



FOTO: THORD SKÖLDEKRANS

Det träffas ytterligt sällan avtal som innebär att entreprenörens pris inte ska förändras under några som helst förutsättningar.

Ersättningsformer

Det finns en mångfald olika sätt att bestämma priset för en entreprenad. De vanligaste varianterna har fått bestämda namn, om vars innebörd man i branschen är någorlunda överens.

LARS-OTTO LIMAN

Följande text är hämtad ur Lars-Otto Limans bok *Entreprenad- och konsulträtt*, 8e utgåvan som utkom 2007.

Fast pris, med eller utan indexreglering

Ett fast pris innebär att parterna kommit överens om en klumpsumma som ersättning för samtliga kontraktarbeten. Om inte omfattningen av åtagandet ändras (vilket dock i praktiken alltid sker), ändras inte heller priset.

Det är i allmänhet olämpligt att använda termen ”fast pris” utan att tillägga orden ”med indexreglering” eller ”utan indexreglering”, eftersom missförstånd annars lätt uppstår.

Någon enstaka gång används termen ”fixt pris” som liktydigt med ”fast pris utan indexreglering”. Uttrycket är oklart och bör undvikas.

Ett angivet fast pris, med eller utan indexreglering,

innefattar normalt inte mervärdesskatt, vilket framgår av bestämningen av begreppet ”Kontraktssumma” i AB 04 samt av 6:8, där det sägs att beställaren, utöver entreprenadsumman, ska utge därpå belöpande mervärdesskatt. Till följd av dessa regler är det fast praxis att alla prisangivelser är exklusive mervärdesskatt (utom när beställaren är en konsument, det vill säga en privatperson som beställer något för sitt privata bruk; i sådana fall brukar inte AB 04 tillämpas).

Mängdkontrakt

En ersättningsform som ofta används vid markarbeten kallas mängdkontrakt. Denna innebär att beställaren anger en viss mängd för ett antal olika arbetsoperationer, exempelvis jordschakt och bergschakt. Mängderna redovisas i en mängdförteckning, som beställaren överlämnar till anbudsgivarna, vilka sätter à-priser samt summerar de erhållna delbeloppen. Anbudssumman är sålunda summan av ett



LARS-OTTO LIMAN

Advokaterna Liman & Partners; advokat med inriktning på entreprenad- och konsulträtt, författare till böcker och tidningsartiklar inom dessa områden.

antal delposter, vilka består av mängder x à-priser. I dessa fall gör man en uppmätning av arbetet efter hand som det utförs samt bestämmer slutsumman efter uppmätningen. De av beställaren i mängdförteckningen angivna mängderna är alltså baserade på beräkningar som i vissa hänseenden är osäkra. Man talar i dessa fall om reglerbara mängder eller om mängdkontrakt.

De reglerbara mängderna betecknas med ett "R".

Det förekommer också oreglerbara mängder; dessa betecknas med "OR". OR används för sådana poster där man på förhand kan bestämma omfattningen av aktuellt arbete och därför inte behöver göra någon uppmätning av utfört arbete (OR-poster).

Det tidigare begreppet mängdbeskrivning har numera utgått ur AB; istället har man definierat om begreppet mängdförteckning, så att det innefattar även det som tidigare brukade kallas mängdbeskrivning.

Det förekommer att mängdförteckningen även upptar så kallade nollmängder. Nollmängder innebär att ett visst arbetslag upptas i mängdförteckningen och att mängden arbete upptas till noll. Detta beror på att beställaren visserligen räknar med att det kan bli aktuellt att utföra arbete av det aktuella slaget men har svårt att bedöma på förhand vilken mängd som kan bli aktuell. Ett exempel på sådant arbete är spontning.

À-priser

Överenskommelse om tillämpning av à-priser innebär att parterna enats om att tillämpa ett fast delpris för framtida prestationer, vilkas närmare omfattning kan vara ganska oklar när parterna ingår entreprenadavtalet. Ett mycket stort tilläggsarbete till à-priser kan förrycka entreprenörens planering och förorsaka merkostnader som endast delvis täcks genom à-priserna. Ett avdrag från kontraktsarbetena kan innebära att entreprenören inte får rimlig ersättning för fasta (gemensamma) kostnader eller för kostnader som han redan haft och som därför inte kan "göras ogjorda".

I syfte att skapa ett rimligt "skyddsnät" för entreprenören har upphovsmännen till AB infört gränser för giltigheten av överenskomna à-priser. Gränserna är av både kvantitativ och kvalitativ art.

Kvantitetsavvikelser

När det gäller kvantiteten föreskriver 6:6, andra stycket, i AB 04:

"Angivet à-pris gäller intill 25 % ökning eller

minskning av sådant kontraktarbete som priset avser, dock alltid intill ett värde motsvarande 0,5 % av kontraktssumman.

För att slippa tillämpa ett överenskommet à-pris till följd av ändrade mängder måste alltså entreprenören bryta igenom två spärrar. För det första måste han visa att ändringsmängden uppgår till mer än 25 % av det à-prissatta arbetslaget. För det andra måste han visa att ändringsmängden (prissatt med à-priset) har ett värde som överstiger 0,5 % av kontraktssumman.

Det förekommer i praktiken knappast att beställaren är den som vill ändra överenskomna à-priser.

Andra förutsättningar

I det nämnda exemplet åberopar entreprenören en mängdändring, det vill säga en avvikelse från den ursprungliga kvantiteten, som grund för sitt krav på ändring av à-priset. I 6:6, tredje stycket, föreskriver AB 04 emellertid också:

Ett à-pris som angivits i debiteringsnorm, à-prislista eller motsvarande handling gäller inte arbete som tillkommer eller avgår under andra förutsättningar än de som à-priset är grundat på, såvida kostnaderna för arbetet påverkas.

För att entreprenören på den nu senast angivna grunden ska kunna få ändring av överenskomna à-priser fordras alltså inte att den ursprungliga mängden arbete förändrats, utan endast att arbetet utförts under andra förutsättningar än dem som legat till grund för de överenskomna à-priserna. Naturligtvis kan entreprenören inte med fog åberopa varje subjektiv "annan förutsättning", exempelvis mycket optimistiska antaganden beträffande timpriset på grävmaskiner med förare eller dylikt. Det måste vara fråga om förutsättningar av mer objektiv karaktär och de måste vara förankrade i det enskilda avtalet.

Som exempel på regelns tillämpning kan tas ett bygge med föreskrivna väggar av lättbetong. I den överenskomna à-prislistan finns ett à-pris för upptagning av runda hål med diametern 250 mm i mellanväggar. Sedan mellanväggarna på beställarens föreskrift istället utförts i tegel, föreskriver beställaren håltagning i mellanvägg. Det angivna à-priset är då inte tillämpligt, eftersom det avser håltagning i mellanvägg av annat material än det som beställaren sedermera föreskrivit. Parterna blir hänvisade till att söka förhandla fram ett nytt à-pris. Det nya à-priset ska enligt 6:6, sista stycket, sökas "... med utgångspunkt i gällande à-pris för samma eller likartat arbete." I brist ►



FOTO: THORD SKÖLDEKRANS

En fördel med löpanderäkningsformen är att den medger mycket tidig start av ett bygge.

- ▶ på överenskommelse om nytt à-pris ska arbetet utföras på löpande räkning (AB 04, 6:6-7).

Vad omfattar ett à-pris?

Ett à-pris kan ha olika omfattning; ibland omfattar det ersättning för samtliga kostnader som är förenade med arbetet, även räntor, centraladministration och vinst; andra gånger kan det omfatta endast de rena ”tekniska kostnaderna”, det vill säga de innefattar inte arbetets andel av olika slag av fasta eller gemensamma kostnader. Man talar ibland om ”nakna” respektive ”påklädda” à priser. Som huvudregel antas ett à-pris vara påklätt och innefatta ”... samtliga kostnader, inklusive kostnader för räntor och centraladministration samt vinst för en i entreprenadhandlingarnas mening färdig enhet av arbete”. (Begreppsbestämningarna i inledningen till AB 04.)

Uppsägning av à-pris

De angivna reglerna kompletteras av andra stycket i 6:4 i AB 04, som i utdrag lyder:

”Varje angivet à-pris gäller dock till dess att part skriftligen anmält att han anser att à-priset inte längre gäller.”

Löpande räkning

Motsatsen till fast pris innebär att entreprenören får betalt för sina självkostnader; beställaren betalar med andra ord vad det i efterhand visar sig ha kostat för entreprenören att utföra bygget. Denna ersättningsform kallas löpande räkning eller med ett gammalt uttryck ”bok och räkning”. Ett traditionellt löpanderäkningsavtal har dock ett litet inslag av en sorts ”halvfast” pris genom att entreprenörens central-

administration, räntor, vinst och risk, upptas som en bestämd procentsats av andra kostnader. Denna ersättning kallas för entreprenörarvode. Priset kan sägas vara ”halvfast” för dessa delar av åtagandet eftersom det står i en fast procentuell relation till kostnaden för andra delar av åtagandet.

Skepsis

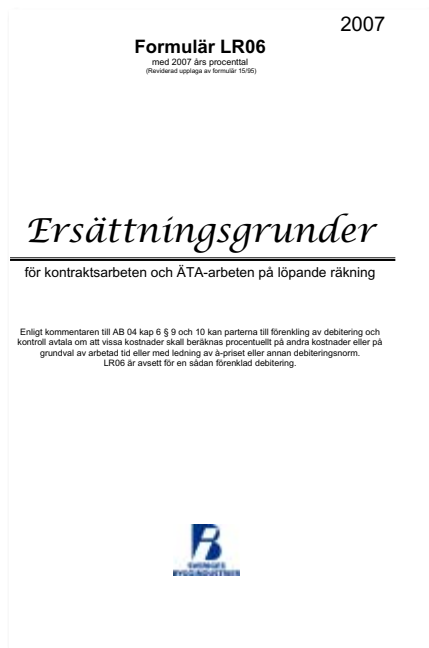
Den rena löpanderäkningsformen innebär att entreprenören får betalt för sina självkostnader och därutöver ett procentuellt entreprenörarvode avsett att täcka kostnader för räntor och centraladministration samt vinst (AB 04, 6:10, punkt 2).

Den rena löpanderäkningsformen brukar betraktas med skepsis av byggherrarna, eftersom den innehåller en olämplig sporre för entreprenören: ju dyrare bygget blir, desto mer pengar tjänar entreprenören, eftersom vinsten är ett procentuellt pålägg på självkostnaderna. Ersättningsformen har emellertid sitt berättigande, exempelvis då ett arbete är så brådskande att kostnadssynpunkterna betyder mindre än snabbheten, vilket kan vara fallet efter en brand eller då det gäller att röja upp efter ett farligt ras.

En fördel med löpanderäkningsformen är att den medger mycket tidig start av ett bygge, vilket kan leda till stora vinster för byggherren, framför allt i tider med hög räntenivå och snabb inflation. En annan fördel är att entreprenören inte utsätts för en frestelse att fuska med kvaliteten för att tjäna pengar inom ramen av ett fast pris. Ytterligare en fördel är att entreprenören kan vara mycket flexibel, eftersom han får betalt för alla kostnader. Det blir möjligt att bygga ”efter pekmetoden”. Uttrycket används för de fall då byggherren inte kan tillhandahålla färdiga ritningar och beskrivningar utan går runt och pekar på bygget.

Blandning

Somliga av entreprenörens självkostnader kan vara svåra att kontrollera och en del står erfarenhetsmässigt i en given proportion till vissa andra kostnader. Därför brukar parterna ofta, med stöd av kommentaren till 6:10 i AB 04, komma överens om att vissa kostnader ska beräknas som en procentsats på andra kostnader. Det är exempelvis vanligt att kostnaderna för arbetsledning beräknas som ett procentuellt pålägg på övriga kostnader. Ofta kommer parterna också överens om vissa à-priser. Ett löpanderäkningsavtal blir därför ofta en blandning mellan mängdkontrakt och självkostnadskontrakt.



Med formuläret LR06 underlättas en förenklad debitering.

Vissa kostnader, exempelvis en del statliga avgifter, är lika för hela byggsektorn och utgör fasta procentuella tillägg på andra kostnader. Det gäller för exempelvis arbetsgivaravgiften.

Förenklad debitering

För att underlätta en förenklad debitering, där vissa kostnader beräknas som ett procentuellt pålägg på andra kostnader har Sveriges Bygginstitut gett ut ett formulär, LR06. Formuläret kan hämtas på föreningens hemsida, www.bygg.org. (LR06 ersätter det äldre 15/95.)

Enligt föreskriften i 6:10, punkt 4 har beställaren rätt att granska entreprenörens samtliga originalverifikationer i den mån de berör aktuella kostnader.

Ibland kommer parterna överens om att entreprenören till sina fakturor ska foga kopior av de fakturor han själv mottagit eller på övriga verifikationer som visar att han haft en kostnad.

Vid avtal om hela entreprenader på löpande räkning och om parterna då önskar skriva kontrakt, sker det i allmänhet på BKKs särskilda kontraktsformulär för löpande räkning.

Regel är slopad

Tidigare hade entreprenören vid löpande räkning rätt till ersättning för avhjälpande av "normala" fel, något som framgick av det äldre kontraktsformuläret för löpande räkning. Denna regel är slopad i det nya kontraktsformulär som ansluter till AB 04. I stället har en liknande regel inarbetats i sista stycket i 5:17 i AB 04. Den nya regeln är dock mindre generös; den ger bara rätt till ersättning för sådant som saknas och som entreprenören inte fått ersättning för

tidigare. Alltså närmast sådant som blivit bortglömt vid utförandet.

I övrigt innehåller kontraktsformuläret för löpande räkning ett antal ändringar av AB 04; de går ut på att entreprenören har rätt till ersättning för sådant som enligt AB 04 annars skulle ingå inom ramen för kontraktssumman.

Löpande räkning med takpris

Det är också möjligt att kombinera fast pris med löpande räkning. Det sker genom att parterna är överens om att ersättning ska utgå efter löpanderäkningsprincipen men också om att ersättningen inte ska överskrida ett visst belopp, det så kallade takpriset. Tanken är att beställaren ska känna särskild trygghet, eftersom han bara behöver betala vad bygget verkligen kostat men ändå inte behöver befara att ett visst belopp överskrids. Det är dock en ovanlig ersättningsform, vilket möjligen beror på att den kan anses en smula orättvis, entreprenören har föga att vinna men mycket att förlora. Från beställarens synpunkt finns också en risk: han riskerar att hamna i diskussioner om höjning av takpriset på grund av ändringar och tillägg, samtidigt som han löper risken att kostnaderna sprungit i höjden. Härigenom kan beställaren drabbas av dubbla nackdelar, både de som brukar förknippas med fast pris (bråk om ÅTA-arbeten) och de som brukar kopplas samman med löpande räkning (kostnaderna skenar iväg).

Löpande räkning med fast arvode

Beställare brukar vara obenägna att använda ersättningsformen löpande räkning, eftersom det anses att kostnaderna lätt blir höga. Farhågorna beror förstås på att beställaren står för kostnaderna, medan det är entreprenören som gör av med pengarna. En särskild risk anses det vara att entreprenören tjänar mer pengar ju mer det slösas med arbetskraft och material. Detta egendomliga förhållande beror på att entreprenörarvodet också innehåller entreprenörens vinst. Och eftersom entreprenörarvodet beräknas som ett procentuellt påslag på övriga kostnader, så ökar entreprenörens vinst ju högre kostnaderna är. En sådan ersättningsform fordrar förstås att beställaren har ett mycket stort förtroende för entreprenören och hans personal. Även om ett sådant förtroende finns, anser kanske beställaren att ersättningsformen ändå innebär en olämplig frestelse för entreprenören.

I vissa fall kan man eliminera denna frestelse genom att inte låta entreprenörarvodet vara ett procentuellt ►



- ▶ påslag utan istället ett fast belopp. Visserligen kvarstår nackdelen att beställaren står för fiolerna medan entreprenören skapar kostnaderna, men man har åtminstone eliminerat problemet att entreprenören kan öka sin vinst genom att slösa.

Löpande räkning med fasta delbelopp

Skälet till att man tillämpar löpande räkning är i allmänhet att det inte är möjligt att på förhand bestämma omfattningen av det arbete som ska utföras (eller att det inte finns tid att beskriva omfattningen). Ibland är man dock ganska säker på omfattningen av delar av åtagandet. Man vet kanske inte i detalj hur byggnaden ska se ut eller hur omfattande en renovering ska bli, men man vet vilken arbetsledning och vilka större maskiner som behövs.

Man kan då låta ett överenskommet fast arvode ”svälla ut” till att omfatta mer än vad som brukar

ingå i entreprenörsarvodet. Man kan tala om löpande räkning med fasta delbelopp. Vad som ska omfattas av de fasta delbeloppen får bestämmas från fall till fall. Ibland kan så många kostnadslag ingå i det fasta beloppet att endast arbetslöner och material ersätts med självkostnad, resten ersätts med ett fast belopp. Genom en sådan modifiering av löpanderäkningsprincipen underlättas redovisningen för entreprenören och den ekonomiska kontrollen för beställaren.

Incitamentsavtal

Ytterligare en mellanform mellan fast pris och löpande räkning är incitamentsavtalet. Ett sådant är i grunden ett löpanderäkningsavtal. Självkostnadsprincipen kompletteras emellertid genom att parterna kommer överens om ett jämförelsebelopp, som är en uppskattning av slutkostnaden. Om självkostnaden blir lägre än jämförelsebeloppet, delar parterna på mellanskillnaden (vinsten), och om självkostnaden blir högre delar de också på den mellanskillnaden (förlusten). Hur stor andel vardera parten tar av vinsten eller förlusten bestäms av överenskommelse i det enskilda fallet. Ofta är entreprenörens andel 20 procent och beställarens 80 procent. Det överenskomna jämförelsebeloppet kallas i dessa fall i allmänhet riktpris. Det är en missvisande benämning, eftersom man kan tro att det är fråga om ett pris, det vill säga något som ska betalas, vilket inte är fallet. Det som beställaren ska betala är ju självkostnaden plus överenskomna delar av skillnaden mellan jämförelsebeloppet och självkostnaden.

Det förekommer också att procentsatsen är olika vid över- respektive underskridande av riktprisnaden.


Incitamentsavtal kan lätt bli så krångliga att det blir svårt att överblicka konsekvenserna.

Ersättningsformerna bildar en glidande skala

Av bilden kan man förstå att de olika ersättningsformerna bildar en glidande skala, från mycket fast pris till mycket ”löst” pris.

De ersättningsformer som anges i faktarytan på nästa sida representerar egentligen inte ”skalans” tänkbara ändpunkter. Teoretiskt skulle man kunna tänka sig ett pris som är ”absolut fullständigt fast” eller ett pris som är ändå ”lösare” än löpande räkning med procentarvode. I praktiken förekommer emeller-

tid inte sådana avtal. Det träffas ytterligt sällan avtal som innebär att entreprenörens pris inte ska förändras under några som helst förutsättningar.

För riktigt små uppdrag förekommer det att man uppdrar åt någon att utföra ett arbete och därefter skicka en räkning, det vill säga entreprenören bestämmer själv priset inom gränsen för vad som är skäligt. Det är dock tveksamt om man för dessa små åtaganden bör använda beteckningen entreprenader. 

Läs mer om ersättningsformer

Lars-Otto Liman har efter att boken utgavs ytterligare kommenterat ersättningsformerna för både konsultuppdrag och entreprenader i ett dokument som finns på Byggandets Kontraktskommittés, BKKs hemsida, www.foreningenbkk.org. Under rubriken utlåtanen m m finns en PDF-fil som innehåller många bra råd i anslutning till här kommenterade ersättningsformer.

ERSÄTTNINGSFORMERNA FRÅN FAST PRIS TILL "LÖST"

- Fast pris utan indexreglering
- Fast pris med indexreglering, reservation 1/74
- Mängdkontrakt (à-priskontrakt)
- Löpande räkning med takpris
- Incitamentsavtal
- Löpande räkning med fast arvode och fasta delbelopp samt i övrigt med förenklad debitering
- Löpande räkning med fast arvode och förenklad debitering
- Löpande räkning med fast arvode och (renodlad) självkostnadsdebitering
- Löpande räkning med procentuellt arvode och förenklad debitering
- Löpande räkning med procentuellt arvode och (renodlad) självkostnadsdebitering