

Morris analys

— gällande AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3.

We have reached a verdict – eller?

När priserna på bland annat material, bränsle och el ökade kraftigt i samband med Covid 19-pandemin, inflation och krig stod byggbranschen frågande kring förutsättningarna för hur och när det avtalade priset skulle ändras. AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3 blev minst sagt en het potatis. Malmbetongfallet från 1978 var fram tills nyligen den enda vägledning branschen hade. Men under vintern 2025 har domstolar och skiljenämnder äntligen bjudit byggbranschen på matnyttig vägledning i frågan.

Morris Law har djupdykt i avgörandena och här kommer en sammanfattning av vår analys.

Sammanfattning

Än så länge finns alltså en hovrättsdom som egentligen bara tar ställning till beviskraven för att visa kostnadsökningen och en tingsrättsdom från Örebro tingsrätt där de allra flesta frågor i AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3 utreds. Utöver det finns viss men begränsad skiljedomspraxis. Ytterligare vägledande klargöranden kan förväntas om domen från Örebro tingsrätt överklagas till hovrätt.

Läget angående prisändringar på grund av kostnadsökning kan alltså sammanfattas enligt följande.

- Entreprenören har bevisbördan för samtliga omständigheter för att få det avtalade priset justerat. För att visa en kostnadsökning räcker inte entreprenadindex, det behövs som utgångspunkt offerter från anbudsskedet, avtal, verifikat från inköp och helst stödbevisning i form av exempelvis entreprenadindex, sakkunniga och vittnen. Anbudskalkylen måste inte visas – men underlättar många gånger bevisläget.
- Vad som är en förutsebar kostnadsökning får bedömas från fall till fall och kan variera mellan olika material, tjänster och förnödenheter. Bedömningen av vad som är förutsebart behöver vara fackmannamässig. Kostnadsökningar om 2,5–3 procent på kalkylerade kostnader kan förmodligen ses som ett riktmärke på förutsebara kostnadsökningar.
- Kostnadsökningar avseende exempelvis ökade elkostnader till följd av kriget i Ukraina kan ersättas om ett orsakssamband mellan kostnadsökningarna och kriget kan visas.
- Gränsen för väsentlighet går förmodligen runt 3 procent av kontraktssumman eller entreprenadsumman. Praxis spretar i den frågan. Det är den samlade kostnadsökningen som ska ligga till grund för bedömningen (dvs alla olika kostnadsökningar avseende olika material/tjänster/förnödenheter). Är kostnadsökningarna väsentliga ersätts hela de oförutsebara kostnadsökningarna.

Hur kan AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3 hanteras i avtal?

Som framgår av vår analys ovan finns det fortfarande flera osäkerheter och frågetecken kring användning och tolkningen av kostnadsändringsbestämmelsen i AB 04/ABT 06. Den som vill förebygga dessa frågetecken gör klokt i att göra vissa anpassningar av bestämmelsen i nästa entreprenadavtal.

Det absolut enklaste sättet att hantera riskerna för framtida kostnadsökningar är att indexreglera hela eller delar av kontraktssumman, ofta med utgångspunkt i Entreprenadindex. Entreprenadindex går att bryta ner på olika typer av fackområden men också olika material. Till exempel kan vissa särskilt priskänsliga material indexregleras. Även om en indexreglering finns i avtalet bör man såklart ställa sig frågan om en ändring av AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3 ska göras. AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3 har lett till flertalet tvister och det beror till stor del på hur bestämmelsen är utformad. Som vi redogjort för ovan finns det flera oklarheter kring hur det avtalade priset ska ändras, vad som är väsentliga och oförutsebara kostnadsökningar och hur man ska se på uppdelningen mellan materialkostnader och andra kostnader.

Används administrativa föreskrifter med AMA AF 12/21 som utgångspunkt ska ändring av kap. 6 § 3 ske under AFC.61 (AB 04) eller AFD.61 (ABT 06). Bestämmelsen är en fast bestämmelse varför ändringen ska listas under AFC.111/AFD.111.

Några enkla åtgärder som kan vidtas är exempelvis att:

1. reglera hur stor del av en eventuell framtida kostnadsökning som ska anses vara kalkylerbar för entreprenören och från vilken tidpunkt denna bedömning ska ske,
2. i entreprenadavtalet definiera var gränsen för väsentlighet går genom att ange en bestämd procentsats och om den ska beräknas utifrån kontraktssumman eller entreprenadsumman, och
3. hur det avtalade priset ska ändras (om väsentlighetsgränsen är ett avdrag eller en kvalifikationsgräns).

01.

När ger AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3 rätt till ersättning?

För att besvara den frågan måste vi såklart ta utgångspunkt i bestämmelsen, som har följande lydelse.

§ 3
Avtalat pris skall ändras med hänsyn till dels kostnadsändring på grund av myndighets åtgärd, dels kostnadsändring som är förorsakad av krig eller annat krisförhållande 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 påverkar hela kostnaden för entreprenaden.

Det finns tre olika situationer där avtalat pris kan ändras. Bestämmelsen är ömsesidig och gäller inte enbart för entreprenören. För det första ska priset ändras om kostnadsökningen beror på myndighets åtgärd (rött). För det andra om kostnadsändringen är orsakad av krig eller annat liknande krisförhållande och avser tjänst eller förnödenhet (grönt) och slutligen för det tredje om kostnadsändringen varit onormal avseende material (blått). Det är den sista grunden som varit mest omtalad och som främst bedömts i praxis. Gemensamt för alla situationer är att kostnadsökningen ska vara oförutsebar och påverka hela kostnaden för entreprenaden (grått).

I och med att rekvisiten är olika avseende material och tjänster/förnödenheter kan man fråga sig om exempelvis dessa kostnadsposter i kostnaden för en underentreprenör måste särskiljas? En underentreprenör levererar ju oftast både material och arbete. En nyligen meddelad skiljedom ger i vart fall stöd för att kostnadsslagen måste särskiljas.

02.

Räcker index för att få betalt?

I Malmbetongfallet baserade entreprenören sitt krav på entreprenadindex. En omdiskuterad fråga har därför varit om entreprenören kan vinna framgång enligt AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3 enbart genom att hänvisa till entreprenadindex?

Göta hovrätt har i en dom den 27 november 2025 i mål nr T 3368-24 ogillat en entreprenörs krav som baserade sig just på entreprenadindex. Hovrätten konstaterade att entreprenören ska styrka sina kostnadsökningar. Det saknades dock verifikat i form av fakturor och anbudskalkyl. Hovrätten ansåg att jämförelsen med entreprenadindex inte var tillräcklig bevisning.

I övrig praxis från domstolar och skiljenämnder har entreprenadindex utgjort stödbevisning, men inte grunden för kravet. Entreprenadindex utgör i och för sig ett bra stöd för att kostnadsökningar varit onormala och oförutsebara, men kan alltså inte ensamt ligga till grund för en entreprenörs krav enligt AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3.

I motsats till Malmbetongfallet bör alltså den entreprenör som vill vinna framgång enligt AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3 föra mer bevisning än att endast hänvisa till entreprenadindex. Eftersom hovrätten bedömde att kostnadsökningarna inte var visade bedömdes inte övriga delar i AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3.

Det har däremot gjorts i Örebro tingsrätts dom den 5 december 2025 i mål nr T 715-23 mellan NCC och Örebro kommun och i skiljedomspraxis.

03.

Vad krävs för bevisning kring kostnadsökningen?

Som vi konstaterat räcker det alltså inte att hänvisa till index. Men i Örebro tingsrätt vann NCC framgång med sitt krav och lyckades visa sina kostnadsökningar. Vad fanns då för bevisning?

Ibland får man höra synpunkten att entreprenören måste visa sin anbudskalkyl, stämmer det? Nja, bevisvärderingen är fri och entreprenörer har kunnat visa på kostnadsökningar utan att visa hela anbudskalkylen. Men samtidigt angav Göta hovrätt det som ett av de främsta skälen till att entreprenören inte lyckats visat sin kostnadsökning i mål nr T 3368-24. I domen från Örebro tingsrätt visades inte hela anbudskalkylen men NCC redogjorde för hur de kalkylerat de kostnadsslag som var uppe för bedömning. NCC använde sig av avtal med sin leverantör och leverantörsfakturer. Avtalet med leverantören hade en indexreglering och NCC visade även hur det indexet hade utvecklats sig.

I skiljedomspraxis har entreprenör på liknande vis som NCC visat kostnadsökningar genom offerter från anbudsskedet, avtal med underentreprenörer/leverantörer, fakturer och stödbevisning i form av muntlig bevisning, entreprenadindex och sakkunnigbevisning.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att entreprenören har bevisbördan för att visa att kostnadsökning uppstått och att ribban är förhållandevis hög. Den entreprenör som ska ha framgång med sitt krav behöver därför vara beredd att dela med sig av underlag av olika slag för att kunna visa sin kostnadsökning och hur den förhåller sig till kalkylerade kostnader. Typiskt sett krävs avtalshandlingar med underentreprenörer eller leverantörer, beräkningar av hur kostnaderna har utvecklats sig och fakturer eller andra betalningsverifikat som visar vad de faktiska kostnaderna uppgick till.

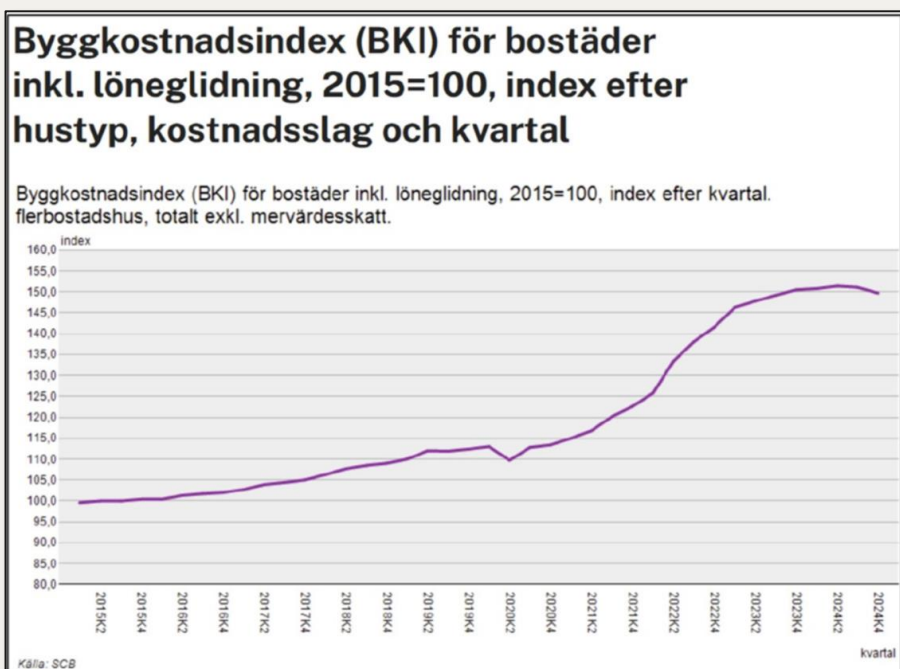
04.

Vad är en onormal prisförändring för material?

Vad som är onormalt varierar utifrån materialslag. I domen från Örebro tingsrätt prövade domstolen enbart ett material – stål. Just stålkostnaderna var också en av de kostnader som steg allra mest under år 2020–2023. NCC krävde ersättning för en kostnadsökning om cirka 8,2 miljoner kronor.

Örebro tingsrätt konstaterade i sin dom att branschen varit överens om att prisförändringarna på varuslagen järn, stål och armering var onormala under perioden juli 2020 till juli 2021, då index visat på prisförändringar om mellan 34 och 62 procent. Genom en jämförelse mot prisutveckling under tio år dessförinnan konstaterade tingsrätten att prisförändringen under entreprenadtiden var onormal. Kostnadsökningar på 34 till 62 procent är alltså förmodligen att se som onormala, men var går den undre gränsen? Det har vi ännu inte riktigt fått svar på.

Generellt kan dock sägas att kostnadsökningarna för många material under i vart fall år 2020–2023 förmodligen var onormala och som allra mest avvikande under år 2021 och 2022, vilket både Trafikverket och branschorganisationerna i princip accepterat. I grafen nedan ses kostnadsutvecklingen för att bygga bostäder de senaste åren.



Nu har vi dock de senaste årens kostnadsändringarna i närminnet – och frågan är vad som då skulle anses som onormalt under åren efter 2023 eller om priserna på nytt började stiga? Troligtvis bör en entreprenör i dagens läge med de historiska kostnadsökningarna räkna med att större prissvängningar är normala än tidigare.

I och med att många material hade onormala kostnadsökningar blir den mer intressanta frågan vilka kostnadsökningar som var förutsebara, mer om det nedan.

05.

Orsakssamband mellan myndighets åtgärd, krig eller kris?

Förutom att kostnadsökningen ska ha väsentligt påverkat kostnaden för entreprenaden krävs att kostnadsändringen varit oförutsebar. När kostnadsökningen avser förnödenhet eller tjänst som är nödvändig för entreprenaden (t.ex. drivmedel eller energi) krävs dessutom att kostnadsökningen har orsakats av myndighets åtgärd, krig eller annat krisförhållande.

De senaste domarna avser endast kostnadsökningar på material. I en nyligen meddelad skiljedom lyckades dock entreprenören visa på kostnadsökningar avseende el hänförliga till kriget i Ukraina. Bevisningen bestod av framför allt jämförelse mot entreprenadindex och sakkunnigutlåtanden som gav en motsvarande bild av kostnadsökningarna som den som kunde utläsas av entreprenörens verifikat. På så sätt lyckades entreprenören visa att kostnadsökningen berodde på kriget i Ukraina. Vad som i övrigt skulle vara att anse som krisförhållande med liknande effekt saknas det vägledande praxis om. Vår mening är att kris bör ha liknande effekter som ett krig typiskt sett medför.

Gällande kostnadsökningar till följd av myndighets åtgärd saknas dock såvitt vi vet praxis.

06.

Vad är förutsebart?

För att det avtalade priset ska ändras krävs alltså även att kostnadsökningen varit oförutsebar. Örebro tingsrätt menar att kravet innebär att det inte ska vara fråga om en för entreprenören kalkylerbar risk.

I Örebro tingsrätt tog man i bedömningen av om kostnadsökningen varit förutsebar eller inte sikte på vad NCC själva kalkylerat avseende riskpåslag för materialinköpen samt hur medianförändringen sett ut för stål. NCC hade i anbudsskedet kalkylerat med en prisökning på stålmateriäl om cirka 270 000 kronor, motsvarande cirka en procent av stålentreprenaden. Utifrån en konsekvensanalys hade NCC även räknat på en konsekvensrisk uppgående till 540 000 kronor och bedömt att risken för att denna skulle inträffa var 50 procent. Tingsrätten ansåg inte att kommunen skulle stå risken för NCC:s risktagande och sannolikhetsbedömning av kostnadsökningen och ansåg därför att avdraget för förutsebara kostnadsökningar borde vara de 540 000 kronor som NCC kalkylerat med. Särskilt intressant i denna del är att det är just NCC:s egen bedömning av vad som motsvarar en förutsebar kostnadsökning som tingsrätten har utgått ifrån, trots att domstolen samtidigt konstaterar att prisförändringarna över tid varit större än vad NCC kalkylerat med. I skiljedomspraxis har avstamp snarare tagits i vad som är en förutsebar årlig kostnadsökning (2–3 procent) i stället för vad entreprenören kalkylerat med.

Genom avgörandet i Örebro kan vi konstatera att entreprenörens egen värdering av sannolikheten för att prisökningen inträffar inte ska tillmätas betydelse. Det är alltså tillräckligt att entreprenören kunnat förutse viss kostnadsökning för att avdrag för sådan förutsebar kostnadsökning ska ske.

I samtliga av de fall som prövats under året har domstolar och skiljenämnd varit överens om att det är rimligt att entreprenören inte ska få full ersättning för all kostnadsökning, utan att entreprenören måste stå risken för förutsebara kostnadsökningar som kan komma att drabba en entreprenad. Vad som ansetts förutsebart har dock som vi beskrivit ovan varierat och det är tänkbart att avgörandet i Örebro blev speciellt i och med att det endast gällde ett materialslag. I de skiljedomar där fler materialslag bedömts har snarare den allmänna förutsebara kostnadsökningen legat till grund för bedömningen, på samma sätt som i Malmbetongfallet.

Tidpunkten för bedömningen av vad som varit förutsebart är anbudstillfället eller som senast, om det varit tillåtet för entreprenören att frånfalla eller att ändra villkoren i anbudet, avtalstecknandet. Detta innebär att om det vid anbudstillfället redan förekommer stora kostnadsökningar bör entreprenören beakta det. Alla de mål som hittills har bedömts har gällt anbud och avtal innan de stora kostnadsökningarna under 2020–2023. Vad som var förutsebart hade säkert bedömts annorlunda om anbud lämnats när kostnadsökningarna redan börjat, men även i en sådan situation ska avdrag endast ske för den del av kostnadsökningen som entreprenören under givna förutsättningar kunnat räkna med.

07.

Väsentlighet – jämförelse mot kontraktssumman eller entreprenadsumman?

Ändring av det avtalade priset ska enligt AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3 ske om kostnadsändringen väsentligt påverkat kostnaden för hela entreprenaden. Branschen och experter har däremot varit oense om väsentlighetbedömningen ska ske utifrån kontraktssumman eller entreprenadsumman (dvs kontraktssumman +/- ÄTA och, om tillämpligt, index). Om entreprenaden belastas med många ÄTA-arbeten kan skillnaden mellan kontraktssumman och entreprenadssumman bli påtaglig och det är därför högst relevant att få klarhet i om ”kostnaden för hela entreprenaden” avser kontraktssumman eller entreprenadsumman.

Den praxis som finns tillgänglig är spretig. I Örebro tingsrätt gjordes bedömningen utifrån entreprenadsumman, vilket språkligt kanske ligger närmast ”kostnaden för hela entreprenaden”. Men AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3 är otydligt formulerad genom att begreppen kontraktssumma/entreprenadssumma inte används.

En bedömning mot entreprenadssumman kan få stora konsekvenser för en entreprenör om det aktualiseras stora ÅTA-arbeten, samtidigt som det ju är i förhållande till kontraktssumman som entreprenören kan kalkylera vad som är förutsebart. Att använda entreprenadssumman som utgångspunkt ger beställaren möjlighet att genom ÅTA-arbeten till viss del styra över väsentlighetsgränsen. I skiljedomspraxis har i stället kontraktssumman legat till grund för bedömningen. Någon direkt klarhet i detta avseende har domstolar och skiljenämnder alltså ännu inte lyckats åstadkomma.

I utkastet till de nya standardavtalen, AB/ABPU, som förväntas lanseras under 2027, har bestämmelsen om kostnadsändring ändrats på så vis att väsentlighetsbedömningen uttryckligen ska göras utifrån kontraktssumman. Om detta står sig medför det sannolikt en lättnad för entreprenören, då kontraktssumman i regel är lägre än entreprenadssumman, och den procentuella ökningen som krävs för att nå upp i väsentlighetskravet alltså blir lättare att uppnå.

08.

Var går gränsen för väsentlig påverkan?

Men hur stora kostnadsökningar krävs då för att entreprenören ska komma över gränsen och ha rätt till ändring av priset? Detta blir oundvikligen en bedömning från fall till fall men utifrån den praxis som kommit hittills går det att säga att gränsen troligtvis ligger runt 3 procent. I målet i Örebro tingsrätt uppgick den oförutsebara kostnadsökningen till 3,6 procent av den totala entreprenadssumman, vilket ansågs väsentligt. I skiljedomspraxis har nivåer över 3 procent varit väsentliga. I Örebro tingsrätts domskäl motiverar domstolen sitt ställningstagande utifrån Trafikverkets ställningstagande om 2,5 procent och genom en jämförelse mot vinstmarginalerna i byggbranschen.

En annan fråga har varit om väsentlighetsrekvisitetet ska resultera i ett avdrag från entreprenörens ersättning. Visst stöd för en sådan inställning finns i Malmbetongfallet där entreprenören inte bara fick svara för den förutsebara kostnadsökningen, utan domstolen även gjorde avdrag med en del av entreprenörens vinst.

I domen från Örebro tingsrätt och i skiljedomspraxis har dock några sådana avdrag aldrig gjorts. Det mesta talar alltså för att det inte ska göras. I stället har det avdrag som entreprenören fått tåla begränsats till att entreprenören fått stå för den förutsebara kostnadsökningen. Det går att ifrågasätta om entreprenören verkligen bör få ersättning för all oförutsebar kostnadsökning. Den förutsebara kostnadsökningen bör ju entreprenören kalkylera med. I och med att standardavtalen ska bygga på en rimlig riskfördelning mellan beställare och entreprenör kan man fråga sig om parterna inte på något sätt bör dela på risken för oförutsebara kostnadsökningar även om kravet på väsentlighet är uppfyllt. Som praxis ser ut är dock det oförutsebara beställarens risk, så länge kostnadsökningen är väsentlig. Väsentlighetsrekvisitetet är helt enkelt endast ett led av flera i fråga om entreprenörens kostnadsökningar är ersättningsgilla eller inte.

Kontakt

Om ni önskar vår hjälp med att justera era avtal, analysera krav enligt AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3 eller ta fram helt nya avtal får ni gärna kontakta oss här.



**Jonas
Du Rietz**

PARTNER
JONAS.DURIETZ@MORRISLAW.SE
+46 (0)708 26 47 91



**Lisa
Englund**

SENIOR ASSOCIATE
LISA.ENGLUND@MORRISLAW.SE
+46 (0)761 01 26 33



**Erik
Helsing**

ASSOCIATE
ERIK.HELLSING@MORRISLAW.SE
+46 (0)735 20 05 12



**Victoria
Kedner**

SENIOR ASSOCIATE
VICTORIA.KEDNER@MORRISLAW.SE
+46 (0)730 78 97 53



**Christoffer
Nystedt**

PARTNER
CHRISTOFFER.NYSTEDT@MORRISLAW.SE
+46 (0)738 26 47 11



**Oscar
Sörbrand**

SENIOR ASSOCIATE
OSCAR.SORBRAND@MORRISLAW.SE
+46 (0)702 48 97 86

Norris Law.