

2022-04-11

## Tidsförlängning och priskompensation på grund av kriget i Ukraina – hur ska underrättelserna hanteras?

### Innehållsförteckning

**Bakgrund**

**Generella underrättelser**

**Bestämmelse om tidsförlängning**

**Bestämmelse om ändring av avtalat pris**

**Förnödenhet eller material?**

**Komplexa juridiska bedömningar**

**Instruktion – så här går du till väga**

**Avslutande ord**

### Bakgrund

Kriget i Ukraina påverkar världsekonomin, vilket inom Lokalförvaltningens verksamhet bland annat kan märkas genom att entreprenörer underrättar om prishöjningar och förseningar.

Under Covid-19-pandemin tillsattes en arbetsgrupp inom Lokalförvaltningen – kallad *Byggmaterialgruppen* – i syfte att bevaka effekterna av pandemin och för att hantera de uppkomna situationerna på ett enhetligt sätt inom förvaltningen. I takt med att pandemin avtog togs beslutet att pausa arbetet i Byggmaterialgruppen. Följdeflekterna på grund av kriget i Ukraina har dock medfört att Byggmaterialgruppen inom en snar framtid kommer att startas upp igen.

I egenskap av jurist har jag (Emma J Sjöman) tagit fram detta dokument för att ge dig vägledning i hur du ska hantera inkomna *generella* underrättelser. Förhoppningen är att du ska få ett stöd i din hantering och att Lokalförvaltningen ges möjlighet att behandla dessa krav på ett enhetligt sätt mot våra entreprenörer.

Nedan ges en beskrivning av hur en generell underrättelse kan se ut, därefter följer kortfattade beskrivningar av de bestämmelser som reglerar tidsförlängning och rätten att ändra avtalat pris. Avslutningsvis ges en instruktion till hur inkomna generella underrättelser ska hanteras.

Jag förstår att lockelsen kan vara stor att endast läsa avsnitten som redogör för hur du ska hantera generella underrättelser, men min rekommendation är att du även tar till dig innehållet dessförinnan. Informationen kommer underlätta för dig när frågor eller diskussioner uppstår gällande rätten till tidsförlängning och att ändra avtalat pris.

## **Generella underrättelser**

Entreprenörer har på olika sätt underrättat om prisökningar och tidsförlängning. Underrättelserna jag har tagit del av är än så länge generellt hållna, exempelvis i stil med följande.

*”Vi bedömer att kriget i Ukraina kan komma att påverka möjligheten att färdigställa arbetena inom kontraktstiden. Detta på grund av att leveranser kan bli försenade. Vi bedömer vidare att förnödenheter och tjänster kommer att öka i kostnad. Vi kommer därför begära tidsförlängning och att avtalat pris ska ändras så att vi får ersatt de extra kostnaderna”.*

Givetvis finns det mer eller mindre utförliga varianter av ovan, men sammantaget kan sägas att det saknas konkreta uppgifter och underlag utifrån den situation, det projekt, som entreprenören menar drabbas av krigets följdverkningar.

Eftersom det inte framgår tillräckligt konkreta uppgifter i underrättelsen har Lokalförvaltningen inte någon möjlighet att ta ställning till om tidsförlängning ska accepteras eller om entreprenören har rätt till att ändra avtalat pris. Lokalförvaltningen ska därför *inte* medge en förlängd kontraktstid eller erlägga ytterligare betalning så länge underlaget är bristfälligt.

## **Bestämmelse om tidsförlängning**

I våra projekt är standardavtalen AB04 eller ABT06 avtalsinnehåll. I dessa avtal regleras vad entreprenören ska visa för att denne ska kunna erhålla tidsförlängning och ändra avtalat pris.

För att en entreprenör ska ha rätt till *förlängning av kontraktstiden* – enligt 4 kap 3 § AB04/ABT06 – krävs att en entreprenör mycket

tydligt kan visa att en specifik omständighet hindrar entreprenören från att färdigställa entreprenaden inom kontraktstiden. Entreprenören behöver alltså visa vad hindret består i och vad det har för samband med kriget, samt vad hindret har för inverkan på tiden och i vilken omfattning. Omständigheten ska ha varit oförutsebar för entreprenören.

Några generella hänvisningar till krigssituationen i Ukraina är inte tillräckligt, utan det ställs höga krav på entreprenören att visa att hindret är extraordinärt betungande eller innebär att det är omöjligt för entreprenören att hålla kontraktstiden. Därutöver ska entreprenören visa hur tidsförlängningen har begränsats.

Det kan även framhållas att en entreprenör – för det fall entreprenören har rätt till tidsförlängning – inte har rätt till hindrersättning, det vill säga ersättning för de ökade kostnader som uppstår för entreprenören på grund av att avtalstiden förlängs. Inom avtalsrätten ger en *force majeure* händelse (krig) inte rätt till kompensation från den andre parten. Det innebär att även Lokalförvaltningen, i egenskap av beställare, får bära de ökade kostnader som kan uppkomma på grund av att entreprenaden inte blir klar i rätt tid (exempelvis kostnader för tillfälliga lokaler).

### **Bestämmelse om ändring av avtalat pris**

Ändring av avtalat pris är det juridiska begrepp som används i standardavtalen. I det vardagliga språket kan entreprenören även uttrycka sig i form av ökade priser på material, ökade prisförändringar, höga kostnadsförändringar eller att de begär priskompensation. Rent övergripande förstår vi vad entreprenören menar, men det är viktigt för oss att på en mer detaljerad nivå förstå och hålla isär vilken ersättningsgrund som entreprenören gör gällande.

För att avtalat pris ska ändras *på grund av krig* – enligt 6 kap 3 § AB04/ABT06 – krävs att en entreprenör mycket tydligt kan visa att samtliga omständigheter i bestämmelsen är uppfyllda. Detta kräver öppenhet från entreprenörens sida, vilket innebär att entreprenören på ett transparent sätt kan redogöra för hur denne har kalkylerat.

För att en entreprenör ska ha rätt att ändra avtalat pris på grund av krig – och därmed erhålla ytterligare ersättning – krävs att entreprenören bland annat bevisar följande.

- Att kriget i Ukraina har påverkan på *förnödenhet* eller *tjänst* som är nödvändig i entreprenaden.
- Att kostnadsändringen varit *oförutsebar*.
- Att kostnadsändringen *väsentligt* påverkar *hela* kostnaden för entreprenaden.

Det ställs därmed höga krav på det underlag som entreprenören behöver presentera.

### **Förnödenhet eller material?**

Det finns även en möjlighet för entreprenören – enligt 6 kap 3 § AB04/ABT06 – att ändra avtalat pris på grund av *onormala prisförändringar på material*. Detta är – juridiskt sett – något annat än att ändra avtalat pris på grund av att kriget i Ukraina påverkar *förnödenhet* eller *tjänst*. Vad entreprenören ska bevisa skiljer sig nämligen åt i dessa båda situationer.

En avgörande gränsdragning kommer vara vad som utgör en förnödenhet. Om entreprenören påstår att det är en förnödenhet ska entreprenören bevisa det som framgår i ovan avsnitt. Byggherrarna har i sin vägledning *Om hantering av krig i entreprenadkontrakt* förtydligt sin syn på vad som ska betraktas som en förnödenhet.

*”Begreppet ”förnödenhet” kan för många te sig ålderdomligt men avser egentligen konsumtionsvaror av olika slag som är nödvändiga för livsuppehälle eller i denna kontext för att utföra arbete. I vardagliga sammanhang talas det i första hand om mat och kläder. När det gäller entreprenadarbeten torde det i första hand avse sådant som till exempel vatten, driv- och smörjmedel till maskiner samt elektrisk kraft. Med andra ord sådant som inte är material (vilket typiskt sett byggs in i entreprenaden) men som ändå krävs för att kunna utföra arbetet. Begreppet ”tjänst” torde i 6 kap. 3 § främst avse sådant som konsulttjänster av olika slag, transporttjänster samt service av exempelvis fordon och maskiner.”*

Är det inte en förnödenhet kan avtalat pris inte ändras på den juridiska grunden. Om entreprenören istället påstår att det är en *onormal*

*priserändring på material* – vilket medför att avtalat pris ska ändras – krävs att entreprenören bland annat bevisar följande.

- Att det är en *onormal* priserändring för respektive material.
- Att kostnadsändringen varit *oförutsebar* för respektive material.
- Att kostnadsändringen *väsentligt* påverkar *hela* kostnaden för entreprenaden.

## Komplexa juridiska bedömningar

Som ni kan se skiljer sig de avtalsrättsliga skrivningarna åt. I ett senare läge – om entreprenören börjar specificera sig – kommer det vara viktigt att hålla isär vilken juridisk grund som entreprenören åberopar som stöd för sitt krav. Entreprenören kommer delvis behöva presentera olika typer av underlag beroende på vilken ersättningsgrund som görs gällande.

Jag vill även passa på att nämna att ändring av avtalat pris *inte* är ett äta-krav. Eftersom bestämmelserna skiljer sig åt är det viktigt att hålla isär vad som är ett äta-krav, ett prisjusteringskrav och vad som är ett hinderskrav. Bestämmelserna innehåller olika formella krav – som ofta ska läsas i samspel med vad som framgår i AF – och olika krav på det underlag som entreprenören ska presentera.

Sammanfattningsvis ställs det höga krav på redovisat underlag för att avtalat pris ska ändras och ytterligare ersättning ska kunna utgå utifrån 6 kap 3 § AB04/ABT 06, samt för att erhålla tidsförlängning enligt 4 kap 3 § AB04/ABT06.

Om du vill läsa mer om de juridiska förutsättningarna rekommenderar jag Byggherrarnas vägledning [om entreprenadjuridiska konsekvenser av kriget i Ukraina](#) samt [om ändring av avtalat pris till följd av ökade materialkostnader](#).

## Instruktion – så här går du till väga

Om du har fått en generell underrättelse om tidsförlängning och/eller om ändring av avtalat pris ska du gå in i följande mapp.

I:\Gemensamt\05. Kriget Ukraina

Där kommer du hitta (i) en lista i Excel som ska fyllas i, (ii) denna instruktion, samt (iii) svarsmallar.

### Excel-filen

I syfte att följa utvecklingen och omfattningen av de underrättelser som inkommer till oss har en lista tagits fram som du ska fylla i. Det är viktigt att du lämnar de uppgifter som efterfrågas.

### Svarsmallar

Det finns tre framtagna svarsmallar som du kan använda.

- Den första mallen – A – ska du använda om entreprenören har underrättat om *både* ändring av avtalat pris och tidsförlängning.
- Den andra mallen – B – ska du använda om entreprenören *endast* har underrättat om tidsförlängning.
- Den tredje mallen – C – ska du använda om entreprenören *endast* har underrättat om ändring av avtalat pris.

### Om du behöver stöttning

1. Vänd dig inledningsvis till en kollega och sök stöd i hur du bör gå vidare.
2. Därefter vänder du dig till din närmaste chef.
3. Kvarstår frågor som ni inte kan lösa – kontakta mig. Vid behov kommer jag lyfta frågan i Byggmaterialgruppen.

### Övrigt

- Informera alltid din närmaste chef att du fått en underrättelse om tidsförlängning och/eller ändring av avtalat pris.
- Behöver verksamheten/hyresgästen informeras ska så ske.
- Om det finns risk för att kontraktstiden inte kommer hållas (oaktat om entreprenören har rätt till tidsförlängning eller inte) – kan eventuella ytterligare åtgärder behöva vidtas. Stäm av med din närmaste chef.
- Finns det behov av att vidta andra åtgärder kan du stämna av dessa med din närmaste chef.

### Sammanfattningsvis

1. Öppna Excel-filen och fyll i de uppgifter som efterfrågas. Spara och stäng dokumentet.
2. Läs instruktionen (det vill säga hela detta dokument).
3. Öppna den svarsmall som passar din situation. Spara ner den lokalt och fyll i de gulmarkerade fälten. Skicka till entreprenören.
4. Öppna Excel-filen och fyll i det datum som du skickade svaret till entreprenören. Spara och stäng dokumentet.

## Avslutande ord

Skulle du få en underrättelse som innehåller *specifika krav* och *utförligt underlag* – utifrån vad som har beskrivits ovan – är du givetvis välkommen att kontakta mig för att få stöd i den fortsatta hanteringen.

Jag hoppas att detta dokument kommer underlätta för dig framöver.

2022-04-11

Emma J Sjöman

Jurist