

# Indexklausuler i entreprenad

MALIN ATRAN

## 1. Inledning

Entreprenadbranschen har för första gången på decennier börjat använda sig av indexklausuler. Det finns ett index idag som är relativt välnyanserat, som beaktar den aktuella entreprenadens huvudsakliga materialbehov, men som måste övertas av byggbranschen själv eftersom Statistiska Centralbyrån SCB valt att placera Entreprenadindex på en nedläggelselista. Timingen för detta är historiskt illa väl vald. Alternativen är att SCB fortsatt förvaltar indexet eller att SCB snabbt sätter in annan att förvalta indexet. I det senare alternativet finns endast den svenska byggbranschen själv som ett trovärdigt val av förvaltare.

Det kan konstateras att byggbranschen har ställts inför stora utmaningar de senaste åren. Flera omständigheter har haft inverkan på den globala ekonomin, en av de största är Rysslands militära invasion av Ukraina. Andra händelser med stor påverkan är covid-19-pandemin, den pågående energikrisen och den ökande inflationen. Kostnadsökningar som inträffat till följd av dessa påverkar både pågående entreprenader och möjligheten att ingå nya entreprenadavtal. I en entreprenad som regleras med fast pris är det oftast entreprenören som bär risken för kostnadsändringar. Sådana kostnadsändringar kan hanteras genom en indexklausul i entreprenadavtalet. I annat fall har parterna endast regleringen i 6:3 AB 04 och ABT 06 till buds för att balansera oförutsedda kostnadsändringar. Bestämmelsen möjliggör en justering av det fasta priset.

Till följd av de stora prisförändringar som inträffat den senaste tiden på flertalet varor som används inom entreprenader, såsom stål, koppar, gips, betong och virke, har utvecklingen bidragit till att användandet av indexreglering i entreprenadavtal har ökat under de senaste åren. Behovet av indexreglering har historiskt varierat beroende på bland annat hur prisrörelserna sett ut på råvarumarknaden och inflationen. I tider av låg inflation vågar entreprenören stå för risken för kostnadsutvecklingen inom ramen för sina lämnade priser. Även om användandet av indexreglering inte är en ny företeelse, utan är en möjlighet som rutinmässigt har använts inom svenska entreprenader, noteras nu ett ökat intresse till följd av föreliggande kostnadsökningar. Den mest förekommande indexregleringen är att det fasta priset ska regleras i enlighet med Entreprenadindex. I oktober 2022 fattade dock SCB ett inriktningsbeslut om att avveckla

flera index, bland annat Entreprenadindex.<sup>1</sup> I skrivande stund har något slutgiltigt beslut inte fattats, men kommer troligen att fattas inom snar framtid.

Det är oklart hur redan ingångna avtal med en indexreglering som hänför sig till Entreprenadindex skulle komma att hanteras om Entreprenadindex skulle upphöra, och så även om ett nytt index skulle skapas. En avveckling skulle dessutom innebära problem för branschen till dess ett lämpligt index skulle ha satts i verket. Det ligger i sakens natur att parterna gemensamt inte är de bästa att objektivt fastställa prisförändringar när de var och en själva omedelbart påverkas av resultatet av beräkningen. Avvecklingen av Entreprenadindex leder således till flera frågeställningar där förutsebara svar saknas. En sak är dock säker. Trots de brister som Entreprenadindex innebär, vilka kommer att beskrivas i det följande, är branschen beroende av indexet för att kunna åstadkomma lämpliga indexklausuler i entreprenadavtal. För att Entreprenadindex ska leva vidare krävs det att branschen tar vid för att föra indexet vidare efter en, enligt SCB nära förestående, avreglering.

Om byggbranschen ska vidmakthålla Entreprenadindex inträder flera utmaningar. Det krävs då att det sker någon form av informationsöverföring, inte bara avseende vilka parametrar som indexserierna hänför sig till utan dessutom hur information har hämtats in och vilka rapportörer som inkommit med uppgifter. SCB behöver förklara för byggbranschen hur indexet hittills kalkylerats för att beräkningen i framtiden ska bli trovärdigt. Idag är det svårt att få en helhetsuppfattning av vilket dataunderlag som Entreprenadindex bygger på.

## 2. Prisjustering av entreprenad

Priset för en entreprenad kan bestämmas på åtskilliga sätt. I de fall då ett fast pris tillämpas kommer parterna överens om huruvida ersättningen ska indexregleras eller inte. Indexreglering innebär att hänsyn tas till kostnadsändringar i samhället vid bestämmandet av ersättningens storlek, det vill säga en uppräknings eller nedräkning görs av en kostnad eller ett pris från en viss tidpunkt till en annan kommande tidpunkt. Kostnaden blir därmed bestämd utifrån dels prisnivån vid tiden för regleringstillfället, dels hur indexet förändras.

Trots att avtalet inte innehåller en indexreglering kan priset justeras i enlighet med 6:3 AB 04 och ABT 06. Bestämmelsen är ett slags force majeure-klausul som ger parten rätt att få prisjustering.<sup>2</sup> Bestämmelsen kan bli aktuell vid en

<sup>1</sup> Se SCB, Inriktningsbeslut den 8 oktober 2022 om avveckling av uppdragsverksamhet för vissa index (dnr A2022/3125).

<sup>2</sup> Det kan dock konstateras att 6:3 AB 04 och ABT 06 inte är en renodlad force majeure-klausul. Force majeure-klausuler reglerar vanligen situationer då en part blivit förhindrad från att utföra sin prestation och därmed kan bli befriad från skyldigheten att fullgöra avtalet på överenskommen tid eller från skadeståndsskyldighet till följd av dröjsmål. Emellertid är två omständigheter

kostnadsändring som inträffat till följd av myndighets åtgärd, krig eller annat krisförhållande med liknande effekt som avser förnödenhet eller tjänst som är nödvändig för entreprenaden samt kostnadsändring som beror på onormala prisförändringar avseende material som ingår i entreprenaden. Bestämmelsen kan således tillämpas vid onormal prisförändring avseende material, även om prisförändringen inte kan förklaras bero på någon yttre omständighet.

Kostnadsändringen måste enligt 6:3 AB 04 och ABT 06 även ha varit oförutsebar och väsentligt påverkat hela kostnaden för entreprenaden. Bestämmelsen har veterligen ännu inte varit föremål för prövning i praxis. Till följd av detta saknas klargörande vägledning avseende hur bestämmelsen ska tolkas.

### 3. Närmare om indexering

Som alternativ till att förlita sig på 6:3 AB 04 och ABT 06 i tider av stora kostnadsförändringar kan parterna i stället avtala om ett index som reglerar priset för entreprenaden. I Sverige finns möjlighet att använda indexreglering, även på en detaljerad nivå, men den lösningen framgår inte av standardavtalen. Parterna måste därför avtala om detta. Indexreglering är ett sätt att fördela risken för kostnadsändringar, vilket ökar möjligheten att komma överens om ett fast pris. Det finns ett intresse hos både entreprenörer och beställare av att fastställa hur oväntade kostnadsändringar ska hanteras i avtalet.

En fördel med index är att en anbudsgivare inte behöver räkna med ett lika stort riskpåslag i sitt anbud för befarade kostnadsökningar. Detta innebär att beställare kan få anbud som är mera rensade från anbudsgivares spekulationer om prisrisker än annars. Index leder således till en lägre grad av anbudsspekulation i kommande prisutveckling. Om kostnadsändringar väl inträder är det lättare att beräkna utfallet med stöd av indexreglering och det skulle dämpa benägenheten att tvista i frågan. För en entreprenör är det fördelaktigt av flera anledningar. Entreprenören besparas överväganden om rekvisiten i 6:3 AB 04 och ABT 06, vilka annars ska vara uppfyllda för prisjustering, och undgår de långtgående krav på redovisning som är associerade med bestämmelsen.

Indexreglering underlättar jämförbarheten vid upphandling av entreprenader i konkurrens. Det är i nuläget svårt att konkurrensutsätta entreprenadupphandlingar på ett meningsfullt sätt om inte priserna indexregleras eller på annat sätt anpassas till den faktiska kostnadsutvecklingen för entreprenörerna. Den huvudsakliga orsaken är att prisutvecklingen för bland annat material på senare tid varit oförutsebar. Få anbudsgivare vågar lämna anbud till fast pris utan att med någorlunda säkerhet veta att priserna kommer att vara relevanta när inköp

i 6:3 AB 04 och ABT 06, närmare bestämt myndighets åtgärd samt krig eller annat krisförhållande med liknande effekt, exempel på hinder som återkommer i force majeure-sammanhang.

för entreprenaden sker, och de anbud som lämnas med fast pris utan indexreglering kan med grundläggande antaganden i ekonomisk teori antas vara överpris-satta på grund av den riskmarginal som anbudsgivarna behöver räkna med i sina anbud. Därför leder indexreglering också till att seriösa anbudsgivare gynnas framför mindre nogräknade, till följd av att anbudsgivare som inte tar höjd för risken för kostnadsökningar anger lägre anbud med risk för fallissemang. Men framför allt är som sagt en fördel med indexreglering att entreprenören får täckning för sina kostnader samtidigt som beställaren minskar risken för att betala för ett riskpåslag som möjligen inte realiserar.

Trots att värdeomdömena om indexering hittills varit ensidigt positiva behöver även hittills outtalade realiteter och nackdelar beaktas. Indexreglering försvårar beställarens möjligheter att upprätta en trovärdig budget för sina projekt, vilket i sin tur kan försvåra finansieringen av entreprenaden. Indexreglering kan därmed, särskilt i oroliga tider, leda till att projekt överges. En indexreglering, beroende på hur den bestäms, kan vara administrativt betungande för parterna, särskilt om parterna gör olika tolkningar av indexklausulens innebörd.

Till följd av osäkerheten beträffande entreprenadens slutkostnad kan det för beställaren kännas tryggare med att ha endast 6:3 AB 04 och ABT 06 som ventil i förhållande till entreprenören. Detta gäller särskilt med hänsyn till de svårigheter som finns för en entreprenör att nå framgång med 6:3 AB 04 och ABT 06.

En effekt av indexering är också att prisnivån kan gå ned, vilket då innebär att entreprenadsumman ska minska. Beställare har därför incitament att avtala om indexklausul när de höga priserna sannolikt nått sin topp men inte dessförinnan.

Det ska noteras att det nyfunna intresset av indexklausuler den senaste tiden har resulterat i kunskap och rutiner kring indexreglering hos både beställare och entreprenörer. Det torde leda till mer konkreta indexlösningar och därmed färre oklarheter och diskussioner.

#### 4. Entreprenadindex och indexberäkning

Det finns flera olika index att välja på om parterna avtalar om indexering. Det mest använda indexet är Entreprenadindex. Vid avtalets ingående kan parterna då välja lämpliga huvudgrupper för indexeringen, beroende på vad entreprenaden avser. Det vanligaste är att parterna bestämmer att det är kontraktssumman som ska indexregleras. Entreprenadindex kan vidare användas på olika sätt beroende på hur detaljerat parterna önskar indexreglera sina kostnader. Det finns tillämpningsanvisningar för Entreprenadindex, men det händer att det skrivs in

särregleringar och förenklingar i entreprenadavtalen.<sup>3</sup> Utöver Entreprenadindex förekommer det att beställare i stället åberopar Konsumentprisindex (KPI) eller annat index.

Entreprenadindex administreras av SCB. Indexet beräknar kostnadsändringar vid husbyggnads- och anläggningsentreprenader, underentreprenader samt maskiner och transporter. Den senaste revisionen av indexet skedde under 2011, då SCB ville förbättra förtroendet för indexserien.<sup>4</sup> Syftet med revideringen var bland annat att uppnå en mätning som bäst beskriver de verkliga kostnaderna för båda parter i entreprenadavtalet. Det togs då även fram ett nytt vägningstal, varför den grundläggande basmånaden är januari 2011.

Entreprenadindex är avsett att nyttjas vid kostnadsreglering mellan entreprenör och beställare. Entreprenadindex är konstruerat som ett faktorprisindex, det vill säga ett inputindex. Input är de produktionsfaktorer som förekommer inom husbyggnads- och anläggningsverksamhet.<sup>5</sup> Indextalen bestäms av SCB i samråd med företrädare för entreprenörssidan, närmare bestämt branschorganisationerna Byggföretagen och Installatörsföretagen. Entreprenadindex omfattar ett stort antal indexserier, så kallade littera. Idag omfattas knappt 200 olika indexserier, som sedan är uppdelade i huvud-, under- och basgrupper.

När det avtalas om indexreglering i enlighet med Entreprenadindex väljer parterna vilken huvudgrupp som ska tillämpas, vilket generellt sett är en uppdelning av olika entreprenadtyper. Exempel på dessa är bergarbeten och ventilationsanläggningar. För vissa entreprenadtyper, såsom kraftverksentreprenader och flygfältsentreprenader, föreskrivs inga huvudgrupper, utan dessa entreprenader får i stället regleras enligt särskilda föreskrifter för speciella entreprenader. Huvudgrupperna är uppbyggda av olika undergrupper och basgrupper. Undergrupper inkluderar indexserier för maskiner, transporter och underentreprenader, medan basgrupper omfattar indexserier för drivmedel, material, elkraft, arbetslöner, tjänstemannalöner och övriga kostnader.<sup>6</sup> Det finns således inget sammanvägt Entreprenadindex, utan parterna behöver vara tydliga med vilket eller vilka index inom Entreprenadindex som ska tillämpas. Om parterna inte har angett detta i avtalet, behöver de komma överens om lämpliga index innan indexjustering kan utföras.<sup>7</sup>

<sup>3</sup> Angående tillämpningsanvisningar för Entreprenadindex, se BKK, Entreprenadindex – Husbyggnads- och anläggningsverksamhet – Tillämpningsföreskrifter – För indexberäkning av kostnadsändringar, Borlänge, 2011.

<sup>4</sup> Se SCB, Översynsrapport av Entreprenadindex E84, Stockholm, den 30 mars 2011, s. 4.

<sup>5</sup> Se SCB, Översynsrapport av Entreprenadindex E84, Stockholm, den 30 mars 2011, s. 19.

<sup>6</sup> Avseende uppdelningen i huvud-, under- och basgrupper, se BKK, Entreprenadindex – Husbyggnads- och anläggningsverksamhet – Tillämpningsföreskrifter – För indexberäkning av kostnadsändringar, Borlänge, 2011, s. 3.

<sup>7</sup> Se Byggföretagen (utg.), FAQ & Kontakt, ”<https://entreprenadindex.se/faq-kontakt/>”, lydelse 2023-02-02.

Vid tillämpningen av Entreprenadindex utgår man från olika kalkylerade indextal för olika slags arbeten och för olika månader. Som huvudregel används indextalet för månaden när sista dagen för när anbudet ska vara inlämnat infaller, om sådan anges i förfrågningsunderlaget, som utgångspunkt för uträkning av kostnadsändringarna. Månaden som används som utgångspunkt kallas basmånad. Varje huvudgrupp eller undergrupp regleras var för sig, månadsvis. Kostnadsregleringsbeloppet ("K") räknas ut enligt formeln  $K = V \times 0,9 \times ((iu - ib) / ib)$ . "V" utgör det belopp som ska indexregleras, vilket är värdet för viss typ av arbete som utförts under en viss månad. "iu" är indextalet för månaden som det aktuella arbetet har utförts under och "ib" är indextalet för basmånaden. Till följd av att värdet multipliceras med 0,9 blir tio procent av värdet oreglerat. Konsekvensen blir att även vid indexreglerade kontrakt får entreprenören inte justering av hela kontraktssumman. Avsikten med detta är att motverka den inflationsdrivande verkan som annars skulle inträffat vid tillämpning av fullständig indexreglering.<sup>8</sup>

## 5. Kritik mot Entreprenadindex

I december 2021 publicerade Konkurrensverket en rapport angående konkurrensen i byggmaterialindustrin.<sup>9</sup> Rapporten togs fram i syfte att utreda konkurrensen i svensk byggmaterialindustri till följd av att priserna på byggmaterial har medverkat till en kraftig ökning av kostnaderna för bostadsbyggande under de senaste åren.<sup>10</sup>

I rapporten anger Konkurrensverket att Entreprenadindex i sig kan leda till att kostnaderna för byggmaterial ökar. Detta anges vara en konsekvens av att dataunderlaget är självrapporterat av aktörer i branschen och att indexen nyttjas som underlag i avtalsförhandlingar. Det finns därför en risk att uppgiftslämnarna ger prisuppgifter med övermått för att sedan tillgodogöra sig bättre marginaler i nästa led. Inom vissa kategorier, såsom mineralull och gips, baseras indextalen på inrapporterade prisnivåer medan andra kategorier, exempelvis installationsmaterial för VVS- och elprodukter, inrapporteras genom faktiska transaktionsdata. Hur detta går till i praktiken finns det dock väldigt lite information om. Faktiska transaktionsdata förekommer endast i liten utsträckning.<sup>11</sup>

<sup>8</sup> Angående detta stycke, se BKK, Entreprenadindex – Husbyggnads- och anläggningsverksamhet – Tillämpningsföreskrifter – För indexberäkning av kostnadsändringar, Borlänge, 2011, s. 3 ff.

<sup>9</sup> Se Konkurrensverket, Konkurrensen i byggmaterialindustrin: Redovisning av regeringsuppdrag att utreda och kartlägga konkurrensen i svensk byggmaterialindustri, rapport 2021:4, Stockholm, 2021.

<sup>10</sup> Ibid., s. 5.

<sup>11</sup> Pettersson, Stefan, statlig tjänsteman på SCB, e-post till författaren, 2022-12-22.

Idag är det några uppgiftslämnare som lämnar kassaregisterdata över all försäljning. I övrigt baseras indextalen för material på ett urval av representativa varuslag. Uppgifter om inträffade prisförändringar samlas in av SCB från cirka 280 leverantörer av byggmaterial, i det led som säljer direkt till installatörer och entreprenörer. För att erhålla en representativ bild av kostnadsutvecklingen tillfrågas företaget över hela landet.<sup>12</sup> Således är både faktiska transaktionsdata och inrapporterade prisnivåer båda inrapporterade av aktörer i branschen, men vid det förstnämnda är det obehandlade uppgifter och därmed är risken för misstag och manipulation mindre. Index baserade på faktiska transaktionsdata ger, enligt Konkurrensverket, en mer korrekt bild över den faktiska kostnadsutvecklingen och skulle leda till att statistiken blir mer tillförlitlig. Konkurrensverket menar att aktörer i branschen har uttryckt att indextalen inte överensstämmer med kostnaderna som förelegat i deras egna verksamheter.<sup>13</sup>

Det som Konkurrensverket anger i rapporten har bidragit till att objektiviteten i indexet har diskuterats. Det finns en klar intressekonflikt att vissa aktörer som rapporterar in underlag för indexet har ett eget intresse i saken i sina entreprenadavtal, och har en möjlighet att påverka indexet för att själva hamna i en mer fördelaktig position.

Konkurrensverket uttrycker även att det finns ett behov att undersöka om och hur Entreprenadindex kan utformas på ett sätt som representerar den faktiska kostnadsutvecklingen på ett korrekt sätt, även vid få aktörer på marknaden.<sup>14</sup> Då Entreprenadindex används för att reglera kostnader i entreprenader och även ligger till grund för investeringsbeslut och prognoser inom privata och offentliga verksamheter är det av vikt att det, inom rimliga gränser, går att förlita sig på indexen. Verket menar därför att en undersökning bör utreda huruvida indexen motsvarar en marknadsmässig representation av prisutvecklingen, för att sedan föreslå åtgärder som säkerställer att indexen korrekt representerar den faktiska kostnadsutvecklingen. Konkurrensverket har i sin rapport funnit att Entreprenadindex på vissa punkter inte har representerat prisutvecklingen i Sverige på ett tillförlitligt sätt.<sup>15</sup>

Det finns svårigheter med att urskilja huruvida Entreprenadindex följer den aktuella prisutvecklingen. Detta har till stor del sin grund i de transaktionsdata som används för att fastställa indextalen. Som framgått finns det incitament för uppgiftslämnarna att lämna uppgifter i överkant. En annan orsak kan vara att

<sup>12</sup> Angående insamling av uppgifter till beräkning av indextal, se Statistiska centralbyrån, Översynsrapport av Entreprenadindex E84, Stockholm, den 30 mars 2011, s. 6 och BKK, Entreprenadindex – Husbyggnads- och anläggningsverksamhet – Tillämpningsföreskrifter – För indexberäkning av kostnadsändringar, Borlänge, 2011, s. 4.

<sup>13</sup> Konkurrensverket, Konkurrensen i byggmaterialindustrin: Redovisning av regeringsuppdrag att utreda och kartlägga konkurrensen i svensk byggmaterialindustri, rapport 2021:4, Stockholm, 2021, s. 8.

<sup>14</sup> Ibid., s. 16.

<sup>15</sup> Se bl.a. ibid., s. 62 avseende fjärrvärmerör.

den faktiska prisutvecklingen för marknaden kan vara svår att utreda om uppgifterna som inkommer är väldigt få eller inkommer endast från ett fåtal aktörer. Exempelvis poängterar Konkurrensverket att prisutvecklingen på cement är svår att utreda i realiteten, då uppgifterna baseras på självrapportering från högst två bolag.<sup>16</sup>

Utifrån osäkerheterna som har identifierats menar Konkurrensverket att indexet bör användas med försiktighet vid indexreglering i entreprenadavtal och att en bedömning bör utföras om huruvida det är rimligt att koppla kostnadsutveckling till indexserier som är baserade på uppgifter från ett fåtal företag. Konkurrensverket rekommenderar att indexering bör göras mot ett bredare index när det är möjligt, såsom relevanta råvarukostnader eller KPI. Enligt Konkurrensverket skulle indexering mot KPI både minska riskerna för att enskilda aktörers kostnadsrapportering får genomslag och öka incitamentet att begränsa kostnadsutvecklingen till en mer generell kostnadsutveckling i samhället.<sup>17</sup> Huruvida detta är en rimlig lösning kommer att diskuteras nedan.

Som konstaterats har SCB fattat ett inriktningsbeslut för avveckling av bland annat Entreprenadindex. Ännu har inget slutligt beslut meddelats. Enligt inriktningsbeslutet ska, om sådant beslut fattas, indexet vara avvecklat som tidigast 2024-01-01, vilket ger byggbranschen möjlighet och tid att ta över indexserierna utan att det uppstår ett glapp. Innan ett sådant beslut fattas ska SCB ta fram en detaljerad avvecklingsplan som innefattar en konsekvensanalys för att säkerställa en ordnad avveckling.<sup>18</sup> Det finns dock ett förslag om att SCB ska upprätthålla produktionen av Entreprenadindex till 2026-01-01, för att skapa förutsättningar för omställning hos aktuella branschorganisationer.<sup>19</sup> Något formellt beslut om att skjuta upp omställningen är dock inte fattat. SCB har formulerat det som att de upphör i rollen som producent av indexet, medan branschorganisationer kommer behöva fatta beslut om att fortsätta producera sina index med en annan producent. I realiteten innebär dock beslutet om att avveckla åtagandet som producent till Entreprenadindex att indexet kommer att upphöra, såvida inte en annan part tar över producerandet av indexet. Frågan om Entreprenadindexets vidmakthållande kommer dock att landa hos branschorganisationerna.

<sup>16</sup> Ibid., s. 77.

<sup>17</sup> Ibid., s. 14.

<sup>18</sup> Se SCB, Inriktningsbeslut den 8 oktober 2022 om avveckling av uppdragsverksamhet för vissa index (dnr A2022/3125), s. 1.

<sup>19</sup> Andreasson, Per, statlig tjänsteman på SCB, e-post till författaren, 2022-12-22.



## 6. Val av index

En principiell fråga är i vilken utsträckning som valt index faktiskt motsvarar entreprenörens kostnadsfördelning i ett projekt, och därmed hur väl det kommer att motsvara faktiska kostnadsökningar eller kostnadsminskningar.

Ett exempel på detta är om parterna i en entreprenad valt att utgå från Litt 123, vilket är en huvudgrupp som reglerar byggnader med stomme av trä, där arbetslöner och tjänstemannalöner utgör 30 procent av varukorgen. Om kostnadsökningarna för material, varor, elkraft och drivmedel är konstanta under nästa år medan löneförhandlingarna nästkommande år kommer leda till mycket höga lönepåslag, skulle det innebära att en löneökning på tio procent kommer att spädas ut till att endast medföra en indexpåverkan på tre procent, förutsatt att andra kostnader inte ökar.<sup>20</sup> Om det är fråga om en entreprenad som är mer personalintensiv än den entreprenadtyp som ligger till grund för huvudgruppen eller beroende på entreprenörens sätt att utföra entreprenaden, kan entreprenören ha personalkostnader i projektet som överstiger de 30 procent som indexet utgår från. Då kommer entreprenören inte att få täckning för sina kostnadsökningar genom indexregleringen.

Ovanstående exempel antyder att det kan bli än mer problematiskt när beställare väljer andra index än Entreprenadindex, som exempelvis KPI. KPI är inte baserat på entreprenörers typiska kostnader. Ju mer ett index inte korrelerar med kostnadsutvecklingen i ett projekt, desto sämre kommer det att fungera som kostnadsregleringsmekanism. Parterna gör således klokt i att reflektera över vilket index som bäst avspeglar de faktiska kostnaderna i en entreprenad. Eftersom parterna i allmänhet inte har fokus på detta, varken var för sig eller tillsammans, kan det antas att de är intresserade av en opartisk och välavvägd mekanism.

Som framgått tidigare har Konkurrensverket rekommenderat att indexering i entreprenader ska göras mot ett bredare index, såsom KPI. KPI är ett index som mäter den genomsnittliga prisutvecklingen för hela den privata inhemska konsumtionen. De faktorer som KPI baseras på är således väldigt olika de faktorer som enskilda byggprojekt baseras på. Det skulle bli en godtycklig höjning av priset på entreprenaden, som inte baseras på de enskilda kostnaderna som entreprenören har ådragit sig. Detta är en mindre lyckad ordning, då entreprenören kan behöva stå för kostnader som är långt högre än den får ersättning för och för att undvika en sådan situation kommer en seriös entreprenör behöva räkna på större risker i anbudsstadiet. En sådan reglering skulle således tillintetgöra det ideala målet med att ha en indexreglering, det vill säga att fördela risken mellan parterna och möjliggöra ett mer effektivt anbudsförfarande. Det är mer lämpligt för beställaren att använda sig av ett index som motsvarar kostnaderna i entreprenaden eftersom det minskar risken för överdebitering i anbudsfasen. Varför Konkurrensverket anser att det är positivt att ha en indexreglering som mer

<sup>20</sup> Löneökningen kommer att spädas ut med  $30/100 \cdot 10$ , det vill säga tre procent.

generellt följer kostnadsutvecklingen i samhället är oklart. En eftersträvansvärd lösning är en indexklausul som leder till att entreprenörer kan få kostnadstäckning för sina utgifter med sådan säkerhet att de inte behöver addera en stor riskpremie. För att möjliggöra en sådan ordning bör dock Entreprenadindex i större utsträckning baseras på faktiska transaktionsdata, snarare än inrapporterade prisuppgifter från aktörer på marknaden.

Utöver KPI och Entreprenadindex finns det flera index som kan vara relevanta inom byggsektorn, exempelvis Byggkostnadsindex (BKI) och Byggnadsprisindex (BPI). BKI mäter kostnadsförändringar för produktionsfaktorer i bostadsbyggande, men beaktar inte marknadssituationen utan baseras på mätningar av en mängd varor och löner. BPI å sin sida visar prisutvecklingen för nybyggda bostäder, det vill säga priset som byggherren betalar. Dessa verkar dock inte nyttjas i någon större utsträckning.

Det kan konstateras att valet av lämpligt index är beroende av det aktuella entreprenadprojektet. För vissa avtal är det okomplicerat att finna ett index som är passande, exempelvis vid timpriser för viss yrkeskategori. I entreprenader med många olika kostnader är det svårare att utforma en indexreglering som motsvarar de olika kostnaderna tillräckligt väl. I sådana situationer är det ofta nödvändigt att använda Entreprenadindex, som är det mest omfattande indexet inom byggsektorn, för att få ersättning för den kostnadsutveckling som entreprenören drabbas av. Det kan således konstateras att trots de brister som Entreprenadindex innebär, är indexet det bäst lämpade att tillämpa i komplicerade entreprenadprojekt, och således finns ett behov av att en annan part tar vid och bibehåller en liknande indexserie om SCB verkligen skulle komma att avveckla indexet.

Vid valet av index är det möjligt att dela upp entreprenaden. Om stål är en stor beståndsdel i en entreprenad är det exempelvis möjligt att reglera kostnaden för stålet i enlighet med stålprisindex och övriga kostnader i enlighet med exempelvis Entreprenadindex eller hantera övriga kostnader med ett fast pris, om dessa inte bedöms kunna bli föremål för lika stora prissvängningar. I de fall då parterna inte vill förlita sig på en indexreglering kan parterna avtala om ett fast pris i grunden, samtidigt som vissa varor eller material med troliga stora prisförändringar underkastas en självkostnadsprincip. Även om det oftast är beställaren som motsätter sig en indexreglering, kan en sådan lösning vara fungerande för en entreprenör som riskerar att bli otillräckligt kompenserad och en beställare som inte vill riskera att anbudsgivarna kalkylerar in höga riskpremier. Entreprenören torde då få täckning för sina kostnader och beställaren behöver inte betala för en risk som inte realiserar.

Det kan konstateras att indexregleringar i avtal kan jämkas i enlighet med 36 § avtalslagen,<sup>21</sup> om parterna har hänvisat till ett index som inte i tillräcklig grad

<sup>21</sup> Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

anknyter till prisutvecklingen.<sup>22</sup> Annars skulle indexklausulen leda till att priset hanteras i strid med parternas ursprungstanke på sådant sätt att den som presterar antingen blir över- eller underkompenserad. Indexklausuler skulle kunna bli oskäliga för beställaren, om uppräkningsen blir högre än vad beställaren kunnat räkna med.<sup>23</sup> Det är emellertid vanligare att det är leverantören, entreprenören, som drabbas av en otillräcklig indexreglering, en som inte i tillräcklig grad korrelerar med kostnadsutvecklingen. I RH 14:80 hade ett renhållningsbolag och en kommun ingått ett avtal med en indexreglering knuten till KPI. På grund av dåvarande oljekrisen ökade priset på bensin klart över konsumentpriserna i övrigt, vilket ledde till att bolaget gick med stor förlust i förhållande till sin tidigare vinst. Det ansågs oskäligt att bolaget ensamt skulle stå för kostnaden efter den oförutsedda kostnadsökningen som ingen av parterna rådde över, och kommunens krav jämkades därmed ner till hälften av de utkrävda avgifterna. Det kan konstateras att bolaget inte ansågs vara i underlägsen ställning, utan indexklausulen ansågs vara ett affärsmässigt misstag. För förutsebarhetens skull tjänar således både entreprenör och beställare på att använda ett index som på bästa möjliga sätt hanterar prisutvecklingen för de kostnader som entreprenaden medför. Det bör däremot framföras att 36 § avtalslagen endast torde vara tillämplig i undantagsfall, särskilt med beaktande av parternas ställning och avtalstypen, men det är omständigheterna i det enskilda fallet som blir avgörande.

## 7. Slutord

Det finns klara fördelar med att använda en indexreglering som ett sätt för parterna att hantera risken för kostnadsändringar, då entreprenören inte behöver räkna med lika stora riskpåslag och beställaren slipper betala ut ersättning för risker som inte realiserats. Trots de tillämpningsproblem som har noterats samt det faktum att ett index inte fullständigt kommer att överensstämja med kostnadsförändringarna i den enskilda entreprenaden, torde indexreglering i huvudsak vara användbar om parterna vill avtala om ett fast pris. Båda parterna kan således ha intresse av att använda sig av en indexreglering. Till detta kommer att beställaren kan kräva återbetalning om priserna sjunker.

I dagens läge är det osäkert hur 6:3 AB 04 och ABT 06 ska tolkas, och troligen kommer det läggas en stor bevisbörda på entreprenören avseende prislägena. Bestämmelsen riskerar att leda till utdragna diskussioner, varför det slutliga priset för en entreprenad kan komma att dröja. Således finns det incitament

<sup>22</sup> Ramberg, Jan & Ramberg, Christina, Allmän avtalsrätt, 11 u., Norstedts Juridik, Stockholm, 2019, s. 230.

<sup>23</sup> Munukka, Jori, Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område 36 §, avsnitt 3.3.3, JUNO, Lexinfo, lydelse 2023-02-01.

för parterna att lösa kostnadsändringar i avtalet, antingen genom att avtala om löpande räkning eller indexreglering. Trots bristerna som har identifierats avseende indexreglering, bör det vara det bästa alternativet för att klargöra det oklara rättsläget mellan parterna.

Avseende Entreprenadindex har det diskuterats hur pass objektivt indexet faktiskt är, särskilt med hänsyn till att prisuppgifter hämtas från leverantörer och ledande företag i branschen, vilka på så sätt kan påverka indexet till sin fördel. Till följd av att SCB har meddelat sin avsikt att avveckla Entreprenadindex, är det oklart vad som kommer ske framöver. Avseende redan ingångna entreprenadavtal som hänför sig till Entreprenadindex uppkommer frågan hur avvecklingen av indexet kommer att påverka avtalsinnehållet. Om branschorganisationer tar vid och fortsätter producera Entreprenadindex i dess befintliga form är det rimligt att anta att priset för entreprenaden även framgent justeras i enlighet med indexet. Men om indexet ändras i form och innehåll blir följden desto oklare. I sådana fall finns det en risk att parterna kan hävda att det nya indexet inte är det som utgjorde avtalsinnehåll vid ingående av avtalet, och att tvister därmed kan uppkomma redan på grund härav. Skulle Entreprenadindex helt avvecklas och ingen skulle ta vid med producerandet av indexet, skulle det dock bli ännu mer problematiskt. Parterna har i en sådan situation ett entreprenadavtal med en indexreglering som inte kommer att kunna användas i praktiken. Parterna i ett entreprenadavtal har uppenbarligen haft för avsikt att justera priset enligt ett index, men svårigheter uppstår då för det fall att parterna inte skulle komma överens om en alternativ indexreglering.

Det kan konstateras att trots de brister som Entreprenadindex har uppvisat, är ett sådant index nödvändigt för att hantera de djupt varierande kostnaderna i entreprenader. I och med att Entreprenadindex består av ett stort antal indexserier kan parterna specificera vilka indexserier som ska vara tillämpliga och därmed följer indexregleringen de kostnader som är typiska för det specifika entreprenadarbetet. Troligen följer därför indexet de faktiska kostnadsändringarna på ett mer relevant sätt än vid användande av andra, mer generella indexserier. Det finns inget annat index i dagsläget som hanterar de kostnadsförändringar som olika entreprenader i praktiken drabbas av. Användandet av annat index, som exempelvis KPI, BKI eller BPI, skulle således mera sällan ge en rättvisande bild av de kostnadsändringar som entreprenaden i sig drabbas av. Det är således numera upp till byggbranschen att ta vid och se till att ett liknande index som Entreprenadindex frambringas för att möjliggöra en lämplig hantering av kostnadsförändringar i entreprenader. I ett sådant skapande bör de brister som kan konstateras avseende Entreprenadindex analyseras och beaktas. Även om ett nytt index skulle brista på liknande sätt skulle en sådan lösning vara mer lämplig än att övergå till bredare index som exempelvis KPI. Att låta Entreprenadindex dö ut bör inte vara ett alternativ för någon inom byggbranschen. Arbetet med att överlåta indexet till byggbranschen bör påbörjas omedelbart för att säkerställa att inga oklarheter kring indexets uppbyggnad kvarstår.