

OMVÄRLDSFAKTORER I ENTREPRENAD – HINDER, PRISÄNDRINGAR OCH KONTRAKTUELLA SKYDDSMEKANISMER

Samhällsbyggnadsbranschen är sedan länge van att hantera projektspecifika risker såsom mark- och grundförhållanden som avviker från förväntningarna, projekteringsändringar och svårtillgängliga arbetsplatser. De senaste åren har det tydliggjorts är att det därutöver finns en annan kategori av risker – omvärldsbetingade risker – som kan slå hårt mot pågående och planerade projekt utan att det finns möjlighet att förutse eller kontrollera dem. Erfarenheterna från covid-19-pandemin och kriget i Ukraina illustrerar tydligt hur externa händelser slår igenom i entreprenadkontrakt i form av prisökningar, materialbrist och hinder. Omvärldshändelser som kan påverka förutsättningarna för en pågående entreprenad är bland annat råvaruprisökningar, materialbrist och långa leveranstider, geopolitiska störningar i leveranskedjor, inflation samt energiprisökningar. Denna artikel syftar till att klargöra hur dessa händelser hanteras i standardavtalen AB 04 och ABT 06 – och hur parterna ytterligare kan säkra sig kontraktsvägen.

Hinder och störningar

Yttre omvärldshändelser kan i entreprenadrättslig mening utgöra hinder enligt AB 04/ABT 06 kap. 4 §§ 3–4, och reglerna om hinder och hindersatzning är därför centrala i det nuvarande omvärldsläget.

Entreprenören har rätt till tidsförlängning i ett flertal tyfall. Av dessa fall är det i ett omvärldsperspektiv framförallt myndighetsbeslut, krig, epidemi samt det allmänna uppsamlingsrekvisitet – dvs. omständigheter som inte kunnat förutses och som inte rimligen kunnat undanröjas – som är av störst intresse.

En viktig distinktion är att rätten till tidsförlängning och rätten till ekonomisk ersättning inte automatiskt följer varandra. En hindersituation ger som utgångspunkt rätt till tidsförlängning men normalt inte rätt till ekonomisk ersättning; hindersatzning förutsätter att hindret beror på förhållanden på beställarens sida.

En central praktisk punkt är underrättelseskyldigheten. Underrättelse om hindret måste lämnas utan dröjsmål; i annat fall går rätten till tidsförlängning förlorad. Begreppet "utan dröjsmål" är inte närmare definierat i standardavtalen, men i praxis har det tolkats strikt – en underrättelse bör lämnas inom några få dagar från det att hindret uppstår eller blir känt. Det finns ofta krav på skriftlighet. Sådana krav behöver visserligen vara uttryckligen angivna i administrativa föreskrifter för att gälla, men för att undvika diskussion och säkerställa tydlighet bör underrättelse alltid lämnas skriftligt. Den praktiska lärdomen är tydlig: en entreprenör som drabbas av ett hinder – oavsett om det rör materialbrist, leveransförseningar eller ett myndighetsbeslut – måste agera omgående. En fördröjd eller informell underrättelse kan innebära att rätten till tidsförlängning, och därmed skyddet mot vite, går förlorad trots att hindret i sig uppfyller de materiella kraven.

Rättspraxis visar att gränsdragningen mellan hinder och ÄTA-arbete kan vara avgörande för ersättningsrättens omfattning. Om det är så att en störning på grund av externa händelser i omvärlden medför tilläggs- eller ändringsarbete kan det finnas rätt till tillkommande ersättning. För att vara berättigad till ÄTA-ersättning finns särskilda formalia/underrättelsekrav och kommunikationen av konsekvenserna av en störning bör därför vara tydlig och klargöra om fråga är om hinder eller ÄTA-arbete – eller om bådadera.

Prisändringar och indexklausuler

Avtalat pris ska ändras i vissa situationer enligt AB 04 kap. 6 § 3 (ABT 06 kap. 6 § 3). Följande tre typfall kan lyftas fram:

- Myndighetsåtgärder – exempelvis exportförbud, sanktioner, lagstiftningsändringar eller andra ingripanden från det allmänna som påverkar kostnadsläget.
- Krig eller annat krisförhållande – händelser av force majeure-karaktär som skapar kostnadsändringar avseende förnödenhet eller tjänst som är nödvändig för entreprenaden. (Notera att standardavtalen inte använder begreppet force majeure utan har en egen hindersreglering i kap. 4 §§ 3–4; prisändringsrätten i kap. 6 § 3 är en separat mekanism.)
- Onormala prisförändringar på material – marknadsbaserade prisrörelser som är att betrakta som avvikande från normala fluktuationer.

Kostnadsändringen ska – för att ge rätt till prisreglering – vara oförutsebar och väsentligen påverka hela kostnaden för entreprenaden.

Prisökningskrav har länge varit sällsynta och fram till nyligen fanns endast ett vägledande rättsfall – en hovrättsdom från år 1978. Under det senaste året har ytterligare praxis tillkommit: en tingsrättsdom [1] samt en dom från Göta hovrätt [2]. I tingsrättsdomen bedömdes en prisökning om 3,6 procent som oförutsebar och väsentlig; det fördes omfattande bevisning för kravet. I hovrättsdomen underkändes däremot prisökningskravet. Hovrätten klargjorde att beviskravet är högt och att schablonmässiga beräkningar – exempelvis branschstatistik om stålprisökningar i allmänhet – inte är tillräckliga. Entreprenören måste visa den faktiska kostnadsökning som drabbat det enskilda projektet.

Parterna kan kontraktsrättsligt skydda sig mot prisrisker, och eliminera behovet av omfattande bevisning, genom indexklausuler. Standardavtalen innehåller inga indexbestämmelser, varför parterna själva måste reglera detta. En indexklausul kopplar priset till ett relevant prisindex. Villkor om indexreglering är avsedda att tas in i de administrativa föreskrifterna under kod AFC.614 respektive AFD.614. För att en indexklausul ska vara ändamålsenlig bör den ange vad som ska indexregleras, vilket index som ska tillämpas, basidpunkten och jämförelsetidpunkten.

Vid kontraktsskrivning bör parterna också beakta de upphandlingsrättsliga aspekterna: det finns en risk att indexklausuler, om de inte är adekvat utformade, kan leda till att en ändring bedöms som otillåten i upphandlingsrättslig mening.

Ovanstående avsnitt belyser i huvudsak entreprenörens rättigheter. Ur beställarens perspektiv finns det anledning att i kontraktet reglera skyddsmekanismer mot okontrollerade prisökningar, exempelvis genom takbelopp eller pristak i indexklausuler, symmetriska riskdelningsmekanismer som innebär att båda parter bär en del av kostnadsökningen respektive kostnadsminskningen, samt rätt till omförhandling eller avbeställning vid extrema prisförändringar som väsentligt förändrar kontraktets ekonomiska balans.

[1] Örebro tingsrätt, dom 2025-12-05, mål nr T 715-23.

[2] Göta hovrätt, dom 2025-11-27, mål nr T 3368-24.

Praktiska rekommendationer

Mot bakgrund av ovan kan följande rekommendationer tjäna som vägledning vid kontraktshantering och projektgenomförande:

- Underrätta utan dröjsmål och skriftligt – Rätten till tidsförlängning vid hinder kan gå förlorad om underrättelse inte lämnas utan dröjsmål. Säkerställ att projektorganisationen har tydliga rutiner för hindersanmälan, inklusive mallar och ansvarsfördelning för vem som underrättar och hur dokumentationen sker.
- Adressera omvärldsrisker i kontrakten redan från start – Osäkerheten kring materialprisernas och konjunkturernas utveckling bör hanteras redan vid kontraktsskrivning. Klausuler om prisrevidering, indexering och ansvarsfördelning vid onormala kostnadsökningar bör analyseras noga. Överväg att reglera tröskelvärden för prisändringar, fördelningsmekanismer mellan parterna samt vilken dokumentation som krävs för att utlösa prisreglering. Avvikelse från standardavtalens reglering kräver tydlig och formellt korrekt hantering.
- Välj rätt indexklausul och utforma den fullständigt – En indexklausul bör ange (i) vad som ska indexregleras, (ii) vilket index som ska tillämpas, (iii) basårspunkten, och (iv) jämförelsetidpunkten. Indexet bör väljas utifrån projektets faktiska kostnadsstruktur – exempelvis entreprenadindex E84 för totalentreprenader, SCB:s faktorprisindex för byggnadsmaterial vid hög materialexponering, eller Byggekostnadsindex (BKI) för en bredare kostnadsbild. Vid hög exponering mot enskilda råvaror kan materialspecifika index vara att föredra. Beakta även de upphandlingsrättsliga aspekterna; en indexklausul som inte är adekvat avgränsad kan medföra att en ändring bedöms som en otillåten väsentlig ändring.

Kontakta oss vid frågor

Har du frågor om hantering av omvärldsfaktorer i entreprenad? Välkommen att kontakta:

Jennie Karlsson
Advokatfirma Lindahl
Senior Associate | Advokat
jennie.karlsson@lindahl.se
+46 72 357 14 05