup>

### 1.3.3 Uppfattningar i branschen

För att kartlägga olika uppfattningar i branschen har även otraditionella källor, som promemorior från Byggherrarna och Byggföretagen innehållande information om hur respektive organisation anser att AB 04 kap. 6 § 3 ska tolkas, undersökts. Dessa dokument, framställda av branschorganisationer med en läsekrets som gynnas av en viss tolkning, saknar den auktoritet som juridisk praxis och doktrinärt orienterad litteratur besitter. Trots detta har promemoriorna vunnit mark inom entreprenadrätten, där de ofta refereras av advokater i fackartiklar. Det råder en avsaknad av doktrin som omfattande behandlar AB 04 kap. 6 § 3, vilket har lett till att dessa promemorior kommit att spela en central roll, om än huvudsakligen som material för individuell analys.

Vad gäller praxis på området utgör Malmbetongsfallet en viktig del av uppsatsen. Fallet avgjordes år 1974 vilket gör att dess relevans i visst avseende

---

<sup>12</sup> Kleineman, 2018, s. 21.

<sup>13</sup> Westberg, 2020, s. 24.

<sup>14</sup> Se kap. 2.

<sup>15</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 59.

kan ifrågasättas. Det har sedan dess tillkommit ny lagstiftning som gör att det blir nödvändigt att noggrant bedöma dess aktualitet. Vissa delar av domen har således inte ansetts som relevanta enligt nuvarande rätt och lämnats utanför uppsatsen. Det bör också noteras att domen är från hovrätten och inte HD, därav har den inte samma prejudicerande verkan som en dom från HD hade haft. I avsaknad av mer aktuell praxis, framstår Malmbetongfallet som den mest relevanta juridiska praxis som är tillgänglig för undersökningen.

I analysen spelar även NCC:s stämningsansökan samt Örebro kommuns svaromål som har skickats in till Örebro tingsrätt, en stor roll. Stämningsansökan och svaromålet används för att analysera hur de olika parterna kan argumentera om tolkning av AB 04 kap. 6 § 3. Även när dessa källor behandlas beaktas det att parterna representerar olika intressen i avtalsrelationen. Dom i målet förväntas meddelas i slutet av 2024, vilket innebär att domen kommer att meddelas efter att uppsatsen har färdigställts.

## 1.4 Avgränsningar

Ett annat möjligt fokus för uppsatsen kunde varit att utforska under vilka omständigheter det överenskomna priset, i allmänhet, kan komma att ändras i entreprenadavtal. Valet att koncentrera sig på bestämmelserna i AB 04 beror på att dessa kontrakt tillämpas i majoriteten av fallen när det gäller entreprenadavtal. Dessutom finns det ingen direkt lagstiftning som specifikt riktar sig till kommersiella entreprenader. Följaktligen blir AB 04 kap. 6 § 3 ofta relevant i diskussioner om prisjusteringar mellan en beställare och en entreprenör. Litteraturen tenderar också att ofta behandla frågor relaterade till entreprenadrätt med utgångspunkt i AB 04. AB 04 är utgångspunkten och det är utifrån den som problemen definieras och avgränsas.

Det hade varit av intresse att göra en analys av AB 04 kap. 6 § 3 med en nordisk komparativ utblick. Entreprenadavtal i både Norge och Danmark regleras vanligen av standardkontrakt. Att undersöka skillnader samt likheter mellan de nordiska ländernas olika standardavtal hade därav varit av intresse. Av utrymmesskäl lämnas dock det nordiska komparativa perspektivet utanför denna uppsats.

På grund av begränsat utrymme omfattar denna uppsats inte en analys av entreprenörens skyldighet att kommunicera eller deras ansvar att bevisa omständigheter för att genomföra en prisjustering enligt AB 04 kap. 6 § 3. Utgångspunkten är i detta hänseende att entreprenören behöver informera be-

ställaren för att åberopa nämnda bestämmelse och att entreprenören bär bevisbördan för att de specifika förutsättningarna i bestämmelsen är uppfyllda.<sup>16</sup>

Det är ersättningsformen fast pris som behandlas i denna uppsats. Avgränsning har därmed gjorts mot andra ersättningsformer, såsom löpande räkning enligt självkostnadsprincipen, löpande räkning enligt à-prislista samt andra ersättningsformer. Detta beror på att kostnadsökningar i avtal med ersättning enligt självkostnadsprincipen är självreglerande, eftersom beställaren faktureras för entreprenörens faktiska kostnader. För löpande räkning enligt à-prislistor finns en mekanism i AB 04 kap. 6 § 6 st. som möjliggör uppsägning av ett à-pris vid ändrade förutsättningar om kostnaderna för arbetet påverkas. Det är således främst fastprisentreprenader som påverkas av ökade materialkostnader, varför uppsatsen utgår ifrån dessa.

## 1.5 Disposition

I uppsatsen bedrivs en kontinuerlig analys på grund av att temat i fråga inte enbart kan analyseras i slutet. Detta förhållningssätt är motiverat av att AB 04 kap. 6 § 3 innehåller flera villkor och det saknas tydliga riktlinjer för hur de ska tolkas och tillämpas. Efter den inledande delen som etablerar grunden för uppsatsens analytiska tillvägagångssätt, handlar kapitel 2 om tolkning av avtal där AB 04 utgör avtalsunderlag och tolkningsfaktorer relevanta att beakta vid tolkningen av AB 04 kap. 6 § 3. Kapitel 3 till 5 utforskar de olika rekvisiten i AB 04 kap. 6 § 3 genom att detaljerat undersöka de specifika omständigheterna som kan leda till prisjusteringar, samt förutsebarhet och väsentlig påverkan som kumulativa rekvisit för tillämpning av bestämmelsen. Kapitel 6 fokuserar på att analysera hur priset ska ändras om villkoren för ändring av priset är uppfyllda. Kapitel 7, som är uppsatsens sista kapitel, innehåller en avslutande sammanfattning och reflektion av vad som diskuterats i uppsatsen.

## 1.6 Tidigare forskning

Mycket har redan skrivits om entreprenadrätt, där litteraturen vanligen består av kommentarer till AB 04. I sina kommentarer till detta regelverk har Samuelsson kortfattat behandlat kap. AB 04 kap. 6 § 3.<sup>17</sup> Vidare finns endast ett domstolsavgörande som behandlar bestämmelsen.<sup>18</sup> Övrigt publicerat material som tar upp bestämmelsen består av promemorior skrivna av

---

<sup>16</sup> Samuelsson, 2022, s. 334.

<sup>17</sup> Samuelsson, 2022.

<sup>18</sup> Se Hovrättens dom i mål nr. T 1747–15

branschorganisationerna Byggföretagen och Byggherrarna, samt Trafikverkets handledning.<sup>19</sup> Det finns även ett antal artiklar publicerade på advokatbyråers hemsidor, vilket har skett som ett resultat av den ökade uppmärksamheten kring bestämmelsen under prishöjningarna 2021 och 2022.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Se Byggföretagen, 2022; Byggherrarna, 2021; Christina Sandin Ilu m.fl., Praktisk tillämpning av AB/ABT Kapitel 6 § 3, 2022.

<sup>20</sup> Se t.ex. Moll Wendén, AB 04/ABT 06 kap 6 § 3 och prishöjning – när kan avtalat pris justeras?



## 2 Tolkning av AB-avtalen

### 2.1 Inledning

Som tidigare nämnt finns det ingen direkt tillämplig lag som reglerar rättigheterna och skyldigheterna i entreprenader mellan kommersiella partner. Det som finns inom entreprenadrätten är i stället standardavtal som har tagits fram av BKK som företräds av både beställarsidan samt entreprenörsidan. Dessa standardavtal är kompromissprodukter. Ett resultat av detta är att avtalen i vissa delar är otydliga. Därför spelar avtalstolkning en stor roll vid eventuella tvister.

När en tvist uppstår till följd av oklarheter eller otydligheter i ett avtal, blir principerna för avtalstolkning relevanta. Denna lära syftar till att klargöra vilka juridiska effekter som avtalet eller andra juridiska handlingar medför. Om avtalet inte ger vägledning angående den aktuella tvistefrågan, blir det nödvändigt att fylla i avtalets luckor. Det handlar då om att komplettera innehållet i den juridiska handlingen genom att utforska andra juridiska följder som rättsordningen föreskriver, vanligtvis genom utfyllande lagstiftning i antingen bindande eller dispositiv form.<sup>21</sup>

Den traditionella synen är att principerna för avtalstolkning är universella och tillämpas enhetligt för alla typer av avtal.<sup>22</sup> HD hänvisar ofta till att en tolkningsfråga får avgöras i enlighet med ”vanliga principer för avtalstolkning”, ”allmänna avtalsrättsliga principer” eller liknande formuleringar.<sup>23</sup>

### 2.2 Avtalsrättsliga principer för avtalstolkning

Avtalslagen saknar regler för hur avtalstolkning går till. Avtalstolkningen bygger dock på vissa grundläggande principer som indirekt får betydelse i tolkningen.<sup>24</sup>

Avtalsfrihet är en grundläggande princip inom avtalsrätten som ger parterna möjlighet att själva utforma avtalets innehåll och dess juridiska konsekvenser.<sup>25</sup> Därför är målet med avtalstolkning att bestämma avtalets innehåll baserat på de ingående parternas avsikter. Enligt juridisk teori utgörs ett avtal

---

<sup>21</sup> Lehrberg, 2020, s. 17.

<sup>22</sup> Lehrberg, 2020, s. 52.

<sup>23</sup> Se t.ex. NJA 2002 s. 378; NJA 2012 s. 1095 och NJA 2013 s. 1190.

<sup>24</sup> Lehrberg, 2020, s. 26.

<sup>25</sup> Lehrberg, 2020, s. 17.

av två ömsesidigt överensstämmande viljeyttringar, nämligen anbud och accept.<sup>26</sup> Detta innebär att lagstiftarens avsikt är att tolkningen ska fokusera på att klargöra innehållet i dessa viljeyttringar. Ett fundamentalt problem som uppstår när standardavtal utgör innehåll i ett avtal är osäkerheten kring i vilken utsträckning den standardiserade texten faktiskt utgör en del av parternas överenskommelse. Detta beror på svårigheten att fastställa om texten speglar en medveten avsikt från någon av, eller båda, avtalsparterna.<sup>27</sup> Detta kan innebära att det är omöjligt att fastställa en gemensam vilja mellan parterna, eftersom avtalstexten inte har varit föremål för enskilda förhandlingar mellan dem.

En annan grundläggande princip är att avtal ska uppfyllas, vilket på latin uttrycks som ”pacta sunt servanda”. Avtalslagen bygger på löftesprincipen, vilken innebär att de viljeförklaringar som lämnas av varje part är bindande. Enligt motiven är det en förutsättning för att en viljeförklaring ska vara bindande att den har blivit känd för motparten.<sup>28</sup> För att mottagaren ska kunna uppfatta viljeyttringen måste den ha uttryckts i den yttre verkligheten. Tolkningen av viljeyttringar fokuserar därför på objektiva omständigheter. Avgivarens avsikter, den ”inre viljan”, saknar därmed betydelse. Det är endast vad mottagaren rimligtvis har uppfattat som är avgörande för tolkningen.<sup>29</sup> Därför är det berättigade intrycket som skapas av viljeyttringen som blir styrande för avtalstolkningen.

En annan central princip vid avtalstolkning är principen om formfrihet. Principen om formfrihet innebär att en viljeförklaring vanligtvis inte behöver följa någon specifik form för att vara juridiskt bindande. Detta innebär att avtal i princip kan ingås på vilket sätt som helst. En viljeförklaring kan exempelvis vara ett aktivt eller passivt agerande, skriftligt, en nick eller någon annan form av kommunikation, så länge det tydligt kan uppfattas som avsikt att genomföra en juridisk handling.<sup>30</sup> Därför är det inte förvånande att det i förarbetena inte finns någon mer detaljerad definition av begreppet ”viljeförklaring” förutom att den syftar till att etablera, upphäva eller förändra ett avtalsförhållande. Det betonas att det ”naturligtvis” inte är möjligt att ge begreppet en mer specificerad innebörd. När det gäller innehållet i en viljeförklaring påpekas det att detta måste fastställas genom tolkning av förklaringen, där alla relevanta omständigheter bör beaktas för en korrekt bedömning av dess innebörd, inte bara dess ordalydelse.<sup>31</sup>

---

<sup>26</sup> Ramberg och Ramberg, 2022, s. 180.

<sup>27</sup> Ramberg och Ramberg, 2022, s. 167.

<sup>28</sup> Prop. 1915:83.

<sup>29</sup> Ramberg, J. och Ramberg, C., 2022, s. 48.

<sup>30</sup> Samuelsson, J., 2016/17, s. 651.

<sup>31</sup> Förslag 1914, s. 140.

I linje med dessa grundläggande principer är tolkningen av avtal inriktad på att fastställa parternas viljeförklaringar enligt deras avsikter. Detta görs genom en övergripande bedömning av det rimliga intryck som varje parts handlingar har gett upphov till, där alla relevanta omständigheter beaktas. Principen om formfrihet gör det svårt att fastställa exakta riktlinjer eller regler för avtalstolkning. De faktorer som blir avgörande framkommer först i specifika tolkningsfall.<sup>32</sup>

Även om det är utmanande att ge detaljerade riktlinjer för tolkning har många moderna författare försökt systematisera mer precisa principer baserat på den rådande rättspraxisen.<sup>33</sup> Sammanfattningsvis och i mycket enkla termer, börjar tolkningsprocessen med att ta hänsyn till subjektiva omständigheter. Målet är att undersöka om det vid tidpunkten för avtalsslutet fanns en gemensam avsikt enligt principen om den gemensamma partsviljan (falsa demonstratio non nocet). En annan situation som tas upp inom den subjektiva bedömningen, är om en part vid avtalsslutet utgick från att avtalet hade en viss innebörd och om motparten förstod eller borde ha förstått denna innebörd.<sup>34</sup> I sådana fall ska tolkningen grundas på partens ”avvikande” uppfattning om innebörden. Om den subjektiva tolkningen inte leder till något resultat, måste tolkningen ske utifrån den objektiva lydelsen av avtalet. I denna fas undersöks hur ordalydelsen ska förstås. Ordalydelsen tolkas sedan med hänsyn till kontexten, främst genom att ta hänsyn till avtalet som helhet, och därefter med beaktande av parternas tidigare handlingar och sammanhang. Allmänna normer kan också beaktas, såsom branschpraxis, dispositiv rätt och rimlighetsöverbägganden.<sup>35</sup> Slutligen kan man använda sig av vissa hjälpregler, såsom oklarhetsregeln och minimumregeln.<sup>36</sup>

De författare som har systematiserat och formulerat principer för tolkning enligt ovan brukar dock vara försiktiga med att tilldela ”tolkningsregler” en allmängiltig betydelse. Vid försöken att systematisera påpekas vanligtvis att det inte är möjligt att hierarkiskt ordna tolkningsprinciper med generell giltighet.<sup>37</sup> HD intar i många fall en återhållsam hållning gentemot färdiga tolkningsmallar. I de fall där HD har uttalat sig principiellt om olika kriterier att beakta vid tolkningen, slutar ofta uppräknningen med att det inte går att fastställa generellt vilka faktorer som kommer att vara styrande. I stället måste de avgöras utifrån en övergripande bedömning av det enskilda fallet.<sup>38</sup> Trots strävan att etablera tydligare riktlinjer för tolkningen är det tydligt att utgångspunkten är att alla omständigheter måste beaktas och vägas samman i en övergripande bedömning. De tolkningskriterier som diskuteras

---

<sup>32</sup> Hellner, 1993, s. 205.

<sup>33</sup> Se t.ex. Adlercreutz och Gorton, *Avtalsrätt II*, 2010; Lehrberg, *Avtalstolkning*, 2020 och Bernitz, *Standardavtalsrätt*, 2018.

<sup>34</sup> Adlercreutz och Gorton, 2010, s. 57 och 132.

<sup>35</sup> Bernitz, 2018, s. 92–96.

<sup>36</sup> Adlercreutz och Gorton, 2010, s. 110.

<sup>37</sup> Ramberg, J. och Ramberg, C., 2022, s. 178.

<sup>38</sup> NJA 2018 s. 834 p. 11.

i litteraturen och i HD:s principiella uttalanden bör betraktas som faktorer som kan vara relevanta att överväga i ett specifikt fall, snarare än fasta regler för tolkning. Eftersom det handlar om en helhetsbedömning är det svårt att helt separera bedömningsprinciperna, eftersom de ofta verkar samverka. Detta gäller även uppdelningen mellan subjektiva och objektiva faktorer.<sup>39</sup>

## 2.3 Tolkning av AB 04

I entreprenadrätten används standardavtal som en grundläggande byggsten. Ett grundproblem som uppstår när standardavtal ingår i avtal är osäkerheten kring i vilken utsträckning den standardiserade texten utgör en del av parternas överenskommelse. Det är svårt att avgöra om den omfattas av någon medveten avsikt från en eller båda avtalsparterna.<sup>40</sup> Det innebär alltså att det inte är möjligt att undersöka den gemensamma viljan hos parterna, eftersom avtalstexten inte har varit föremål för individuell förhandling mellan dem.

Som tidigare nämnts är utgångspunkten att samma principer för avtalstolkning gäller oavsett typ av avtal. Det finns dock uppfattningar om att tolkningen av bestämmelser i AB 04 bör ske på ett särskilt sätt. Enligt Ingvarson och Utterström har det tidigare bland entreprenadjurister och andra aktiva inom bygg- och anläggningsbranschen funnits en ”traditionell” metod för tolkning av AB 04 som bland annat fokuserade på uttalanden i motiven. På senare år har det utvecklats en annan metod för att tolka bestämmelserna som skiljer sig från den ”traditionella” tolkningsmetoden. Ingvarson och Utterström anser att anledningen till att det har utvecklats en specifik tolkningsmetod är på grund av det unika sammanhanget där avtalen förekommer.<sup>41</sup>

Tidigare versioner av AB 04 gavs ut med motiv för att klargöra innebörden av bestämmelserna. Standardavtalen utgör den mest tillgängliga regleringen för kommersiella entreprenadavtal och används i de flesta av de avtal som ingås för entreprenader. Därigenom har avtalen fått en betydande ställning inom branschen. Kommersiella entreprenadavtal kan definieras som avtalstyper som styrs av standardavtal, och det har påpekats att dessa avtal har uppnått en status som kan jämföras med lagstiftning.<sup>42</sup> Ingvarson och Utterström menar att den traditionella tolkningen grundat sig i uppfattningen om att innebörden av AB:s bestämmelser tolkats utan något större beaktande av den dispositiva rätten. Tolkningen av avtalen har i stället fokuserat på BKK:s intention bakom villkoren, oavsett om detta har kommit till uttryck i ordalydelsen. Även motiv och kommentarer till äldre versioner av AB 04 har beaktats.<sup>43</sup>

---

<sup>39</sup> Adlercreutz och Gorton, 2010, s. 41.

<sup>40</sup> Ramberg och Ramberg, 2022, s. 167–169.

<sup>41</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 59.

<sup>42</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 58.

<sup>43</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 59.

Att beakta BKK:s avsikter vid tolkning av AB-avtalens bestämmelser kan ifrågasättas. Även om avtalen har uppnått en ställning som kan jämföras med lag, är de inte lagstiftning. Ett avtal har generellt sett endast verkan mellan de parter som ingår avtalet och har därför ingen normativ effekt ut-  
anför det specifika avtalsförhållandet.<sup>44</sup> Utgångspunkten är att parterna ut-  
tryckligen måste ha avtalat om att AB 04 ska tillämpas i avtalsförhållandet  
för att avtalens villkor ska gälla. På så sätt betraktas avtal med AB 04 som  
avtalsunderlag på samma sätt som andra avtal. Detta innebär att grundlägg-  
ande avtalsrättsliga principer, som beskrivits tidigare, blir tillämpliga. Vid  
tolkningen beaktas alla omständigheter som kan antas vara relevanta för en  
korrekt bedömning av avtalets innehåll, vilket inkluderar parternas förstå-  
else av avtalet. Inom denna ram kan externa aktörers avsikter, såsom  
BKK:s, vara av betydelse, men bara om det kan antas vara i linje med vad  
parterna har förstått och utgått ifrån, vilket avgörs genom en bedömning i  
det enskilda fallet.

Genom ett antal domar från HD under 2010-talet har det också tydliggjorts,  
angående tolkningen av AB 04, att BKK:s avsikt inte anses vara bindande  
före parternas avsikt. De relevanta rättsfallen inkluderar NJA 2013 s. 271,  
NJA 2014 s. 960, NJA 2015 s. 862 och NJA 2018 s. 653. I dessa domar har  
HD, när andra avgörande tolkningskällor har saknats, lagt stor vikt vid dis-  
positiv rätt och rimlighetsavvägningar, och inte utrett BKK:s intentioner  
med bestämmelserna.

Förutom att rättsfallen har klargjort att BKK:s avsikt inte automatiskt ska  
tillmätas avgörande betydelse, verkar rättsfallen också ha lett till en ytterlig-  
are förståelse för att tolkningen av AB 04 ska genomföras på ett specifikt  
sätt. Ingvarson och Utterström menar att HD har, genom rättsfallen, fastslat  
en tolkningsmetod som ska tillämpas på AB 04.<sup>45</sup> Att man kan tolka  
rättsfallen på detta sätt har en grund. I dessa avgöranden uttalar sig HD prin-  
cipiellt om hur tolkningen av avtalet i det konkreta fallet ska genomföras,  
vilket upprepas i samtliga fall.

I NJA 2015 s. 862 punkt 12 sammanfattas den stegvisa metoden, vilken har  
sin utgångspunkt i den gemensamma partsavsikten. Om det inte finns någon  
sådan avsikt, och det inte heller finns avtalspreliminärer som kan klargöra  
parternas uppfattning av det omtvistade villkoret, bör tolkningen fokusera  
på ordalydelsen av villkoret. Denna bedömning ska göras med hjälp av avta-  
lets systematik och med hänsyn till övriga villkor i avtalet. När dessa villkor  
tolkas kan det enligt HD vara relevant att tolka dem i ljuset av entreprenad-  
rättens särskilda karaktärsdrag. Om avtalets systematik inte ger vägledning,  
går tolkningen vidare till att undersöka villkoren med beaktande av den dis-  
positiva rätt som skulle ha tillämpats om avtalade villkor inte hade funnits.  
En del av denna dispositiva rätt utgörs av köplagen, men HD påpekar att det

---

<sup>44</sup> Samuelsson, J. och Melander, 2003, s. 47.

<sup>45</sup> Ingvarson och Utterström, 2015, s. 270.

är viktigt att komma ihåg att entreprenadavtal skiljer sig från köpavtal eftersom entreprenader ofta involverar omfattande, komplicerade och långsiktiga arbeten med flera inblandade parter. Det sista steget i HD:s tolkningsmetod av entreprenadavtal innefattar en övergripande rimlighetsbedömning. HD:s tolkningsmetod kan förenklas och sammanfattas enligt följande mall:

- Tolkning utifrån en gemensam partsavsikt
- Tolkning av villkorets ordalydelse
  - Med ledning av avtalets systematik
  - I ljuset av entreprenadrättens särdrag
- Tolkning i ljuset av dispositiv rätt med beaktande av entreprenadrättens särdrag
- Övergripande rimlighetsbedömning

Det är utmanande att strikt separera omständigheterna eftersom de i stor utsträckning är sammanvävda. Trots det försöker vi här att hålla dem isär och granska varje kategori av omständigheter för sig individuellt.

I första hand ska det utredas om det har funnits en gemensam partsavsikt som kan klargöra hur parterna uppfattat saken. Den gemensamma partsavsikten ges alltid företräde framför avtalets ordalydelse och annan objektiv tolkningsdata. Den praktiska betydelsen av detta kan dock antas vara begränsad. I praktiska rättslivet är det sällan möjligt att fastställa en gemensam partsavsikt som baseras på annat än ordalydelse eller andra objektiva tolkningsdata.<sup>46</sup>

Tolkningen av ordalydelsen kan förklaras som att man utgår från det allmänna språkbruket, vilket ofta utgör en grundläggande referenspunkt. Om fackuttryck används, vilket är vanligt i entreprenadavtal, tolkas dessa uttryck enligt den betydelse som anses naturlig för experter inom entreprenadbranschen. Dock ifrågasätter Ingvarson och Utterström om domstolen faktiskt ger texterna en annan tolkning än den som anses naturlig för fackmän.<sup>47</sup>

Förordet betonar att ekonomiskt optimal riskfördelning eftersträvas, vilken enligt Samuelsson kan få betydelse vid tolkning enligt avtalets systematik.<sup>48</sup> Förordet betonar även att kommentarer och anmärkningar till bestämmelserna, liksom begreppsdefinitionerna, bör vara vägledande vid tolkningen av

---

<sup>46</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 72.

<sup>47</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 85–86.

<sup>48</sup> Samuelsson, 2020, s. 41.

AB 04. Ingvarson och Utterström argumenterar för att HD verkar ha beaktat kommentarstexterna vid sin tolkning av AB 04, vilket antyder att dessa anses vara en del av avtalets systematik enligt HD:s tolkningsmetod. Likaså menar Ingvarson och Utterström att begreppsdefinitionerna bör kunna ligga till grund för den systematik i avtalet som HD talar om i sin tolkningsmetod.<sup>49</sup>

Inom den systematiska tolkningen kan det också vara betydelsefullt att ta hänsyn till definitionerna och förklaringarna av orden som används i avtalet, samt de kommentarer som finns under vissa avsnitt. I förordet anges att både definitionerna och kommentarstexterna är avsedda att ge vägledning vid tolkning och tillämpning av bestämmelserna. Även vissa bestämmelser i AB 04 är av intresse när det gäller tolkningen av avtalen. En sådan bestämmelse är exempelvis kap. 1 § 2, som fastslår att kontraktshandlingarna kompletterar varandra om inte omständigheterna kräver något annat. En annan relevant bestämmelse är kap. 1 § 3, som anger hur olika typer av kontraktshandlingar ska prioriteras om det uppstår motsägande uppgifter i dem.

När det gäller utfyllande rättsregler, enligt den tredje punkten i listan ovan, är det värt att notera att HD har betonat den dispositiva rättens betydelse vid tolkningen av bestämmelser i AB 04. Förutom att dispositiva rättsregler kan bli tillämpliga vid tolkning är det också relevant att beakta tvingande rättsregler eftersom dessa har direkt inverkan på avtalsinnehållet. Användningen av dispositiva rättsregler i avtalsförhållanden kallas ofta för utfyllning och skiljer sig från avtalstolkning i strikt bemärkelse. Till skillnad från tolkning, som handlar om att fastställa avtalets innehåll, är utfyllning den kompletterande åtgärd som vidtas när tolkningen inte kan lösa den omtvistade frågan.<sup>50</sup> I praktiken är det dock svårt att göra en strikt åtskillnad mellan tolkning och utfyllning eftersom de allmänna överväganden som uttrycks i rättsnormer ofta påverkar tolkningsprocessen.<sup>51</sup> Rättsregler kan betraktas som en bakgrund till parternas avtal och kan till viss del ses agera i symbios med uttryck som förekommer i avtalet.<sup>52</sup>

I NJA 2013 s. 271 p. 7 uttalade HD att det är rimligt att tolka AB 04 i ljuset av den dispositiva rätt som annars skulle ha varit tillämplig, eftersom villkoren förhandlats fram med hänsyn till allmänna obligationsrättsliga principer och köplagens regler. Samtidigt måste hänsyn tas till parternas avtalsfrihet, vilket innebär att den dispositiva rätten inte får påverka parternas avtal om det inte kan antas att parterna hade en sådan avsikt. Det är dock möjligt att ifrågasätta påståendet i NJA 2013 s. 271 om att det är ”naturligt” att utgå från dispositiv rätt vid tolkningen av AB 04, eftersom ingående avtalstexter ofta upprättas med syftet att undvika just de dispositiva regler som annars

---

<sup>49</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 94.

<sup>50</sup> Lehrberg, 2020, s. 19.

<sup>51</sup> Ramberg J. och Ramberg, C., 2022, s. 179.

<sup>52</sup> Ramberg J. och Ramberg, C., 2022, s. 184.

skulle ha tillämpats. I NJA 2014 s. 960 p. 23 uttrycks en begränsning som kan behöva göras mot dispositiv rätt i följande uttalande: ”Den dispositiva rättens genomslag kan i vissa fall behöva begränsas, till exempel när avtalskontexten inte ger någon direkt ledning, men den relevanta dispositiva rättsregeln inte passar väl in i avtalssystemet.” Dispositiv rätt kan således bara få genomslag om det kan göras inom ramen för avtalet och därigenom beaktas för att förstå vad parterna har kommit överens om.<sup>53</sup>

Eftersom det inte finns direkt tillämplig dispositiv lagstiftning för kommersiella entreprenader, måste vägledning sökas i allmänna obligationsrättsliga principer och vad som gäller för närliggande typer av avtal.<sup>54</sup> Köplagens bestämmelser uppfattas som allmänna obligationsrättsliga principer.<sup>55</sup> HD har huvudsakligen hänvisat till analogier av köplagen, men i vissa fall även till analogier av konsumentköplagen.<sup>56</sup> Köplagens betydelse för entreprenadavtal har dock uppmärksamats av HD i flera avgöranden.<sup>57</sup> Konsumenttjänstlagen kan fungera som vägledning för allmänna obligationsrättsliga principer inom tjänsteområdet, även om det är viktigt att vara försiktig vid tillämpning utanför konsumentförhållanden.<sup>58</sup> Vid övervägandet av obligationsrättsliga principer, där köplagen är relevant, är det viktigt att notera att entreprenadavtalet utgör en specifik typ av avtal som skiljer sig från köp. HD har betonat att hänsyn till dispositiv rätt måste tas med hänsyn till de specifika egenskaperna hos entreprenadavtalet.<sup>59</sup>

Den avslutande rimlighetsavvägningen kan betraktas ur två perspektiv. Enligt NJA 2014 s. 960 p. 23 ska det slutligen göras en mer övergripande bedömning av rimligheten med beaktande av den begränsning som gäller för genomslaget av dispositiv rätt. På så sätt kan rimlighetsbedömningen ses som en bredare prövning av tillämpningen av dispositiva regler. Å andra sidan kan rimlighetsavvägningen ses som en mer generell bedömning av balansen mellan parternas rättigheter och skyldigheter från ett annat perspektiv.<sup>60</sup>

Enligt Ingvarson och Utterström innebär den övergripande rimlighetsbedömningen att man tar hänsyn till alla omständigheter i målet för att bedöma om tolkningsresultatet är acceptabelt och rimligt. De menar också att den övergripande rimlighetsbedömningen som en sista avstämning gör att olika mönster för tolkning inte nödvändigtvis ger en korrekt bild av hur tolkning

---

<sup>53</sup> Samuelsson, J., 2016, s. 221.

<sup>54</sup> NJA 2014 s. 960 p. 24.

<sup>55</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 103–104.

<sup>56</sup> Prop. 1984/85:110, s. 142

<sup>57</sup> NJA 2013 s. 271 p. 7; NJA 2014 s. 960 p. 24; NJA 2015 s. 862 p. 12; NJA 2018 s. 653 p. 21.

<sup>58</sup> Prop. 1984/85:110, s. 142.

<sup>59</sup> NJA 2013 s. 271 p. 7; NJA 2014 s. 960 p. 24; NJA 2015, s. 862 p. 12; NJA 2018 s. 653 p. 21.

<sup>60</sup> NJA 2018 s. 653 p. 25.



faktiskt genomförs. Med detta menas att resultatet av tolkningen i det specifika fallet alltid måste beaktas.<sup>61</sup>

Som tidigare nämnts har tolkningen av AB 04 kap. 6 § 3 inte prövats av HD. Däremot behandlades standardprisreservationen 2/71 i hovrätten över Skåne och Blekinges dom i mål nr T 188/76. Detta rättsfall kan potentiellt vara av betydelse för tolkningen av AB 04 kap. 6 § 3 på samma sätt som tolkningsfaktorer i rättsfall från 2010-talet, med resonemanget att parterna kan förväntas känna till domen och därmed anses vara överens om att tolkningen av sitt eget avtal ska ske på samma sätt som i rättsfallet.

Det är dock värt att notera att detta angreppssätt har sina begränsningar. Rättsfallet behandlade innebörden av reservation 2/71 och inte specifikt AB 04 kap. 6 § 3. Dessutom är hovrättsdomar vanligtvis inte lika välkända för allmänheten som HD-avgöranden och kanske inte heller kända för de avtalslutande parterna. Samtidigt är det nämnvärt att reservationens ordalydelse nästan helt överensstämmer med AB 04 kap. 6 § 3, och det har påpekats att AB 04 kap. 6 § 3 har utformats med utgångspunkt i reservationen. Hovrättsdomar kan också förväntas ha större spridning och betydelse i de fall där den behandlade frågan inte har prövats i högsta instans.<sup>62</sup> I fortsättningen kommer därför de enskilda rekvisiten i bestämmelsen att analyseras och jämföras med hovrättens tolkning i domen. Rättsfallet kommer inte att diskuteras närmare i detta avsnitt utan kommer endast att behandlas löpande i den senare texten.

## 2.4 Övergripande rimlighetsbedömning

I slutet av en tolkningsprocess är det vanligt att domstolar gör en övergripande bedömning av rimligheten eller genomför en samlad bedömning av olika faktorer.<sup>63</sup> Enligt Ingvarson och Utterström innebär denna typ av avslutande avstämning en samlad bedömning som tar hänsyn till alla omständigheter i målet för att bedöma om tolkningsresultatet framstår som rimligt och acceptabelt. Det kan inte uteslutas att dispositiv rätt kan vara relevant vid en sådan bedömning. I praktiken görs sådana överväganden kontinuerligt under tolkningsprocessen, särskilt när olika tolkningsalternativ jämförs med varandra.<sup>64</sup> Att det finns en övergripande rimlighetsbedömning som görs som en sista avstämning vid tolkning innebär att teoretiska tolknings-scheman och formler av olika slag sällan kan ge en fullständig bild av hur tolkningen faktiskt sker. Resultatet av tolkningen i det enskilda fallet måste alltid beaktas och anpassas till de specifika omständigheterna.<sup>65</sup>

---

<sup>61</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 117.

<sup>62</sup> Lehrberg, 2021, s. 173.

<sup>63</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 117.

<sup>64</sup> Ibid.

<sup>65</sup> Ibid.

Vid den samlade bedömningen kan det vara relevant att ta hänsyn till AB 04:s förord eftersom de utgör en del av avtalet enligt deras formulering. Särskilt relevant är hänvisningen till att avtalet ska upprätthålla en rimlig balans mellan parternas rättigheter och skyldigheter för att uppnå en ekonomiskt optimal balans. Betydelsen av denna formulering för tolkningen illustreras i NJA 2018 s. 653 p. 25, där det påpekas att behovet av en rimlig balans mellan parternas rättigheter och skyldigheter bör beaktas både vid tolkningen av det specifika kontraktet och vid fastställandet av den dispositiva entreprenadrätten.<sup>66</sup>

Vidare framgår det från förordet att parterna bör visa varandra förtroende och öppenhet inom ramen för den allmänna lojalitetsplikten. Det understryks också att en effektiv kommunikation och samarbete mellan parterna är avgörande för att uppnå ett positivt resultat, samt att det är viktigt för parterna att kontinuerligt upprätthålla en dialog. Den typ av lojalitetsplikt som beskrivs i de senare formuleringarna kan förväntas gälla i viss utsträckning för alla avtalsförhållanden.<sup>67</sup>

HD har även i NJA 2014 s. 960 och NJA 2015 s. 862 betonat att vid tolkning av avtal bör en övergripande rimlighetsbedömning göras som en sista åtgärd. Denna bedömning kan i undantagsfall innebära att en brist i avtalet fylls ut med en regel som är anpassad till det specifika avtalet. Domstolen har i dessa fall formulerat sig på ett annat sätt än i NJA 2018 s. 653 där HD tog fasta på en rimlig balans mellan rättigheter och skyldigheter. I NJA 2015 s. 862 påpekade HD att den övergripande rimlighetsbedömningen kan leda till att man ifrågasätter syftet med den aktuella regeln motiverar en tolkning som sträcker sig bortom dess bokstavliga innebörd.

Även NJA 2018 s. 834 är ett relevant rättsfall för entreprenadavtal. Detta trots att det handlar om ett annat slags avtalsförhållande, nämligen en professionsansvarsförsäkring för tekniska konsulter. Rättsfallet är intressant eftersom HD tillämpade en tolkningsnorm där avtalets resultat bör vara förenligt med ett förnuftigt och rimligt utfall. Vilket också kan tolkas som att HD anser att det kommersiella sammanhanget bör beaktas vid tolkningen. Det innebär att de faktiska omständigheterna i det enskilda fallet bör vägas in mer tydligt än vid en mer generell och övergripande rimlighetsbedömning.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att om en part anser att en tolkning är orimlig, är det den part som måste presentera sådana omständigheter som kan vara relevanta för den övergripande rimlighetsbedömningen. Det är också viktigt att parten försöker koppla sin argumentation till det kommersiella sammanhanget så långt det är möjligt. Genom att göra detta kan parten

---

<sup>66</sup> NJA 2018 s. 653 p. 25, se även Hovrättens dom i mål nr. T 1747–15.

<sup>67</sup> Avtalsparters plikt att visa lojalitet gentemot varandra framgår bland annat av rättsfallen NJA 2002 s. 630, NJA 2017 s. 203 och NJA 2017 s. 1195.

visa hur tolkningen påverkar de faktiska förhållandena och de kommersiella intressena som är inblandade, vilket kan stärka deras ställning vid en tolkningsdiskussion.

## 2.5 Entreprenadrättens speciella drag

I det föregående avsnittet har det fastställts att entreprenadavtalets speciella drag är av betydelse för tolkningen av bestämmelser i AB 04 både vad gäller den systematiska tolkningen och beaktandet av dispositiv rätt. I detta avsnitt behandlas därför några av de förhållanden som gör entreprenadavtalen speciella.

Vanligtvis tillämpas AB 04 i entreprenadavtal, men det förekommer även entreprenadavtal där AB 04 inte används. Därför kan det diskuteras om entreprenadavtalets särdrag syftar på avtal som har inkorporerat AB 04 eller om det gäller själva avtalsförhållandet oavsett om AB 04 används eller inte. Trots detta präglas utformningen av AB 04 i hög grad av entreprenadavtalets specifika karaktärsdrag, och de särskilda problem som uppstår i entreprenadrättsliga avtalsförhållanden är relevanta, oavsett om AB 04 har inkorporerats i avtalet eller inte.<sup>68</sup> Min uppfattning är att det är avtalstypens speciella drag som avses alltså avtal om uppförande eller ändring av byggnadsverk som avses och inte särdrag hos standardavtalet AB 04.

HD har i flera domar framhållit att det vid tolkning av bestämmelser i AB 04 kan vara viktigt att beakta entreprenadavtalets speciella drag. I vissa domar, som NJA 2013 s. 271 och NJA 2015 s. 862, verkar detta vara relevant vid tolkning av entreprenadavtal generellt. Å andra sidan tycks detta fokus ligga mer på tolkningen i ljuset av dispositiv rätt i domar som NJA 2014 s. 960 och NJA 2018 s. 653.<sup>69</sup> Enligt Ingvarson och Utterström kan HD:s praxis förstås på så sätt att entreprenadavtalets speciella drag kan beaktas i samtliga skeden av en tolkningsoperation men att det föreligger särskilda skäl att göra så vid tolkning i ljuset av dispositiv rätt.<sup>70</sup>

HD har definierat avtalets speciella karaktärsdrag genom att det i regel avser omfattande, komplicerade och långsiktiga arbeten där flera parter är involverade.<sup>71</sup> Arbeten som regleras av entreprenadavtal kan vara omfattande på olika sätt. Vid större entreprenader krävs en betydande insats för att uppnå det överenskomna arbetsresultatet. Det innebär många timmars arbete, användning av olika verktyg och maskiner samt stora mängder material. För att slutföra en stor entreprenad enligt avtalet krävs vanligtvis koordinering och utförande av olika arbetsmoment som kräver olika expertisområden. Arbetena kan också ses som betydande eftersom de kräver olika fackkunskaper

---

<sup>68</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 113.

<sup>69</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 113.

<sup>70</sup> Ibid.

<sup>71</sup> NJA 2013 s 271, p. 7; NJA 2015 s. 862, p. 12.

för att utföras på ett professionellt sätt. Kostnaderna för att utföra arbetet kan också vara betydande, antingen på grund av den omfattande arbetsinsatsen eller användningen av kostsamma metoder för att uppnå det avtalade resultatet.<sup>72</sup> Följaktligen har entreprenadavtal inte samma inbyggda stabilitet som andra avtalstyper.

Eftersom arbetena i en entreprenad är långsiktiga pågår de under lång tid, ibland flera år efter att de initierats. Det förekommer att entreprenader inte slutförs förrän långt efter det att de har påbörjats. Dessutom, om man tar hänsyn till finansieringsbeslut, utredningsåtgärder innan själva byggprojektet påbörjas och även den tid som garanti- och ansvarstiden för entreprenaden omfattar, sträcker sig tidsperspektiven ännu längre.<sup>73</sup>

Genomförandet av entreprenader involverar ofta flera parter såsom beställaren, generalentreprenören, underentreprenörer och konsulter.<sup>74</sup> Detta innebär att ansvarsfördelningen mellan parterna är mycket viktig. Vid delad entreprenad ansvarar beställaren för projekteringen och anlitar, förutom huvudentreprenören, även flera sidoentreprenörer. I en generalentreprenad ansvarar beställaren också för projekteringen men ingår endast avtal med en huvudentreprenör, som i sin tur anlitar en eller flera underentreprenörer. Vid totalentreprenad ansvarar huvudentreprenören för projekteringen, ofta med hjälp av konsulter.

Det är viktigt att poängtera att inte alla entreprenader involverar omfattande, komplicerade eller långvariga arbeten med många olika parter inblandade. Ett projekt kan vara så enkelt som att måla om ett litet kontor. I dessa fall handlar det om begränsade insatser som kräver specialiserad kompetens och kan slutföras relativt snabbt utan att behöva involvera många olika parter. Eftersom byggavtal kan variera i komplexitet, är det viktigt att inte anta att alla avtal har samma unika egenskaper. Det är viktigt att överväga hur de specifika detaljerna i ett byggavtal påverkar den specifika situationen och hur detta påverkar tolkningen och utfyllnaden av avtalet i praktiken.<sup>75</sup>

## 2.6 Sammanfattning

Inom entreprenadrätten finns inga specifika lagar som styr rättigheter och skyldigheter mellan kommersiella parter, utan man förlitar sig på standardavtal framtagna av BKK. Dessa avtal kan vara otydliga, vilket gör avtals-tolkning central vid tvister. Vid oklarheter i avtalet används principer för avtals-tolkning för att klargöra juridiska effekter. Traditionellt sett anses dessa principer universella, men avtals-tolkning kräver också att alla relevanta omständigheter beaktas. Tolkning av standardavtal som AB 04 kan vara svår då

---

<sup>72</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 114.

<sup>73</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 114.

<sup>74</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 116.

<sup>75</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 116.

de inte alltid reflekterar parternas gemensamma vilja. HD:s rättspraxis beto-  
nar en systematisk tolkningsmetod med fokus på parternas avsikt, avtalsvill-  
korens ordalydelse och rimlighetsbedömningar.

Specifika förhållanden för entreprenadavtal, såsom deras omfattande och  
långsiktiga natur, gör dem särskilt komplexa. Entreprenadavtal involverar  
ofta flera parter och kräver koordinering och expertis inom olika områden.  
Tolkningen av standardavtal som AB 04 präglas av en systematisk metod  
som HD har utvecklat genom praxis. Metoden innefattar att utgå från ge-  
mensam partsavsikt, ordalydelse, avtalets systematik, dispositiv rätt och  
slutligen en övergripande rimlighetsbedömning.

# 3 Orsaker till kostnadsändring

## 3.1 Inledning

För att tillämpa AB 04 kap. 6 § 3 krävs en kostnadsförändring till följd av myndighets åtgärder, krig, krisliknande situationer eller ovanligt höga prisförändringar. Nedan behandlas först vad som kan tänkas avses med myndighets åtgärd och krig eller annat krisliknande förhållande. Därefter diskuteras kostnadsändringar i förhållande till onormala prisförändringar. I det avslutande avsnittet diskuteras vad som omfattas av förnödenhet eller tjänst, respektive material som ingår i entreprenaden. För att lättare förestå innehållet i bestämmelsen presenteras här en figur som visar hur de olika villkoren hänger ihop med varandra:

Omständighet	Orsak	Påverkar	Rekvisit
Kostnadsändring	Myndighets åtgärd	Förnödenhet eller tjänst som är nödvändig för entreprenaden	1. Oförutsebart 2. Väsentligt påverkar kostnaden för hela entreprenaden
	Krig eller annat krisförhållande med liknande effekt	Förnödenhet eller tjänst som är nödvändig för entreprenaden	1. Oförutsebart 2. Väsentligt påverkar kostnaden för hela entreprenaden
	Onormala prisförändringar	Material som ingår i entreprenaden	1. Oförutsebart 2. Väsentligt påverkar kostnaden för hela entreprenaden

76

## 3.2 Myndighets åtgärd och krig eller annat krisliknande förhållande

En av de relevanta omständigheterna enligt bestämmelsen är en myndighets åtgärd. Myndighets åtgärd och krig anses typiskt sett vara exempel på omständigheter som utgör force majeure. En force majeure-händelse definieras vanligtvis som en yttre händelse en allmänt omfattande verkan.<sup>77</sup> Den är omfattande i den mening att den har en allvarlig inverkan på avtalsförhållandet och parts möjligheter att utföra sina förpliktelser. Förutom den angivna

<sup>76</sup> Christina Sandin Ilu m.fl., Praktisk tillämpning av AB/ABT Kapitel 6 § 3, 2022.

<sup>77</sup> Heller, 2019, s. 155.

bestämmelsen i AB 04 kap. 6 § 3, finns det också andra regler i AB 04 som resulterar i rättsliga konsekvenser på grund av vissa specificerade force majeure-händelser. Dessa inkluderar kap. 4 § 3, som reglerar när entreprenören på grund av hinder har rätt till förlängning av kontraktstiden, kap. 5 § 1 st. 3, som specificerar när entreprenören inte ansvarar för skada på ej avlämnad del av entreprenaden, samt kap. 8 § 2–3, som innehåller regler för när en part kan häva avtalet.

I avsaknad av andra vägledande tolkningsfaktorer, är det rimligt att tolka villkoret ”myndighetsåtgärd” med hänsyn till vilken innebörd uttrycket har i författningar. I detta sammanhang ska ”myndighet” förstås som varje offentligt organ som inte är en beslutande politisk församling. Detta inkluderar exempelvis regeringen, domstolar och förvaltningsdomstolar. Dessa organ har auktoritet att utfärda åtgärder och beslut som kan påverka utförandet av avtalet och därmed utgöra force majeure-händelser.<sup>78</sup> Myndigheter ansvarar för att utföra olika offentliga uppgifter. Dessa uppgifter inkluderar vanligtvis myndighetsutövning, vilket innebär att beslut fattas angående förmåner, rättigheter, skyldigheter, disciplinära åtgärder eller andra liknande frågor gentemot enskilda individer. Exempel på åtgärder som kan vidtas av en myndighet inkluderar beslut om export- eller importförbud för specifika varor eller råvaror.<sup>79</sup> Likaså kan en myndighet besluta om förbud mot användningen av vissa hjälpmedel eller material, samt införa förbud relaterade till byggnads- eller avverkningsverksamhet och andra liknande aktiviteter.<sup>80</sup>

Dessa beslut kan påverka priset i entreprenadavtal genom att de påverkar tillgången och därigenom priset på material och andra resurser. Till exempel kan införandet av importförbud för vissa material leda till en minskad tillgång och därmed ökade priser, vilket kan påverka kostnaderna för entreprenörens utförande av arbetet. Därmed kan åtgärder vidtagna av myndigheter tydligt påverka priset och utförandet av entreprenadprojekt.

Enligt Byggherrarna, som är en branschorganisation för professionella byggherrar, är begreppet ”myndighets åtgärd” vagt. Enligt organisationen avses situationer som involverar ransoneringar, importrestriktioner eller tvingande åtgärder från myndigheter.<sup>81</sup> Det finns ingen etablerad praxis som klargör vad som exakt menas med ”myndighets åtgärd” i detta sammanhang, och det finns heller ingen etablerad doktrin som diskuterar begreppet.<sup>82</sup>

---

<sup>78</sup> Samuelsson, 2022, s. 208.

<sup>79</sup> Prop. 1988/89:76, s.109.

<sup>80</sup> Adlercreutz och Gorton, 2010, s. 163.

<sup>81</sup> Byggherrarna, 2021, s. 3.

<sup>82</sup> Samuelsson, 2020, s. 377.

Både Byggherrarna och Byggföretagen som också är en branschorganisation som samlar byggföretag, tar i deras promemorior upp att det inte fanns någon information som tydde på att prisökningarna hade några kopplingar till ransoneringar eller restriktioner utfärdade av regeringen.<sup>83</sup> Detta indikerar att begreppet ”myndighets åtgärd” kan vara öppet för tolkning och att det kan vara svårt att fastställa exakt vilka åtgärder som omfattas av det i praktiken. Detta eftersom det verken finns etablerad praxis som klargör vad dom exakt menas med ”myndighets åtgärd” eller etablerad doktrin som diskuterar begreppet.

Det bör normalt sett inte vara problematiskt att fastställa när ett krig pågår. Med hänsyn till den rättsliga kontexten kan begreppet jämföras med det begrepp som används för att definiera en väpnad konflikt enligt Genèvekonventionerna från 1949, som reglerar den humanitära rätten. Enligt kapitel 2 i dessa konventioner ska den humanitära rätten tillämpas på alla situationer av krig eller ”annan väpnad konflikt”.<sup>84</sup> Till exempel bör det pågående kriget i Ukraina och kriget i Palestina omfattas av denna definition.

Frågan är i stället vad som bör inkluderas i en krisliknande situation med samma effekter som krig. I kontrast till traditionella force majeure-klausuler är det vanligt att listan över händelser avslutas med en generell formulering, såsom ”och andra liknande händelser” eller liknande.<sup>85</sup> Vad gäller Byggföretagen har de i sin promemoria påpekat att med tanke på att covid-19 klassificeras som en pandemi, kan dess effekter eventuellt kvalificeras som ett krisförhållande enligt bestämmelsens tolkning, särskilt i relation till omständigheter som krig eller liknande krisförhållanden.<sup>86</sup> Även Byggherrarna uttryckte i sin promemoria från 2021 samma ståndpunkt som Byggföretagen, nämligen att covid-19 kan betraktas som ett krisförhållande.<sup>87</sup>

”Annat krisliknande förhållande” nämns dock bara i samband med händelsen ”krig”, vilket innebär att det är just krig som kan användas som jämförelse. De händelser som omfattas av begreppet är därför sådana som har en krisliknande karaktär som krig. Precis som den tidigare nämnda definitionen av force majeure kan krig betraktas som en yttre händelse med omfattande inverkan. Därför bör främst klassiska force majeure-händelser avses. Exempelvis kan naturkatastrofer, uppror eller allvarliga störningar på arbetsmarknaden betraktas som krisliknande förhållanden, beroende på deras omfattning. Däremot bör situationer som endast påverkar den enskilde säljaren inte inkluderas. Jämfört med vad som kan utgöra hinder enligt kontrollansvaret bör exempelvis lokala eldsvådor och arbetsstrejker vara undantagna.

---

<sup>83</sup> Byggföretagen, 2022, s. 1; Byggherrarna, 2021, s. 4.

<sup>84</sup> Samuelsson, 2011, s. 166.

<sup>85</sup> Håstad, 2009, s. 55.

<sup>86</sup> Byggföretagen, 2022, s. 1.

<sup>87</sup> Byggherrarna, 2021, s. 4.



Det är viktigt att påpeka att kostnadsändringar som beror på krig eller andra krisliknande förhållanden ofta uppstår till följd av åtgärder som myndigheter vidtar på grund av krisen, såsom ransoneringsåtgärder, importrestriktioner eller tvingande ianspråktaganden.<sup>88</sup> I sådana fall kan entreprenören välja vilken grund för kostnadsändringen (myndighets åtgärd, krig eller annat krisliknande förhållande) som ska åberopas.

### 3.3 Onormal prisförändring

Till skillnad från myndighetsingripanden och krig, räknas inte onormala prisförändringar traditionellt sett som omständigheter som utgör *force majeure*.<sup>89</sup> En ytterligare skillnad från tidigare diskuterade omständigheter är att det avgörande för onormal prisförändring är avvikelser från det normala. Vidare spelar orsaken till kostnadsändringen ingen roll, och det krävs inte heller något orsakssamband mellan någon specifik händelse och den aktuella kostnadsändringen.<sup>90</sup>

Begreppet ”onormal prisförändring” är otydligt och det är svårt att hitta vägledning i både AB 04:s övriga bestämmelser och i dispositiv rätt. Enligt allmänt språkbruk innebär detta inte endast att en prisförändring har skett, utan att denna förändring också är onormal. Detta implicerar att en jämförelse bör göras med vad som anses vara en normal prisförändring. I bedömningen av vad som utgör en normal förändring bör man utgå från den allmänna prisstegringen snarare än enskilda leverantörers prisökningar. Användningen av termerna ”normalt” och ”onormalt” antyder att det handlar om en genomsnittlig referens, och att det krävs en form av jämförelse med det som vanligtvis gäller.<sup>91</sup>

För att undersöka den allmänna prisökningen kan man titta på hur prisutvecklingen för material har varierat enligt ett relevant index, som ofta används för att mäta den relativa förändringen i värde på bland annat priser över tid. Det finns flera olika indexsystem att välja bland. Till exempel används Entreprenadindex, för att jämföra prisutvecklingen av huvud-, under- och basgrupper för specifika material.<sup>92</sup> Att jämföra med utvecklingen enligt ett relevant index stöds också av hovrättens dom i Malmbetongfallet. I detta mål använde hovrätten faktorsprisindex under entreprenadtiden för att bedöma om prisförändringarna varit onormala, genom att jämföra detta med tidigare prisutveckling. Efter denna jämförelse konstaterade hovrätten att prisutvecklingen varit onormalt kraftig.

---

<sup>88</sup> Byggherrarna, 2021, s. 3.

<sup>89</sup> Hellner, 2019, s. 76.

<sup>90</sup> Byggföretagen, 2022, s. 6; Byggherrarna, 2021, s. 4.

<sup>91</sup> Byggföretagen, 2022, s. 6; Byggherrarna, 2021, s. 4.

<sup>92</sup> Byggföretagen, 2022, s. 6.

Även Trafikverket har utarbetat riktlinjer för att hantera stigande kostnader i entreprenader.<sup>93</sup> Trafikverket hanterar cirka tusen entreprenader årligen där de flesta kontrakt följer det standardiserade avtalet AB 04. Vad gäller Trafikverkets undersökning av prishöjningen bör entreprenören enligt Trafikverket visa vilket pris materialet hade vid tidpunkten för den onormala prisförändringens början samt faktiskt pris. Trafikverket tar också upp att entreprenören måste visa på faktiska fakturor och andra verifikat och att endast indexutveckling i deras mening inte är godtagbart. Trafikverket har använt sig av sin investeringsindex utveckling för väg och järnväg från 2011 till 2022 för att se tidpunkten där de onormala prisförändringarna uppkom.<sup>94</sup>

Eftersom materialpriser kan variera kraftigt, är valet av tidsram för jämförelser en viktig faktor vid bedömningen av onormala prisförändringar. Både Byggföretagen och Byggherrarna anser att en jämförelse av prisutvecklingen över de senaste tio åren kan vara en lämplig utgångspunkt för sådana bedömningar.<sup>95</sup> Ett viktigt övervägande är huruvida bedömningen av prisförändringar bör baseras på den genomsnittliga prisökningen under en längre period eller om det är mer adekvat att jämföra prisutvecklingen över flera kortare perioder. Byggherrarna skiljer sig från Byggföretagen i denna fråga och menar att den genomsnittliga prisutvecklingen inte bör vara avgörande. De argumenterar för att ett genomsnitt inkluderar både prisökningar som är högre och lägre än själva genomsnittet, vilket kan leda till missvisande slutsatser.<sup>96</sup> Enligt Byggherrarna kan vissa ökningarna över genomsnittet vara normala, och de föreslår därför att prisökningarna bör jämföras med den högsta årliga ökningen under det valda tidsintervallet. De menar att detta ger en mer rättvis bild av vilka prisförändringar som verkligen är onormala.<sup>97</sup>

I avsaknad av tidigare praxis är det också intressant att undersöka relevanta punkter i NCC:s stämmningsansökan mot Örebro kommun där NCC kräver ersättning för ”den oförutsedda och normala prisförändring som väsentligt påverkat kostnaden för entreprenaden”.<sup>98</sup> I sin stämmningsansökan tar NCC vägledning från tidigare prisförändringar avseende aktuellt material. De tar vägledning från Entreprenadindex utveckling under perioden 2011–2020, vilket står i linje med ovan anført.<sup>99</sup> Örebro kommun delar NCC:s syn att historiska prisförändringar och index för specifika materialslag kan användas som grund, men anger också att man inte enbart kan basera bedömningen på genomsnittliga månads- eller årliga prisförändringstakten. Hänsyn måste

---

<sup>93</sup> Christina Sandin Ilu m.fl., Praktisk tillämpning av AB/ABT Kapitel 6 § 3, 2022.

<sup>94</sup> Ibid.

<sup>95</sup> Byggföretagen, 2022, s. 6; Byggherrarna, 2021, s. 4.

<sup>96</sup> Ibid.

<sup>97</sup> Byggherrarna, 2021, s. 4.

<sup>98</sup> Örebro TR T 715–23 Aktbil. 1, s. 2.

<sup>99</sup> Ibid.

även tas till andra faktorer såsom prisvolatilitet och pristrender vid tidpunkten nära anbudsgivningen enligt kommunen.<sup>100</sup>

För att kostnadsändringen ska kunna åberopas som grund för att kräva en prisjustering enligt AB 04 kap. 6 § 3, måste den vara oförutsebar och väsentligt påverka hela entreprenadens kostnad. Vid kostnadsförändringar som beror på onormala prisförändringar kan bedömningen av om prisförändringen är onormal och om kostnadsändringen är oförutsebar delvis överlappa. En onormal prisförändring leder ofta till att den kostnadsändring som drabbar entreprenören på grund av den onormala prisförändringen är oförutsebar. Som nämnts nedan bygger dock dessa bedömningar på olika grunder, vilket innebär att en onormal prisförändring kan inträffa samtidigt som kostnadsförändringen inte anses oförutsebar.

### **3.4 Förnödenhet eller tjänst respektive material**

För att ett avtalat pris ska kunna justeras på grund av kostnadsförändringar som beror på krig eller andra krisliknande situationer, krävs det att dessa kostnadsändringar är relaterade till förnödenheter som är nödvändiga för genomförandet av entreprenaden. På samma sätt måste kostnadsändringar som orsakas av onormala prisfluktuationer vara kopplade till material som används i entreprenaden.

Enligt Samuelsson kan termen ”fornödenhet” tolkas som allt som är essentiellt för entreprenaden. Om detta tolkas som att inkludera alla entreprenörens nödvändiga kostnader, skulle det omfatta alla utgifter så länge de är väsentliga för arbetet. Emellertid indikerar användningen av termen ”fornödenhet som är nödvändig för entreprenaden” en mer begränsad tolkning. Det specifika tillägget antyder att inte alla nödvändiga kostnader omfattas, eftersom om så vore fallet skulle tillägget vara överflödigt. Dessutom skulle det inte vara nödvändigt att särskilt nämna tjänster om de redan var inkluderade under termen fornödenhet, förutsatt att kostnaderna för dessa tjänster är nödvändiga. Därför kan en striktare tolkning av ”fornödenhet” vara att det avser saker som är direkt nödvändiga för entreprenaden, det vill säga de som direkt bidrar till eller är avgörande för genomförandet av arbetet.<sup>101</sup> Enligt Samuelsson kan kostnadsändringen som nämns omfatta både hjälpmedel och varor. Detta innebär att eventuella ändringar i priset på dessa element, som är nödvändiga för genomförandet av ett projekt eller en tjänst, kan rätt-

---

<sup>100</sup> Örebro TR T 715–23 Aktbil 54, Yttrande från Örebro kommun, p. 181.

<sup>101</sup> Samuelsson, P., 2020, s. 377.

färdiga en justering av det ursprungligen avtalade priset. Hjälpmedel kan exempelvis vara verktyg och utrustning som krävs för att utföra arbetet, medan varor refererar till de material som är nödvändiga för entreprenaden.<sup>102</sup>

Byggherrarna, i sin tur, avser att noggrant dela upp material och förnödenheter samt tjänster, en synpunkt som visst har sina grunder. I vardagliga sammanhang kan förnödenheter förstås som nödvändigheter för livsuppehållet, så om mat och kläder. Dessa är inte verktyg som används för att utföra dagliga aktiviteter men är ändå essentiella för att kunna genomföra dem. När det gäller entreprenörens kostnader för att genomföra ett projekt kan dessa förnödenheter ses som utgifter för fysiska objekt som är nödvändiga för att utföra arbetet, men som inte direkt bidrar till arbetsprestationen. Till exempel är material inte inkluderat eftersom det vanligtvis integreras i projektet men inte är nödvändigt för själva arbetsprocessen. Därför bör kostnader som omfattas av ”förförnödenheter nödvändiga för entreprenören” främst innefatta kostnader för hjälpmedel.<sup>103</sup>

Byggföretagen framhåller i sin promemoria att prishöjningarna, som gäller vanligt byggmaterial, troligen representerar en kostnadsökning för förnödenheter som är nödvändiga för entreprenaden. Denna branschorganisation menar därför, till skillnad från Byggherrarna, att byggmaterial också kan inkluderas som förnödenheter enligt bestämmelsens definition.<sup>104</sup>

”Material” kan tolkas som allt det material som inköps och används under genomförandet av entreprenaden. Termen ”material” är dock inkluderad i definitionen av ”arbete” tillsammans med termer såsom ”arbetsprestation”, ”hjälpmedel” och ”varor”, vilket kan antyda att material är skilt från hjälpmedel och varor.<sup>105</sup> Per Samuelsson menar att termen ”material” kan referera till både råmaterial som ska bearbetas och inte bara monteras. I så fall kan ”varor” uppfattas som produkter som bara behöver monteras, utan att först behöva bearbetas.<sup>106</sup> Samuelssons förklaring kan vara en lämplig grund för att skilja material från varor. I detta fall avser kostnader för material som bearbetas innan de integreras i entreprenaden, de kostnader som är kopplade till det material som ingår i entreprenaden.

### 3.5 Sammanfattning

Till skillnad från onormala prisförändringar är myndighetsingripanden och krig typexempel på situationer som utgör force majeure. Med myndighetsingripanden menas att en offentlig myndighet har fattat ett beslut som ökar entreprenörens kostnader. När det gäller krig bör det vara relativt klart vad

---

<sup>102</sup> Samuelsson, 2020, s. 377.

<sup>103</sup> Byggherrarna, 2021, s. 7.

<sup>104</sup> Byggföretagen, 2022, s. 1.

<sup>105</sup> Samuelsson, 2022, s. 334.

<sup>106</sup> Ibid.

som avses. Begreppet kan jämföras med en väpnad konflikt enligt folkrätten. Andra krisliknande förhållanden med liknande effekter som krig bör främst omfatta klassiska force majeure-händelser. Därför bör händelser som endast påverkar den enskilde entreprenören inte inkluderas i begreppet. Onormala prisförändringar avser en generell prisökning som avviker från det normala. Huruvida prisförändringen är onormal bör bedömas utifrån relevant index och den genomsnittliga ökningen över en tioårsperiod.

Det råder en diskussion om hur kostnadsändringar på grund av onormala prisfluktuationer ska kopplas till material som används i entreprenaden. Samuelsson tolkar "förnödenhet" som något essentiellt för arbetet, men termen kan även tolkas snävare, där endast direkt nödvändiga saker ingår. Byggherrar vill skilja mellan material, förnödenheter och tjänster, medan Byggföretagen ser byggmaterial som förnödenheter.

## 4 Oförutsebar kostnadsändring

### 4.1 Inledning

För att kunna tillämpa AB 04 kap. 6 § 3 krävs det, utöver att en kostnadsändring orsakats av myndighets åtgärder, krig eller andra krisliknande förhållanden eller onormala prisförändringar, att kostnadsändringen varit oförutsebar. Oförutsebarheten är därför en nödvändig förutsättning för att bestämmelsen ska kunna tillämpas, oavsett vad som ligger bakom kostnadsändringen. Oförutsebarhet som rekvisit förekommer inte bara i AB 04 kap. 6 § 3, utan även i AB 04 kap. 4 § 3 punkt 5 och AB 04 kap. 5 § 4.

### 4.2 Tidpunkten för förutsebarhetsbedömningen

För att undersöka kravet på förutsebarhet är det först och främst viktigt att fastställa den tidpunkt som är relevant för bedömningen. Byggherrarna hävdar att den tidpunkt som är relevant för bedömningen bör vara ”vid tidpunkten för avtalets ingående”.<sup>107</sup> Ramberg och Ramberg har också diskuterat oförutsebarhet i allmänhet. De är också av uppfattningen att värderingen av oförutsebarhet måste baseras på tidpunkten då avtalet ingicks. För att ge ändringar juridisk relevans i avtalsrelationer är det i allmänhet så att en ändring måste ha varit oförutsebar vid den tidpunkt då avtalet slöts.<sup>108</sup>

Enligt köplagens regel om kontrollansvar framgår det tydligt att det är vid köptillfället som en part rimligen inte skulle ha förväntats räkna med ett hinder.<sup>109</sup> Formuleringen av oförutsägbarheten i kontrollansvarsregeln liknar starkt den som används i kap. 4 § 3 punkt 5 och kap. 5 § 4 i AB 04. Därav är det av relevans att beakta den även i förhållande till AB 04 kap. 6 § 3. Per Samuelssons synpunkt står dock i kontrast med detta då han hävdar att den relevanta tidpunkten för bedömning av förutsebarhet är vid tidpunkten för anbudsgivningen.<sup>110</sup> Anbudsgivningen och tidpunkten för avtalets ingående är två skilda faser i en avtalsprocess, särskilt inom upphandlings- och kontraktsrätt. Anbudsgivning innebär att potentiella leverantörer lämnar bindande erbjudanden för ett uppdrag.

---

<sup>107</sup> Byggherrarna, 2021, s. 5.

<sup>108</sup> Ramberg, J. och Ramberg, C., 2022, s. 222.

<sup>109</sup> Ramberg, J. och Ramberg, C., 2022, s. 222.

<sup>110</sup> Samuelsson, 2020, s. 377.

När upphandlaren accepterar ett anbud ingås avtalet formellt, vilket markerar starten på det juridiskt bindande förhållandet mellan parterna, där de är skyldiga att uppfylla sina respektive åtaganden enligt avtalets villkor.<sup>111</sup> Även Ingvarson och Utterström är av uppfattningen att entreprenörer bör ha beaktat förutsebara kostnadsökningar genom att inkludera riskpremier för väntade kostnadsökningar i deras anbudssumma.<sup>112</sup> NCC har i sin stämningsansökan angett att det är tidpunkten de lämnade sitt anbud i december 2019 som är tidpunkten för förutsättningsbedömningen.<sup>113</sup> Även Örebros kommun utgår från att det är vid anbudets lämnande som förutsebarhetsbedömningen ska göras.<sup>114</sup>

Enligt ordalydelsen i AB 04 kap. 6 § 3 är det den uppstådda kostnadsändringens oförutsebarhet som är avgörande. Detta innebär att det inte är relevant om orsaken till kostnadsändringen, såsom myndighetsåtgärd, krig eller andra krisliknande situationer, eller onormala prisförändringar, var oförutsebar. Om orsaken till kostnadsändringen således har varit förutsebar kan man överväga vilka konsekvenser av orsaken som ligger i farans riktning. Exempelvis ansågs prisstegringar på grund av covid-19 i avtal efter den 11 mars 2020, då covid-29 förklarades vara en pandemi inte vara oförutsebara.<sup>115</sup> Detta kan ställas i kontrast till bestämmelserna i AB 04 kap. 4 § 3 punkt 5 och AB 04 kap. 5 §, samt regeln om kontrollansvar, där oförutsebarheten gäller det hinder som uppstått. Prisreglering bör därför vara möjlig även om orsaken till kostnadsändringen var känd vid avtalstidpunkten, förutsatt att den kostnadsändring som orsakats av denna grund ansågs vara okänd. Byggföretagen å andra sidan anser att det under normala omständigheter inte var förutsebart att pandemin skulle leda till de prisförändringar som inträffat.<sup>116</sup> Det finns sannolikt skäl att stödja båda uppfattningarna, vilket tyder på att kravet förutsätter en specifik argumentation i varje enskilt fall. Dock borde det mest rimliga är att det är anbudstillfället som är tidpunkten för förutsebarhetsbedömning. Detta särskilt mot bakgrund att ett anbud är bindande för leverantören och priset som leverantören lämnar baseras på den kalkyl som denne har gjort vid anbudstillfället.

### 4.3 Objektiv eller subjektiv bedömning

Vid utvärderingen uppstår frågan om man ska basera bedömningen på vad den specifika entreprenören förväntat sig eller vad som generellt kan förväntas av entreprenörer, det vill säga om analysen bör vara subjektiv eller objektiv. Detta kan jämföras med bestämmelserna i AB kap. 4 § 3

---

<sup>111</sup> Jfr. 1 § avtalslagen.

<sup>112</sup> Ingvarson och Utterström, 2020, s. 35.

<sup>113</sup> Örebro TR T 715–23 Aktebil 1, p. 105.

<sup>114</sup> Örebro TR T 715–23 Aktebil 54, Yttrande från Örebro kommun, p. 185 och 188.

<sup>115</sup> Byggherrarna, 2021, s. 5.

<sup>116</sup> Byggföretagen, 2022, s. 2.

punkt 5 och AB 04 kap. 5 § 4 samt regeln om kontrollansvar, där det anges att en part inte borde ha räknat med ett hinder, respektive inte rimligen kunnat förutse ett hinder. Med dessa regler som grund bör bedömningen normalt ske utifrån vad en part generellt kan förutse, eftersom användningen av uttrycken ”bort” och ”skäligen” tyder på en objektiv bedömningsgrund. Trots detta bör det i enskilda fall även beaktas vad entreprenören faktiskt förutsett. Till exempel kan det vara så att en omständighet inte var förutsebar för entreprenörer i allmänhet, men var det för en specifik entreprenör på grund av tidigare erfarenheter. Per Samuelsson argumenterar för att bedömningen av oförutsägbarhet enligt AB 04 kap. 4 § 3 punkt 5 bör baseras på den enskilda entreprenörens specifika situation, samtidigt som omständigheten inte borde ha varit förutsebar för någon entreprenör.<sup>117</sup> Slutsatsen som dras är att entreprenören måste bevisa två saker för att kostnadsökningar ska anses vara oförutsebara och därmed berättiga till kompensation: Att entreprenören inte kunde ha förutsett den specifika kostnadsökningen och att en annan entreprenör i samma situation inte heller skulle ha kunnat förutse den. Denna slutsats innebär att det inte räcker att enbart visa att en kostnadsökning inträffat. Det måste också bevisas att denna kostnadsökning var oförutsebar för en rimligt kunnig och erfaren entreprenör under de aktuella omständigheterna.

Om bedömningen baseras på subjektiva omständigheter, är det omöjligt att fastställa en universell norm som gäller i alla situationer. Dock, eftersom bedömningen även innehåller objektiva element, är det möjligt att diskutera vilka objektiva kriterier som bör tillämpas. En sådan bedömning ska genomföras in casu, det vill säga individuellt i varje specifikt fall, och grundas på de krav på professionalitet som genomsyrar AB 04. Kravet är genomgående i AB:s bestämmelser och tillämpas också som en allmän princip vid materiella tjänsteavtal.<sup>118</sup> Örebros kommun står bakom att bedömningen avseende oförutsebarheten måste göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.<sup>119</sup> Kommunen argumenterar också för att förutsebarhetsbedömningen bör göras för varje enskilt materialslag var för sig eftersom en onormal prisförändring kan ha varit förutsebar för ett visst materialslag och oförutsebar för ett annat materialslag.<sup>120</sup>

Den objektiva bedömningen av vad som utgör en oförutsebar kostnadsökning bör baseras på vad som är oförutsebart för en fackman. Här kan en jämförelse göras med stadgandet i AB 04 kap. 1 § 8. Enligt denna be-

---

<sup>117</sup> Samuelsson, P., 2011, s. 173.

<sup>118</sup> Samuelsson, P., 2020, s. 377.

<sup>119</sup> Örebro TR T 715–23 Aktbil 54, Yttrande från Örebro kommun, p. 185 och 186.

<sup>120</sup> Örebro TR T 715–23 Aktbil 54, Yttrande från Örebro kommun, p. 185 och 187.



stämmele antas förhållandena vara sådana som en fackman kunnat förutse vid tiden för anbudsgivning, om det inte finns några upplysningar som rör arbetsområdet eller det område som påverkas av entreprenaden. Bestämmelsen innebär att entreprenören inte har rätt att få ersättning för kostnader relaterade till okända förhållanden som inte har beaktats i kalkylen, om en normalt erfaren och kunnig entreprenör rimligen hade kunnat förutsäga dessa förhållanden.

NJA 2015 s. 3, ofta refererad till som "Gotlandsdomen", bidrar till förståelsen av vad som innefattas i begreppet fackmässighet. I NJA 2015 s. 3 hade HD att avgöra vilka krav som kan ställas på en entreprenör för att denna bedömning ska anses professionell. Det klargjordes att en entreprenör inte förväntas ta hänsyn till alla möjliga risker i en given situation. Det är inte nödvändigt för entreprenören att anta att ett visst förhållande existerar baserat endast på en indikation, och entreprenören behöver inte heller anta att ett förhållande existerar om sannolikheten för dess närvaro är lika stor som dess frånvaro.<sup>121</sup> Enligt HD ska en risk prissättas om den bedöms vara *trolig*.<sup>122</sup> Även om domen främst behandlar bedömning av markförhållanden, kan den antas ha relevans även för hur andra risker bedöms vid beräkning av anbud. Det kan dock diskuteras hur mycket hjälp ett så vagt kriterium som *troligt* verkligen ger i bedömningen. När man definierar vad som är fackmässigt bör det också noteras att uttrycket inte har en enhetlig betydelse. Därför kan de krav som ställs på fackmässighet enligt AB 04 kap. 1 § 8 skilja sig från kraven på fackmässighet i andra sammanhang. Även NCC refererar till Gotlandsdomen i sin stämningsansökan och menar att bedömningen bör ta i beaktande vad entreprenören borde ha förutsett och att en risk inte ska prissättas enbart för att förhållandet är möjligt eller tänkbart utan först om den är *trolig*.<sup>123</sup>

I förarbetena till köplagens regel om kontrollansvar diskuteras oförutsebarhet och hur olika händelser bör beaktas av en part, beroende på de rådande omständigheterna. Det anges att risker som är vanligt förekommande och typiska för den specifika verksamheten generellt bör tas i beräkning av parten. Däremot, om det handlar om ovanliga och avlägsna händelser, bör dessa endast beaktas om det finns en konkret risk för att de kommer att inträffa. Ett exempel som ges är när en parts möjligheter att fullgöra sina åtaganden är beroende av väderleksförhållanden. I sådana fall förväntas parten ta hänsyn till varierande väder, men det är inte rimligt att parten ska behöva planera för extremt dåliga väderförhållanden.<sup>124</sup>

---

<sup>121</sup> NJA 2015 s. 3, p. 14.

<sup>122</sup> NJA 2015 s. 3, p. 15.

<sup>123</sup> Örebro TR T 715–23 Aktebil 1, p. 107.

<sup>124</sup> Prop. 1988/89:76, s. 112.

Med hänsyn till tidigare diskussioner kan man argumentera för att en entreprenör bör ha tagit hänsyn till eventuella prisstegringar på volatila produkter, eftersom sådana produkter vanligtvis är utsatta för prisfluktuationer. Å andra sidan behöver entreprenören inte ha förutsett prisökningar på produkter som historiskt sett haft en stabilare kostnadsutveckling. Denna typ av sannolikhetsbedömning liknar det tidigare nämnda om att prisökningar bör beaktas om de anses vara troliga.

Sammanfattningsvis bör bedömningen av om en kostnadsändring är oförutsebar baseras på vad som ansågs oförutsebart vid tidpunkten för entreprenörens anbud. Oförutsebarheten är kopplad till själva kostnadsändringen, inte till orsakerna bakom prisändringen. Vid bedömningen bör man beakta entreprenörens specifika situation, men även ta hänsyn till vad som normalt kan förutses av en entreprenör under liknande omständigheter. För att definiera vad som professionellt kan krävas av entreprenören kan man referera till standarder för fackmässighet, särskilt enligt definitionen i AB kap. 1 § 8. Det är också möjligt att dra paralleller till de förklaringar som ges i köplagens förarbeten angående bedömningen av oförutsebarhet enligt kontrollansvarsregeln. Även om dessa källor kanske inte alltid erbjuder konkret hjälp, bör de kunna användas som vägledning i avsaknad av andra tolkningsresurser.

## 4.4 Sammanfattning

För att kunna tillämpa AB 04 kap. 6 § 3 måste en kostnadsändring, oavsett om den orsakas av myndighetsåtgärder, krig eller andra krisliknande förhållanden eller onormala prisförändringar, vara oförutsebar. Oförutsebarheten är en förutsättning för att bestämmelsen ska tillämpas. Relevant tidpunkt för bedömningen av oförutsebarhet är vid avtalets ingående, vilket stöds av praxis och doktrin. Även om en kostnadsändring är känd, kan den ändå anses oförutsebar om dess konsekvenser inte kunde förutses vid avtalets ingående.

Bedömningen av oförutsebarhet kan vara både objektiv och subjektiv. Objektiv bedömning utgår från vad en rimligt erfaren entreprenör kunde förutse, medan subjektiv bedömning tar hänsyn till den specifika entreprenörens kunskap och erfarenhet. Gotlandsdomen (NJA 2015 s. 3) betyder att en entreprenör inte behöver förutse alla möjliga risker, endast de som är troliga. Detta stämmer överens med krav på fackmässighet enligt AB 04 kap. 1 § 8.

Sammanfattningsvis baseras bedömningen av om en kostnadsändring varit oförutsebar på vad som var oförutsebart vid anbudsgivningen. Det inkluderar en objektiv bedömning av vad en fackman kunde förutse

samt en subjektiv bedömning av entreprenörens specifika situation. Hänsyn tas till professionell standard och vad som normalt kan förutses inom branschen.

# 5 Väsentlighetskravet

## 5.1 Inledning

Enligt bestämmelsen i AB 04 kap. 6 § 3, är det ett krav att en kostnadsförändring måste ha en väsentlig inverkan på den totala kostnaden för entreprenaden för att man ska kunna tillämpa regeln. Det uppstår därmed frågeställningar kring definitionen av ”den totala kostnaden för entreprenaden”, hur kostnadsförändringar bör tas i beaktande under bedömningsprocessen samt hur man ska bedöma om en förändring är väsentlig. Väsentlighetskravet krävs för alla typer av omständigheter som kan orsaka kostnadsökningen, oavsett om det är en åtgärd från myndigheternas sida, krig, krisförhållanden eller ovanliga prisförändringar.

## 5.2 Hela kostnaden för entreprenaden

I AB 04 kap. 6 § 3 men. 2 framgår det uttryckligen att bedömningen av väsentlighet ska göras i förhållande till ”hela kostnaden för entreprenaden”. Vid första anblick kan uttrycket ”hela kostnaden för entreprenaden” verka rättfram, där det allmänspråkligt skulle innefatta alla kostnader relaterade till genomförandet av entreprenaden. Trots detta, och trots att uttrycket enbart nämns i AB 04 kap. 6 § 3, finns det två andra termer som används för att beskriva kostnader i avtalen: ”kontraktssumma” och ”entreprenadsumma”. Detta skapar en diskussionsgrund om huruvida ”hela kostnaden för entreprenaden” har en relation till dessa termer. ”Kontraktssumma” används för att beskriva den initialt avtalade ersättningen vid fastprisentreprenader, medan ”entreprenadsumma” refererar till den slutliga ersättningen som anpassas efter ändrade förutsättningar under kontraktets giltighetstid.

Enligt Byggföretagen finns det goda skäl för att använda kontraktssumman som bas för bedömningar i samband med entreprenadkontrakt. Ett centralt argument är att kontraktssumman är ett fast och oföränderligt mått, vilket är fördelaktigt eftersom det ger entreprenören möjlighet att prisreglera under avtalets löptid utan att värdet på kontraktet förändras. Detta skapar en stabil grund för ekonomisk planering och riskhantering. I motsats till entreprenadsumman, som kan justeras beroende på förändrade omständigheter under avtalets löptid, förblir kontraktssumman konstant, vilket garanterar att den initiala ekonomiska kalkylen hålls intakt. Det argumenteras vidare för att kontraktssumman är lämplig att använda då den inkluderar alla kostnader som entreprenören har räknat med vid

avtalsingåendet, vilket ger en tydlig och transparent bild av entreprenadens ekonomiska utgångspunkter.<sup>125</sup>

Ett ytterligare skäl att använda kontraktssumman som utgångspunkt för väsentlighetsprövningen är baserat på rättspraxis, specifikt från hovrättens dom i mål nr T 188/76. I målet använde tingsrätten kontraktssumman vid sin prövning av väsentlighetsrekvisitet enligt reservation 2/71. Även om hovrätten inte direkt tog ställning till tingsrättens bedömning, kan det antas att en sådan utgångspunkt godtagits, vilket stärker argumentet för dess användning. Kontraktssumman används också i NCC:s stämmningsansökan gentemot Örebro kommun där de jämför den påstådda kostnadsändringen i förhållande till en kontraktssumma på 152 075 695 kr.<sup>126</sup>

Byggherrarna tar däremot i sin promemoria upp ett starkt skäl till att undvika jämförelse med kontraktssumman när det gäller ”hela kostnaden för entreprenaden”. Byggherrarna är av uppfattningen att kontraktssumman sällan återspeglar den fullständiga kostnaden. I de flesta fall tillkommer ÄTA-arbeten som justerar den ursprungliga ersättningen. Följaktligen bör tolkningen av uttrycket snarare grundas på en allmänspråklig förståelse, vilket redan konstaterats innefatta alla kostnader som uppstått under entreprenaden.<sup>127</sup> Även Samuelsson ansluter sig till denna bedömning då han betonar att när man bedömer väsentlighetsrekvisitet bör man ta hänsyn till den totala kostnaden för entreprenaden, och inte bara de delar som påverkas av oförutsedda omständigheter.<sup>128</sup> Trafikverket använder uttrycket ”entreprenadsumman” i sin handledning.<sup>129</sup> Det torde syfta på den totala kostnaden för hela entreprenaden. Även Örebro kommun argumenterar för att det är samtliga kostnader i entreprenaden som kostnadsändringen ska jämföras mot och inte endast de kostnader som är hänförliga till kontraktarbeten. Enligt kommunen ska även kostnaderna för ÄTA-arbeten inkluderas.<sup>130</sup>

De totala kostnaderna blir tydliga för parterna först vid entreprenadens avslut. I fall där avtalet är en fastprisentreprenad refereras dessa kostnader ofta till som entreprenadsumma i AB 04. Även om avsaknaden av en fast summa för jämförelse under kontraktstiden kan komplicera bedömningen, bör detta inte ses som ett hinder. I stället kan en mer skönsmässig bedömning behöva göras för att uppskatta entreprenadens slut-

---

<sup>125</sup> Byggföretagen, 2022, s. 9.

<sup>126</sup> Örebro TR T 715–23 Aktbil 1, p. 109.

<sup>127</sup> Byggherrarna, 2021, s. 10.

<sup>128</sup> Samuelsson, 2020, s. 377.

<sup>129</sup> Christina Sandin Ilu m.fl., Praktisk tillämpning av AB/ABT Kapitel 6 § 3, 2022.

<sup>130</sup> Örebro TR T 715–23 Aktbil 54, Yttrande från Örebro kommun, p. 192.

liga kostnader. Oftast önskar entreprenören prisreglera först när entreprenaden är fullbordad, då det är vid denna tidpunkt hen har en fullständig överblick över de kostnadsförändringar som uppstått.

## 5.3 Hur kostnadsändringar ska beaktas vid väsentlighetsbedömningen

Nästa fråga som uppkommer i väsentlighetsbedömningen är huruvida bedömningen av väsentlighet ska baseras på varje enskild kostnadsökning, eller om alla kostnadsökningar bör ses i samlad effekt. Exempelvis kan det ha skett en oväntad kostnadsökning för förnödenheter på grund av krig, samtidigt som det har förekommit en oväntad prisökning på material på grund av ovanliga prisförändringar.

Enligt Byggherrarna antyder användningen av singularformen i bestämmelsen att varje typ av kostnadsändring bör bedömas separat. Det innebär exempelvis att en kostnadsändring till följd av onormala prisförändringar på material inte bör sammanräknas med kostnadsändringar som orsakats av kriget i Ukraina. I stället måste var och en av dessa kostnadsökningar för sig betraktas som väsentliga för att uppfylla kriterierna i bestämmelsen.<sup>131</sup> Byggföretagen förespråkar en annan tolkning. Byggföretagen menar att bestämmelsens andra mening tyder på att kostnadsändringen ska ses som en samlad effekt av alla relevanta förändringar (såsom myndighetsbeslut, krig, eller onormala prisförändringar av material). Det innebär att kostnadsändringar till följd av till exempel kriget i Ukraina mycket väl kan sammankopplas med andra relevanta kostnadsändringar när man bedömer hur den ”hela kostnaden för entreprenaden” väsentligt påverkas. Detta ställningstagande speglar enligt Byggföretagen en mer holistisk syn på hur kostnadsändringar kan påverka ett projekt och stödjer en flexibel tillämpning som ligger i linje med bestämmelsens ändamål.<sup>132</sup> Även Trafikverket ansluter sig till denna bedömning då de refererar till ”de sammanlagda kostnadsändringarna” i sin handledning.<sup>133</sup> Det tyder på att Trafikverkets utgångspunkt är att alla kostnadsändringarna ska slås samman.

Det kan uppfattas som orimligt strängt mot entreprenören att enbart enskilda betydande kostnadsökningar får beaktas. Syftet med AB 04 kap. 6 § 3 borde vara att möjliggöra en prisjustering vid en obalans mellan avtalat vederlag och den prestation som krävs. Därför bör det inte spela någon roll om kostnadsökningen är enstaka eller flertaliga. Alla relevanta kostnadsökningar bör summeras för att avgöra om det har skett en väsentlig förändring av den totala kostnaden för entreprenaden. Detta kan

---

<sup>131</sup> Byggherrarna, 2021, s. 8.

<sup>132</sup> Byggföretagen, 2022, s. 9.

<sup>133</sup> Christina Sandin Ilu m.fl., Praktisk tillämpning av AB/ABT Kapitel 6 § 3, 2022.

också kopplas till förordet som betonar att det bör ske en ekonomiskt optimal riskfördelning mellan parterna.<sup>134</sup>

En annan central fråga i väsentlighetsbedömningen är huruvida hela kostnadsökningen ska tas i beaktande eller om ett avdrag bör göras för den del som kunnat förutses. Enligt kapitel AB 04 kap. 6 § 3 framgår det att en kostnadsändring måste vara oförutsebar, även om det inte specifikt nämns i bestämmelsen. Det verkar dock rimligt att tolka regeln som att endast oförutsedda kostnader ska övervältras från entreprenören till beställaren. I bedömningen bör därför bara den oförutsedda delen av kostnadsökningen beaktas. Detta synsätt stöds även av hovrätten över Skåne och Blekinges avgörande i mål nr T 188/76, där hovrätten drog av den förutsägbara delen av kostnadsstegringen innan väsentlighetsbedömningen genomfördes. Diskussionen som följer fokuserar således endast på den oförutsedda delen av kostnadsökningen när det gäller kravet på väsentlighet.

## 5.4 Gränsen för väsentlig påverkan

För att prisjustering ska kunna tillämpas måste, som tidigare nämnts, kostnadsökningen ha haft en väsentlig inverkan på entreprenadens totala kostnad. Frågan som uppstår blir då, vad är gränsen för väsentlighet?

Bedömningen av väsentligheten borde enligt ordalydelsen vara objektiv. Detta innebär att en kostnadsökning inte enbart bedöms som väsentlig i sig, utan i relation till den totala kostnadsmassan för entreprenaden. En jämförelse bör således göras mellan två objektivt mätbara belopp: kostnadsökningens storlek och den totala kostnaden för entreprenaden. Storleken på kostnadsökningen som krävs för att anses väsentligt påverka den totala entreprenadkostnaden bör vara densamma, oberoende av vilken entreprenör som drabbas av kostnadsändringen. Detta understryker en rättvis och jämförbar standard som inte varierar beroende på den enskilda entreprenörens situation eller kapacitet.

Vägledning på när väsentlighet objektivt föreligger kan bland annat hämtas från hur reservation 2/71 tillämpades hovrätten över Skåne och Blekinges dom i mål nr T 188/76. I detta rättsfall bedömde hovrätten att en ökning av kontraktssumman med 4,8 procent uppfyllde kravet på väsentlighet enligt reservation 2/71. Ökningen jämfördes med kontraktssumman snarare än den totala kostnaden för entreprenaden. Det är dock oklart från domen om även en mindre kostnadsökning skulle kunna betraktas som väsentlig.

---

<sup>134</sup> Se kap. 2.

En rekommendation från Riksrevisionen angående användningen av reservation 2/71 har också gett vägledning om hur stor en kostnadsändring behöver vara för att betraktas som väsentlig. Rekommendationen utfärdades under oljekrisen på 1970-talet och förklarade att kravet på väsentlighet i reservation 2/71 ansågs vara uppfyllt om kostnadsökningarna motsvarade 3 procent av det totala kontraktsvärdet.<sup>135</sup>

Enligt Byggherrarnas promemoria är det viktigt att beakta att det nämnda uttalandet grundades på de ekonomiska förhållanden som existerade för nästan femtio år sedan. Med tanke på de betydande förändringar som har skett i ekonomiska strukturer och marknadsvillkor sedan dess, kan det ifrågasättas om det är lämpligt att använda detta uttalande som en jämförelsegrund i dagens skilda ekonomiska sammanhang.<sup>136</sup>

En annan regel i AB 04 som kan ge vägledning om väsentlighet föreligger är AB 04 kap. 5 § 6. I kommentartexten till bestämmelsen anges en rad olika omständigheter för bedömningen av *väsentligt* fel. Det framgår till exempel att:

*Vid bedömning av om ett fel är väsentligt kan avseende inte fästas endast vid själva felet, utan hänsyn bör även tas till vilken skada som uppkommit eller kan befaras uppkomma. Fel som medför stora kostnader för beställaren är vanligtvis väsentliga.*

*Felet ska till sin karaktär innebära en påtaglig olägenhet.*

Det framgår av aktuell regel att betydande kostnader och märkbara olägenheter innebär att väsentlighet anses föreligga enligt AB 04 kap. 5 § 6. När det uppstår stora kostnader som också medför märkbara besvär ger avtalssystemet stöd för att betrakta situationen som väsentlig. Specifikt gällande kostnadsökningar, ligger den märkbara besvärligheten i att projektets vinstpotential riskeras på grund av stigande priser på byggmaterial.

Trafikverket har också behandlat denna fråga i sin handledning. Trafikverket har en tydlig inställning till väsentlighetskravet där de bedömer att en väsentlig påverkan på hela entreprenaden föreligger om kostnadsförändringarna är större än 2,5 procent av entreprenadsumman.<sup>137</sup> Ett intressant resonemang angående Trafikverkets hantering av prisändringar i sina entreprenader görs av Örebro kommun. Kommunen bedömer att Trafikverkets bedömning av väsentlighetsgränsen överensstämmer med

---

<sup>135</sup> Samuelsson, B., AMA-nytt Anläggning, 2005, s. 10; Byggföretagen, 2022, s. 3.

<sup>136</sup> Byggherrarna, 2021, s.6.

<sup>137</sup> Christina Sandin Ilu m.fl., Praktisk tillämpning av AB/ABT Kapitel 6 § 3, 2022.



vinstmarginalen i den aktuella branschen.<sup>138</sup> Vidare gör kommunen en jämförelse för väsentlighetsgränsens storlek i byggentreprenader. Kommunen konstaterar att vinstmarginal under åren 2000–2021 hade ett medelvärde uppgående till ca 8,1 procent och ett medianvärde uppgående till 8,45 procent. Kommunen drar alltså slutsatsen att en kostnadsändring kan anses ha en väsentlig påverkan på kostnaden för hela entreprenaden får vid ca 8–8,5 procent i en byggnadsentreprenad, i ljuset av Trafikverkets handledning.<sup>139</sup> Det är en intressant ståndpunkt som kommunen ställer sig bakom. Det ska dock också påpekas att Trafikverket endast är en aktör i byggbranschen som har valt att ta fram en modell för att kunna hantera ett stort antal entreprenader på ett för Trafikverket praktiskt hanterbart sätt, vilket inte innebär att Trafikverkets hantering ska likställas eller kopplas till hur hanteringen av kostnadsändringar i AB 04 kap. 6 § 3 ska göras i andra entreprenader där Trafikverket inte är beställare.

I AB 04 kap. 6 § 6, 2 st. finns det en bestämmelse som ger mer detaljerad vägledning angående hur stor en kostnadsändring behöver vara för att påverka avtalade priser. Enligt denna bestämmelse gäller det angivna à-priset tills det sker en ökning eller minskning på 25 procent av det kontraktarbete som priset avser. En förutsättning för att detta à-pris inte längre ska vara giltigt är att ökningen eller minskningen i arbetenas värde motsvarar minst 0,5 procent av den totala kontraktssumman. I ljuset av detta kan det argumenteras att entreprenören har rätt att justera priset enligt AB 04 kap. 6 § 3, om kostnadsstegringen överskrider 0,5 procent av den totala entreprenadkostnaden. NCC ansluter sig till denna argumentering i sin stämmningsansökan, där de påstår att aktuell bestämmelse indikerar nämnda gränsvärde när en förändring i ekonomiskt hänseende är att betrakta som väsentlig, nämligen vid en ekonomisk påverkan som överstigit 0,5 procent.<sup>140</sup>

Det är intressant att notera att denna tröskel på 0,5 procent är betydligt lägre än de tidigare nämnda procentsatserna på 8,5, 4,8 respektive 3 procent. Vidare kan det ifrågasättas om det är lämpligt att jämföra denna reglering med andra, eftersom den specifikt adresserar entreprenörens risk för mängdförändringar. Det innebär att entreprenören inte förväntas acceptera det avtalade priset om det sker en större förändring än 25 procent i mängden av det kontrakterade arbetet. Detta avtalade pris baseras vanligen på en uppskattad mängd arbete som entreprenören ska utföra. Om entreprenören utför mindre arbete än beräknat kan exempelvis kostnaderna per enhet bli högre än planerat. Däremot spelar det ingen roll

---

<sup>138</sup> Örebro TR T 715–23 Aktbil 54, Yttrande från Örebro kommun, p. 199.

<sup>139</sup> Ibid.

<sup>140</sup> Örebro TR T 715–23 Aktbil 1, p. 109

om det har skett en ökning eller minskning i mängden kontraktsarbeten när det gäller möjligheten till prisreglering enligt AB 04 kap. 6 § 3.

## 5.5 Sammanfattning

En förutsättning för att kunna tillämpa AB 04 kap. 6 § 3 är att kostnadsförändringen signifikant har påverkat den totala kostnaden för entreprenaden. Uttrycket ”hela kostnaden för entreprenaden” bör tolkas som samtliga utgifter som uppstår under entreprenaden.

Om entreprenören har upplevt flera kostnadsförändringar, bör alla dessa kostnader samlas när det bedöms om förändringen är av väsentlig art. Dessutom bör den förutsägbara delen av kostnadsförändringen avräknas innan det slutgiltigt bedöms om förändringen är väsentlig.

Bedömningen bör, liksom bedömningen av oförutsägbarhet, baseras på vad som objektivt sett kan anses vara väsentligt, men med hänsyn till den enskilda entreprenörens situation. Andra tolkningsfaktorer, såsom specifika procentuella mått, bör också övervägas som möjliga riktlinjer för att objektivt bedöma om en kostnadsökning är väsentlig, men dessa bör tolkas med rimlighet utifrån deras sammanhang. Hovrätten över Skåne och Blekinges dom i mål nr T 188/76, där en kostnadsökning på 4,8 procent av kontraktssumman bedömdes, kan tjäna som en utgångspunkt, även om även mindre kostnadsförändringar i enskilda fall kan anses väsentliga.

# 6 Hur ska priset ändras vid villkorens uppfyllelse?

## 6.1 Inledning

Om de tidigare nämnda rekvisiten i AB 04 kap. 6 § 3 är uppfyllda, så innebär det att en prisjustering av det avtalade priset ska ske. Det är viktigt att notera att ersättningen som regleras av detta avsnitt inte utgör ÄTA-arbete (arbete, tillägg, ändringar), likställt ÄTA-arbete eller hinder, vilka är kategorier som ofta används för att beskriva arbete som utförs utöver det ursprungligen överenskomna på grund av ändringar i projektets omfattning eller hinder som uppstår.

Vidare är det tydligt att bestämmelsen inte utgör en skadeståndsbestämmelse eller något som liknar skadestånd. Detta på grund av att den inte kräver att beställaren agerat oaktsamt, det är inte heller fråga om ersättning för någon skada. I detta fall handlar bestämmelsen om att justera avtalet för att reflektera verkliga kostnader på ett rättvist sätt, utan att någon parts fel eller försummelse behöver föreligga. Detta ger entreprenören en möjlighet att begära en anpassning av priset för att spegla faktiska förändringar i kostnaderna som är väsentliga och som inte kunde förutses vid avtalets ingående, vilket gör det möjligt för både entreprenörer och beställare att hantera ekonomiska risker på ett rättvist och balanserat sätt.

Samuelsson belyser en viktig nyans i tolkningen av bestämmelsen i AB 04 kap. 6 § 3, som föreskriver att det avtalade priset ska justeras med hänsyn till kostnadsändringar. Han påpekar att denna bestämmelse inte automatiskt innebär att priset ska justeras genom ett direkt procentuellt påslag baserat på de faktiska ökade kostnaderna. I stället argumenterar han för att det krävs ett mer noggrant övervägande där skäligheten i det begärda prispåslaget måste utvärderas.<sup>141</sup>

Detta innebär att även om det finns en påvisbar ökning i kostnaderna, är det inte givet att hela denna ökning ska reflekteras direkt i priset. I stället bör det göras en bedömning om huruvida det är skäligt att hela eller delar av kostnadsökningen överförs till beställaren. Detta tar hänsyn till omständigheter som kan inkludera marknadsläget, prisvolatiliteten i relevanta material eller tjänster, och eventuell riskfördelning som avtalats mellan parterna.

Det skäliga prispåslaget bör således spegla en balans mellan entreprenörens faktiska ökade kostnader och en rimlig ekonomisk belastning för beställaren, vilket understryker vikten av att förhandling och dialog mellan parterna är centralt i tillämpningen av denna bestämmelse. Denna tolkning ser till att

---

<sup>141</sup> Samuelsson, 2020, s. 377.

priset är rättvist och motiverat, baserat på de unika omständigheterna i varje specifikt fall.

Byggherrarna är av uppfattningen att den specifika bestämmelsen i AB 04 kap. 6 § 3 inte ger någon direkt vägledning för beräkning av det nya priset, vilket leder till att entreprenören har rätt till ett ”skäligt belopp”. Ett skäligt belopp innebär en rimlig ersättning baserad på en samlad bedömning av flera faktorer såsom entreprenörens riskpåslag för prisökningar, generella riskpåslag och kalkylerad projektvinst. Vidare framgår det av Byggherrarnas promemoria att det är av stor vikt att en beställare, särskilt en offentlig sådan underlagd offentlig upphandlingslagstiftning, hanterar reglerna i AB 04 korrekt för att upprätthålla likabehandling av entreprenörer. Vid bedömningen av skälig ersättning tas hänsyn till entreprenörens ekonomiska påverkan av kostnadsökningar och hur väl risker och vinster har kalkylerats i projektet. Vidare menar branchorganisationen att om en rättegångsprocess uppstår, är det entreprenörens ansvar att övertyga domstolen eller skiljenämnden om att det begärda beloppet är rimligt.<sup>142</sup>

Byggföretagen redogör i sin promemoria att omfattningen av kostnadsändringen bör vara grunden för att bedöma ett rimligt prispåslag. Vanligtvis kommer parterna att sträva efter att nå en överenskommelse om hur det överenskomna priset bör justeras.<sup>143</sup> Det går att argumentera för både Byggherrarnas och Byggföretagens synpunkter. Det är också förenligt med den avtalsrättsliga lojalitetsprincipen att parterna i första hand ska försöka komma överens med varandra om hur priset ska justeras. Går inte det får man låta domstolen avgöra hur priset ska justeras. (hur man går vidare med frågan).

## 6.2 Prisjusteringens storlek

Som tidigare nämnts är Byggherrarna av uppfattningen att vid beräkningen av justeringen av det överenskomna priset bör en subtraktion av de riskpåslag som entreprenören inkluderat i sin riskkalkyl göras för att visa de verkliga kostnaderna. Enligt Byggherrarna kan inte entreprenören automatiskt förvänta sig full kompensation för kostnadsökningar, utan det som bör utvärderas är vilken rimlig inverkan på projektvinsten entreprenören bör acceptera i varje specifikt fall. De framhåller att entreprenörens projektvinst kan behöva användas om risken för dessa kostnader ligger hos entreprenören enligt avtalet. Vidare anser de att enligt AB 04 kap. 6 § 3 bör en avräkning göras på entreprenörens vinst, även i situationer där risken för prisök-

---

<sup>142</sup> Byggherrarna, 2021, s. 10.

<sup>143</sup> Byggföretagen, 2022, s. 3.

ningar ligger hos beställaren, vilket oftast är fallet om bestämmelsen är tillämplig och en prisjustering är nödvändig. Detta innebär enligt Byggherrarna att beställaren gynnas i dessa situationer.<sup>144</sup>

Vad gäller Malmbetongfallet bedömde hovrätten att entreprenören skulle bära en extra kostnad på 60 000 kr, vilket kan jämföras med ett riskpåslag i dagens entreprenadbransch. Tingsrätten, vars beslut hovrätten ställde sig bakom, ansåg att den uppskattade kostnadsökningen för material var 160 000 kr, enligt Malmbetongs egna beräkningar. Från detta belopp avdrog tingsrätten en summa för den del av prisökningen som var förutsägbar, samt en mindre del av den oförutsägbara prisökningen. Detta stödjer Byggherrarnas syn att en del av entreprenörens projektvinst, som är direkt kopplad till riskhantering, bör dras av.

En tolkning av vad som utgör ett rimligt pris kan också fås från 45 § i Köplagen, där det specificeras att om ett pris inte är avtalat ska köparen erlagga en summa som anses vara rimlig. Bedömningen av rimligheten ska då ta hänsyn till varans sort och egenskaper, det rådande marknadspriset vid köptillfället samt övriga relevanta omständigheter. En motsvarande regel återfinns i 36 § i konsumenttjänstlagen. Denna regel behandlades av HD i NJA 2016 s. 1011 och NJA 2006 s. 367. HD har i båda dessa mål avgjort att utvärderingen av rimligheten är en juridisk bedömning som måste utföras av domstolen och att den part som gör anspråk på ersättning endast behöver bevisa de omständigheter som är grund för bedömningen av rimligheten, inte själva rimligheten. Med tanke på att domstolen till sist kommer att utföra en bedömning av rimligheten i den begärda prisjusteringen, och med hänsyn till de tidigare nämnda argumenten för en prisökning, bör ett yrkande också inkludera ett påslag. Denna bedömning av skäligheten kan leda till att domstolen slutligen fastställer ett lägre belopp. Med beaktande av att även en del av de oförutsedda kostnadsökningarna i hovrättsfallet skulle kunna avräknas från entreprenören, och utifrån de argument som presenterats om att entreprenören inte ska garanteras någon vinst, är det sannolikt att detta kommer att ske.

### **6.3 Sammanfattning**

Som observerats har entreprenören i slutändan rätt till en ändring av priset till ett belopp som är anses vara rimligt. Detta implicerar att entreprenören ska erhålla en ersättning som framstår som skälig efter en helhetsbedömning. Skäligheten av beloppet fastställs av parterna själva genom förhandling. Enligt Byggherrarna bör beställaren säkerställa att entreprenören inte erhåller mer betalning än vad som är motiverat för de risker som entreprenören själv bär.

---

<sup>144</sup> Byggherrarna, 2021, s. 10.

Sammanfattningsvis kan det konstateras att det inte är möjligt för parterna att ensidigt bestämma vad som är skäligt om tvisten hamnar i rätten. I sådana fall måste entreprenören presentera relevanta omständigheter som stödjer bedömningen av vad som är skäligt. I en tvist av detta slag är det avgörande att entreprenören kan visa på de faktorer som ledde till kostnadsökningen, deras riskbedömningar för att bevisa att situationen inte var förutsägbar, och de faktiska kostnaderna de stått för, bland annat. Domstolen kommer sedan att avgöra hur dessa faktorer ska värderas i det specifika fallet.

Man kan därför betrakta AB 04 kap. 6 § 3 som en slags omförhandlingsklausul. Den ger egentligen inte besked om hur priset ska ändras utan enbart att det ska ändras. Då är det upp till parterna att försöka komma överens om hur priset ska ändras. Om de inte kommer överens blir det naturligtvis i slutändan en domstol eller skiljenämnd som får reda ut det hela.

# 7 Sammanfattning och reflektion

## 7.1 Inledning

Som diskuteras i början har regleringen i AB 04 kap. 6 § 3 nyligen upplevt en ovanligt stor ökning i relevans. Denna ökning i relevans kan tillskrivas de betydande prisförändringar som har observerats och som fortfarande pågår, vilka ofta kan kopplas till de exceptionella händelser som under de senaste åren har ägt rum globalt.

AB 04 kap. 6 § 3 fastställer att det överenskomna priset för entreprenaden ska justeras vid kostnadsändringar som orsakats av vissa extraordinära händelser, om dessa förändringar varit oförutsägbara och haft en väsentlig inverkan på entreprenadens totala kostnad.

Bestämmelsen involverar flera juridiska begrepp som kräver en detaljerad rättslig analys. Vid utvärdering av ersättning på grund av kostnadsökningar i material till följd av onormala prisförändringar innefattar bedömningen: Definitionen av en onormal prisförändring, bedömningen av vad som kan anses vara oförutsebart, kriterier för vad som utgör en väsentlig påverkan, och slutligen hur priset bör justeras, det vill säga fastställandet av ett skäligt belopp.

## 7.2 Vilka villkor ska vara uppfyllda för att det avtalade priset ska ändras enligt AB 04 kap. 6 § 3?

Inledningsvis har avtalsrättsliga grundprinciper för tolkning presenterats för att förstå vilka omständigheter som kan vara relevanta i tolkningsprocessen. Dessa principer har jämförts med tolkningsförutsättningarna i avtal där AB 04 används mellan beställare och entreprenör. Frågan om det, baserat på grundläggande principer, finns en specifik tolkningsmetod för AB 04 har tillfälligt avvisats.

Det är möjligt att konstatera att tolkningen av AB 04 är unik då det ofta baseras på ”objektiva” faktorer, såsom villkorens ordalydelse och dispositiv lag, eftersom endast standardiserade avtalstexter finns tillgängliga. Dessa omständigheter har HD beaktat i flera avgöranden under 2010-talet, vilket är känt bland parter som använder AB 04. Hur dessa faktorer ska vägas in vid tolkningen av AB 04 kap. 6 § 3 har utforskats både på en generell nivå och

mer detaljerat när de specifika kraven i bestämmelsen analyserats. I den senare delen har även, förutom de ”objektiva” faktorerna, hänsyn tagits till hur hovrätten över Skåne och Blekinge i mål nummer T 188/76 tolkade reservation 2/71, eftersom reservationen i stort sett är identisk med kap. 6 § 3 i AB 04 och eftersom denna paragraf inte har prövats av HD.

När de specifika kraven i AB 04 kap. 6 § 3 har analyserats mer detaljerat, har det visat sig vara enklare att utforma en tydligare förståelse av hur vissa krav kan tolkas jämfört med andra. Det har framför allt gällt de omständigheter som ska ha orsakat kostnadsändringen, samt de kostnadsposter som vissa av kostnadsändringarna ska avse. Dessa har varit enklare att resonera kring en någorlunda fast innebörd av hur de ska tolkas. Entreprenörsidan och beställarsida har också varit mest överens över dessa rekvisitens tolkning.

Ett rekvisit som är formulerat på ett sådant sätt där det inte är lika möjligt att komma fram till att rekvisitet kan komma att anses ha en viss konkret innebörd är rekvisitet om onormal prisförändring. Rekvisitet om onormal prisförändring är väldigt diffust formulerat och det är ganska utmanande att bestämma en entydig tolkning. Till exempel är det komplicerat att fastställa en exakt siffra för när en prisökning på material ska betraktas som onormal. Bedömningen är beroende av de specifika omständigheterna i varje enskilt fall. När rekvisitet om onormala prisförändringar har diskuterats, har fokus lagts på hur man bör genomföra bedömningen och vilka faktorer som bör övervägas, utan att ge ett definitivt svar.

Rekvisitet om oförutsebarhet är väldigt diffust formulerat. Samtidigt är det värt att nämna att villkor om förutsebarhet i allmänhet är svåra att tillämpa, och inte enbart vad gäller AB 04 kap. 6 § 3. Vid undersökningen av förutsebarhetsrekvisitet kan man först notera att bedömningen bör baseras på den kunskap som fanns tillgänglig vid tidpunkten för entreprenörens anbud. Det kan också konstateras att entreprenören faktiskt inte kan förutse alla möjliga risker, utan endast det som är troligt att inträffa i enlighet med HD:s bedömning i NJA 2015 s. 3. Vidare är det kostnadspåverkan som ska vara oförutsebar, och inte de grunder som orsakat prisförändringen. Om orsaken till kostnadsändringen har varit förutsebar kan man överväga vilka konsekvenser av orsaken som ligger i farans riktning. Exempelvis ansågs prisstegringar p.g.a. covid-19 i avtal efter den 11 mars 2020, då covid-29 förklarades vara en pandemi inte vara oförutsebara. Det är även möjligt att dra paralleller till de förklaringar som ges i köplagens förarbeten gällande bedömningen av oförutsebarhet enligt kontrollansvarsregeln. Även om dessa källor kanske inte alltid erbjuder konkreta lösningar, bör de kunna fungera som vägledning i situationer där andra tolkningsresurser saknas.

Även väsentlighetsrekvisitet är diffust formulerat. Visserligen har några procentuella mått föreslagits som riktlinjer, men dessa fungerar endast som



grova riktlinjer. Bedömningen är starkt beroende av specifika omständigheter i det enskilda fallet. Även om en procentsats på 4,8 procent kan ge viss vägledning om var gränsen för väsentlighet går, bör den inte tolkas strikt, då vinstmarginaler möjligen kan påverka väsentlighetsbedömningen.

## **7.3 Hur ska priset ändras när villkoren är uppfyllda?**

I AB 04 kapitel 6 § 3 specificeras att en prisjustering kan bli aktuell om vissa rekvisit är uppfyllda, vilket ger entreprenören rätt till justering av det avtalade priset för att återspegla verkliga och oförutsedda kostnader. Av undersökningen följer att prisjusteringen inte automatiskt innebär en direkt procentuell ökning baserat på faktiska kostnader utan kräver en noggrann bedömning av skäligheten i det begärda prispåslaget. Denna bedömning måste ta hänsyn till marknadsläget, prisvolatiliteten på material och tjänster samt den avtalade riskfördelningen. Entreprenören har rätt till ett ”skäligt belopp” i enlighet med AB 04 kap. 6 § 3. Detta innebär att bedömningen av prisjusteringen bör reflektera en balans mellan ökade kostnader och rimlig ekonomisk belastning för beställaren. Vid eventuell rättslig prövning är det entreprenörens ansvar att övertyga om rimligheten i det begärda beloppet.

I en rättslig kontext liknar detta köplagens och konsumenttjänstlagens bestämmelser där priset, om det inte är avtalat, ska vara skäligt med hänsyn till varans eller tjänstens art, marknadspriset och andra relevanta omständigheter. Eftersom AB 04 kap. 6 § 3 kan betraktas som en slags omförhandlingsklausul ger den egentligen inte besked om hur priset ska ändras utan enbart att det ska ändras. Det är då upp till parterna att försöka komma överens. Om de inte kommer överens blir det naturligtvis i slutändan en domstol eller skiljenämnd som får reda ut det hela.

Bedömningen av vad som utgör ett ”skäligt pris” blir slutligen en juridisk fråga som avgörs av domstol, där entreprenören måste visa grund för rimlighetsbedömningen.

## **7.4 Entreprenörer respektive beställares ståndpunkter**

Den komplexa strukturen och de ibland oklara formuleringarna i bestämmelsen kan leda till att beställare och entreprenör hamnar i konflikt om hur reglerna ska tillämpas.

I uppsatsen har beställarsidans ståndpunkter diskuterats främst utifrån Trafikverkets argumentation i sin handledning samt Örebro kommuns svaromål

gentemot NCC. Entreprenörernas ståndpunkter har diskuterats bland annat utifrån NCC:s argumentation i sin stämmingsansökan samt även utifrån Byggherrarnas och Byggföretagens promemorior.

Vad gäller rekvisitet onormal prisförändring verkar beställare och entreprenörer ha ganska lika ståndpunkter. Byggherrarna, Byggföretagen samt NCC har alla varit inne på att det kan vara relevant att ta avstamp i indexserier för att fastställa vad som är en normal prisförändring. Örebro kommun samt Trafikverket delar denna uppfattning. Det som Trafikverket dock tar upp är att det inte endast räcker att visa på faktiska fakturor och andra verifikat och att endast indexutveckling i deras mening inte är godtagbart. Vilket snarare kan betraktas som en bevisfråga och alltså faller utanför denna uppsats frågeställning. En annan ståndpunkt som kan kopplas till beställarsidan utifrån Örebro kommuns argumentation vad gäller onormal prisförändring är att man inte enbart kan basera bedömningen på genomsnittliga månads- eller årliga prisförändringstakten. Hänsyn måste även tas till andra faktorer såsom prisvolatilitet och pristrender vid tidpunkten nära anbudsgivningen.

Däremot verkar entreprenörer och beställare inte vara lika överens gällande förutsebarhetsbedömningen. Vad gäller tidpunkten för förutsebarhetsbedömningen stämmer beställares och entreprenörers ståndpunkten överens om att det är vid anbudets lämnande som en förutsebarhetsbedömning bör utgå ifrån. Det man inte är lika överens om är ifall bedömningen ska baseras på en objektiv eller subjektiv grund. Entreprenörer ställer sig mer bakom en objektiv bedömning av förutsebarheten och redogör utifrån kravet på fackmässighet och utifrån vilka förhållanden som kan anses troliga för en entreprenör vid tidpunkten för anbudet. Beställarsidan argumenterar för att bedömningen avseende oförutsebarheten måste göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet, vilket stödjer en mer subjektiv bedömning av förutsebarheten.

Vid väsentlighetsbedömningen skiljer sig sidorna tydligt åt. Ett mönster som kan ses utifrån entreprenörernas ståndpunkter är att de argumenterar för att en påstådd kostnadsändring ska jämföras i förhållande till kontraktssumman och alltså inte summan för hela entreprenaden. Beställare argumenterar i stället för att det är samtliga kostnader i entreprenaden som kostnadsändringen ska jämföras mot och inte endast de kostnader som är hänförliga till kontraktsarbeten. Alltså ska även kostnader för ÄTA-arbeten inkluderas. Det kan tänkas att sidornas argumentation skiljer sig åt tydligt här eftersom väsentlighetsbedömning tar avstamp i en procentuell sats som blir betydligt högre om man jämför en påstådd kostnadsändring med kontraktssumman som då oftast är lägre än med summan för hela entreprenaden där även ÄTA-arbeten inkluderas.

Vidare finns det ett tydligt mönster gällande sidornas argumentation utifrån den procentuella påverkan på summan. Beställarsidan ställer sig bakom en

högre procentsats som de anser ska motsvara aktuella branschens vinstmarginal. Entreprenörer å andra sidan verkar argumentera utifrån en lägre procentsats med främst hänvisning till den enda befintliga praxisen på området samt Riksrevisionens rekommendation. Även detta kan förklaras bottna i de olika sidors intressen. En lägre procentsats i den objektiva väsentlighetsbedömningen gynnar entreprenörer genom att rekvisitet lättare blir uppfyllt och därmed ger entreprenörer rätt till ersättning.

Mönstret som då kan utläsas i entreprenörsidans argumentation respektive beställarsidans argumentation är att de faktiskt argumenterar hela tiden för det som ekonomiskt gynnar dem. Entreprenörsidan argumenterar typiskt sätt för en tolkning som ger de mer pengar och beställarsidan för en tolkning som ger entreprenören mindre pengar. Det finns dock vissa villkor, som tidigare nämnt, där sidor verkar vara ganska överens.

# Källförteckning

## Offentligt tryck

Förslag till lag om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, lag om avbetalningsköp m.m. avgivna den 31 januari 1914.

Kungl. Maj:ts cirkulär till samtliga statsmyndigheter om upphandling av statliga byggnads- och anläggningsarbeten till fast pris (upphävd 1994-01-01).

Prop. 1984/85:110

Prop. 1915:83

Prop. 1988/89:76

## Litteratur

Adlercreutz, Axel, Gorton, Lars, Avtalsrätt II, 6 uppl., Juristförlaget, Lund, 2010.

Bernitz, Ulf, Standardavtalsrätt, 9 uppl., Norstedts juridik, Stockholm, 2018.

Hellner, Jan, The parol evidence rule och tolkning av skriftliga avtal i svensk rätt, i Festskrift till Bertil Bengtsson, Bengtsson, Bertil, Agell, Anders (red.), Nerenius & Santérus, Stockholm, 1993, s. 185–206.

Hellner, Jan, Hager, Richard, Persson, Annina, Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt. 1 häftet. Särskilda avtal, 7 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm, 2019.

Hellner, Jan, Hager, Richard, Persson, Annina, Speciell avtalsrätt II. Kontraktsrätt. 2 häftet. Allmänna ämnen, 7 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm, 2019.

Håstad, Torgny, Köprätt: och annan kontraktsrätt, 6 uppl., Iustus, Uppsala 2009.

Ingvarson, Anders och Utterström, Marcus, 2020, Tolkning av entreprenad-avtal, Norstedts Juridik, Stockholm.

Kleineman, Jan, Rättsdogmatisk metod, i Nääv, Maria, Zamboni, Mauro (red.), Juridisk metodlära, 2 uppl., Studentlitteratur, Lund, 2018.

Lehrberg, Bert, Avtalsrättens grundelement, 3 uppl., Iusté, Uppsala, 2020.

Lehrberg, Bert, Avtalsolkning: tolkning av avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, 9 uppl., Iusté, Uppsala, 2020.

Lehrberg, Bert, Praktiskt juridisk metod, 13 uppl., Iusté, Uppsala, 2021.

Jan, Ramberg, Christina, Allmän avtalsrätt, 12 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm, 2022.

Samuelsson, Joel, Melander, Jan, Tolkning och tillämpning, 2 uppl., Iustus förlag, Uppsala, 2003.

Samuelsson, Joel, DCFR som svensk rättskälla? I: Dahlberg, Mattias,  hman, Karin (red.), De lege: Europarätten – 20  r i Sverige, s. 197–228, Iustus, Uppsala, 2016.

Samuelsson, Per, Entreprenadavtal – särskilt om ändrade förhållanden, Karnov Group, Stockholm, 2011.

Samuelsson, Per, AB 04 en kommentar, 2 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm, 2020.

Samuelsson, Per, AB 04 en kommentar, 3 uppl., Norstedts Juridik, Stockholm, 2022.

Westberg, Peter, Konflikt och kontrakt, 1 uppl., Jure, Stockholm, 2020.

Jareborg, Nils, R ttsgmatik som vetenskap, SvJT 2004 s. 1–10.

Samuelsson, Joel, Avtalsrätt efter historiens slut, JT 2016–17 s. 643–651.

Ingvarson, Anders, Utterström, Marcus, Högsta domstolens intåg i entreprenadrättens slutna rum, SvJT 2015 s. 528–278.

## **Rättsfall**

NJA 2002 s. 378

NJA 2012 s. 1095

NJA 2013 s. 271

NJA 2013 s. 1190

NJA 2014 s. 960

NJA 2015 s. 3

NJA 2015 s. 862

NJA 2018 s. 834

NJA 2018 s. 653

Hovrätten över Skåne och Blekinge dom i mål nr T 188/76

## Övrigt

BKK, Ersättningsformer för entreprenader, uppdaterad översikt gjord av Lars-Otto Liman på uppdrag av och i samarbete med BKK, 2009-08-20, <https://foreningenbkk.se/wp-content/uploads/2016/11/Ersattningsformer-for-entr.pdf>, hämtad 2024-02-10

Byggföretagen, Ändring av avtalat pris till följd av kostnadsändringar AB 04/ABT 06 kapitel 6 § 3, 2022-06-28, Stockholm, 77 [https://byggforetagen.se/app/uploads/2022/06/Prisjusteringar\\_enl\\_6\\_3.pdf](https://byggforetagen.se/app/uploads/2022/06/Prisjusteringar_enl_6_3.pdf), hämtad 2024-03-23.

Byggherrarna, Vägledning om ändring av avtalat pris till följd av ökade materialkostnader, reviderad version 2, 2021-06-09, <https://www.byggherre.se/media/4938/v%C3%A4gledning-om-%C3%A4ndring-avavtalat-pris-till-f%C3%B6lj-d-av-%C3%B6kade-materialkostnader-v2-2021-06-09.pdf>, hämtad 2024-04-30

Moll Wendén, AB 04/ABT 06 kap 6 § 3 och prishöjning – när kan avtalat pris justeras?, <https://mollwenden.se/aktuellt/ab-04-abt-06-kap-6-%C2%A7-3-och-prishojning-nar-kan-avtalat-pris-justeras/>, hämtad 2024-05-21

Sandin, Strömberg, Rydström, Wilson, Lundmark, Finnsson, Trafikverkets handledning ”Praktisk tillämpning av AB/ABT kap. 6 § 3”, version 1.0, 2022-11-21, <https://bransch.trafikverket.se/contentassets/96e6d730cb0344c5a9443cc39ccf26f6/praktisk-tillampning-ab-abt-kap-6-par-3.pdf>, hämtad 2024-05-21

Samuelsson, AMA-nytt Anläggning 1/2005, Svensk Byggtjänst, De viktigaste nyheterna i AB 04 och konsekvenser i AF AMA, [https://static.byggtjanst.se/amadocs/any\\_1\\_2005\\_4-11.pdf](https://static.byggtjanst.se/amadocs/any_1_2005_4-11.pdf), hämtad 2024-03-27.

SCB, Årsutvecklingen för Byggkostnadsindex ökade till 16,3 procent i januari, Byggkostnadsindex för byggnader, februari 2023, 2023-02-15, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumt->

[ion/byggnadsprisindex-samt-faktorprisindex-for-byggnader/byggkostnadsindex-bki/pong/statistiknyhet/byggkostnadsindex-for-byggnader-januari-2023/](https://www.scb.se/om-scb/statistik/tema/tema-byggnadsprisindex-samt-faktorprisindex-for-byggnader/byggkostnadsindex-bki/pong/statistiknyhet/byggkostnadsindex-for-byggnader-januari-2023/), hämtad 2024-02-15

Örebro TR T 715–23 Aktbil 1, Ansökan om stämning av NCC i mål T 715–23, 2023-02-01

Örebro TR T 715–23 Aktbil 54, Yttrande från Örebro kommun i mål T 715–23, 2023-04-24