

Ersättningsformer i entreprenadbranschen

Andreas Magnusson, 20 maj 2026



Agenda

- **AB 04/ABT 06** – *Regelverket och ramarna för ersättning*
- **Ersättningsformerna** – *Fast pris, löpande räkning och allt däremellan*
- **Jämförelse** – *Beställare vs. Entreprenör: för- och nackdelar*
- **Valet av modell** – *Vilken form passar vilket projekt?*
- **Partnering** – *Samarbetsform och incitament*
- **Praktiska råd** – *Kombinationer och avtalsskrivning*





Andreas Magnusson

Advokat

Wåhlin Advokater



Om mig:

Affärsjuridisk rådgivare med särskild inriktning mot entreprenadjuridik och fastighetsrättsliga frågor.

Vilket standardavtal - och när?

AB-systemet – Standardavtalen i branschen

AB 04 - Utförandeentreprenad

Beställaren projekterar, entreprenören utför. Den vanligaste formen i branschen.

ABT 06 - Totalentreprenad

Entreprenören ansvarar för både projektering och utförande. Funktionsansvar.

ABK 09 - Konsultavtal

Reglerar uppdrag för arkitekter, konstruktörer och andra konsulter.

AMB 07 - Varuleverans

Tillämpas vid köp av byggprodukter och material utan montage

ABS 18 - Konsument / småhus

Konsumentskyddande avtal för ny- och ombyggnad av en- och tvåbostadshus

AB-U 07 - Underentreprenad

Reglerar förhållandet mellan generalentreprenör och underentreprenör.

Regelverket- AB 04 & ABT 06

AB 04

*Allmänna Bestämmelser för
Byggnads-, Anläggnings- och
Installationsentreprenader*

- Utförandeentreprenad
- Beställaren ansvarar för projektering
- Entreprenören utför enligt handlingar
- Fackmässighet

ABT 06

*Allmänna Bestämmelser för
Totalentreprenader avseende
Byggnads-, Anläggnings- och
Installationsarbeten*

- Totalentreprenad
- Entreprenören ansvarar för projektering
- Funktionsansvar för resultatet

Ersättningsformerna

Fast pris – löpande räkning – à-priser

Fast pris

Avtalets struktur

- Beställaren upprättar förfrågningsunderlag (FFU)
- Upphandling i konkurrens
- Anbudsprocess förutsätter detaljerade handlingar
- Pris avtalas i kontrakt
- Lyftplan – inga krav på löpande redovisning

Riskfördelning

- Entreprenören bär kalkylrisken
- Beställaren vet slutkostnad i förväg
- Beställaren ansvarar för FFU
- ÄTA-arbeten prissätts separat

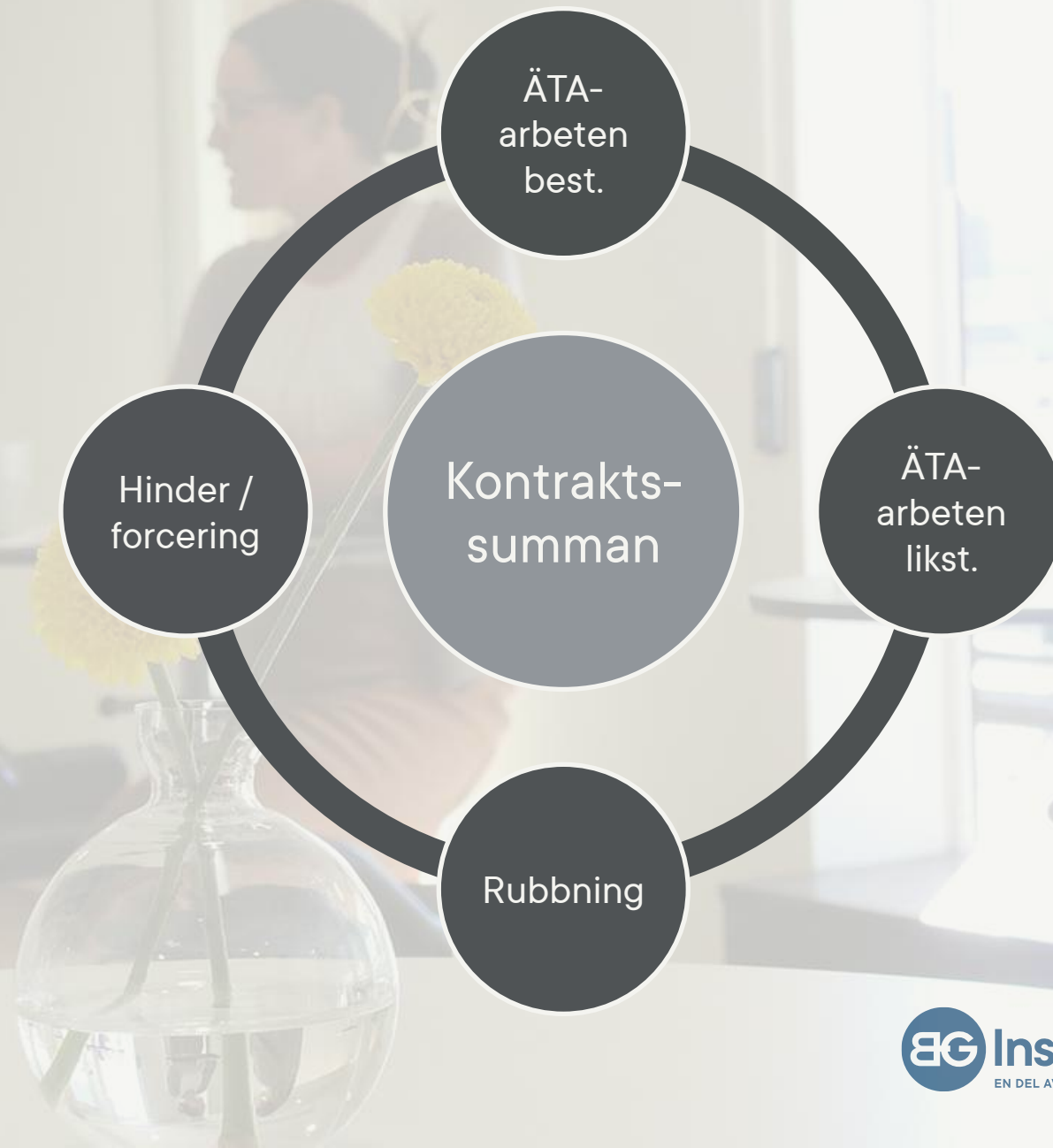
Att tänka på

- Förutsätter fackmässig projektering
- ÄTA-arbeten ersätts enligt à-priser eller på LR
- Indexreglering enligt AFC/AFD
- Onormala kostnadsökningar (AB 04 kap. 6 § 3)

Fast pris – vad ingår?

Fast pris – prisjustering
vid tillägg eller avvikelser
från kalkylförutsättningar:

1. Beställda ÄTA
2. Likställda ÄTA
3. Rubbning
4. Tidsmässiga faktorer



Löpande räkning

Kostnadsslag (kap 6 § 9 AB 04)

- Material & varor
- Arbetskraft
- Arbetsledning
- Underentreprenörer
- Hjälpmedel
- Försäkring m m
- Entreprenörsarvode: Finansiella kostnader, overhead, risk och vinst

Krav & styrning

- Löpande redovisning av tid och material
- Takpris kan avtalas
- Incitamentsavtal möjliggör delad risk och besparing
- Lämpligt att komma överens om fasta timpriser (förenklad debitering)
- Kräver tydlig definition av timpris och entreprenörsarvode i kontraktet

Tillämpning av löpande räkning (kap 6 § 10 AB 04)

Entreprenörens omsorgsplikt

- Entreprenören ska fullgöra sin uppgift så att beställaren erhåller bästa tekniska och ekonomiska resultat
- Entreprenören ska vid upphandling av material, UE m m erhålla så gynnsamma villkor som möjligt, om möjligt upphandla i konkurrens

Beställarens kontroll

- Löpande redovisning av tid och material
- Beställarens har rätt att granska entreprenörens originalverifikat
- Avser även fakturor i tidigare led

à-priser

Fastställda enhetspriser per enhet (t.ex. m², m³, st). Den faktiska ersättningen bestäms av uppmätt mängd × à-pris. Vanligt i mängdförteckningskontrakt och vid reglering av ÄTA-arbeten.

Mängdförteckning

à-pris

Beräknad mängd anges i FFU

Entreprenören anger pris per enhet i anbud

Uppmätning

Verklig mängd mäts upp under / efter utförande

Reglering

Slutlig ersättning – slutlig uppmätt mängd × à-pris

Beställarens perspektiv- För och nackdelar

Styrkor

Fast pris	Löpande räkning	à-priser
<ul style="list-style-type: none">• Känd slutkostnad → enkel budgetering• Liten administrativ börda för beställaren• Anbudsprocessen gynnar konkurrens	<ul style="list-style-type: none">• Flexibilitet vid projektändringar• Insyn i faktiska kostnader• Passar oklara/komplexa projektförutsättningar	<ul style="list-style-type: none">• Tydlig prissättning vid mängdändringar• Minskar entreprenörens risk• Underlättar reglering vid okänd omfattning

Svagheter

Fast pris	Löpande räkning	à-priser
<ul style="list-style-type: none">• Risk för onödiga reservationer i priset• Kräver väldefinierade handlingar• Tidskrävande• Tvister vid otydliga handlingar → ÄTA-krav	<ul style="list-style-type: none">• Beställaren bär kostnadsrisken• Kräver aktiv kostnadskontroll• Mycket administration under entreprenadtiden• Svårt upphandla i konkurrens	<ul style="list-style-type: none">• Slutkostnad okänd vid avtalstid• Viktigt att mängdförteckning är komplett• Kräver noggrann mängdredovisning• Risk för tvist om mätmetodik

Entreprenörens perspektiv- För och nackdelar

Styrkor

Fast pris	Löpande räkning	å-priser
<ul style="list-style-type: none">• Möjlighet till vinst vid effektivt genomförande• Incitament att optimera produktionen• Enkel fakturering enligt betalplan	<ul style="list-style-type: none">• Kostnadsrisken bärs av beställaren• Ingen risk vid ändrade förutsättningar• Lättare att prissätta arbeten med oklar omfattning	<ul style="list-style-type: none">• Lönsamt om å-priserna är välkalkylerade• Stabil prismekanism vid ÄTA-reglering• Undviker tvist om ersättningsnivå vid tillägsarbeten

Svagheter

Fast pris	Löpande räkning	à-priser
<ul style="list-style-type: none">• Bär risken för oförutsedda kostnader• Kräver noggrann kalkyl och riskpremie• Anbudskostnaden är hög	<ul style="list-style-type: none">• Kräver löpande dokumentation av tid/material• Beställaren kan ifrågasätta redovisade kostnader• Risk för krav om bristande kostnadseffektivitet	<ul style="list-style-type: none">• Osäker total volym → svår helhetskalkyl• Mängdreglering kan ge negativa utfall• Kräver exakt redovisning av uppmätta mängder

Val av ersättningsform — vilket projekt?

Fast pris	Löpande räkning	à-priser
<ul style="list-style-type: none"> • Nyproduktion med färdiga bygghandlingar • Standardentreprenader med låg risk • Totalentreprenad med komplett systemhandling • Uppreppningsprojekt (likartade arbeten) 	<ul style="list-style-type: none"> • Renoveringar med okänt skick (PCB, asbest m.m.) • Akuta reparationsarbeten • Stora entreprenader med ofullständiga handlingar • Specialiserade tekniska arbeten 	<ul style="list-style-type: none"> • Mark- och anläggningsentreprenader • ÄTA-reglering i fast priskontrakt • Infrastrukturprojekt med reglerbar mängd • Ramavtal med återkommande arbetstyper
<p><i>Förutsätter kompletta handlingar och väldefinierad omfattning.</i></p>	<p><i>Överväg takpris eller incitamentsmodell för kostnadskontroll.</i></p>	<p><i>Kombineras ofta med fast pris- avtala à-priser proaktivt i kontraktet.</i></p>

Partnering- Samverkansbaserad entreprenad

Partnering är inte ett standardavtal utan en samarbetsform som avtalsregleras som komplement till AB 04 eller ABT 06. Kärnan är gemensamma mål, öppen ekonomi och delat risktagande – istället för riskallokering i konflikt.

Gemensamma mål	Öppen ekonomi	Delat risktagande	Konfliktlösning
<p>Beställare och entreprenör formulerar gemensamma projektmål; tid, kostnad, kvalitet och relation. Målöverenskommen är central i partnering.</p>	<p>Entreprenörens faktiska kostnader och kalkyler är transparenta för beställaren ("open book"). Elimineras incitament att dölja ineffektivitet.</p>	<p>Risker identifieras gemensamt och fördelas till den part som bäst kan hantera dem, inte schablonmässigt som i standardavtalen.</p>	<p>Strukturerade processer för att lösa konflikter nära källan (workshops, facilitator). Tvistelösning ses som sista utväg</p>

Grundmodellen: Riskkostnad + Incitament

Riskkostnad	Fast del	Besparing = Incitament	Överskridande
<p>Parterna överenskommer om en förväntad projektkostnad baserad på öppen kalkyl.</p> <p>Utgångspunkt för incitamentsreglering</p>	<p>Ett avtalet belopp utgör fast del.</p> <p>Ofta beräknat som en andel av rikkostnad (ex. 10 % av RK).</p>	<p>Om slutkostnad understiger RK delas besparingen (t.ex. 50/50).</p> <p>Skapar gemensamt intresse för effektivt genomförande.</p>	<p>Vid överskridande av RK delar parterna kostnaden upp till takpriset.</p> <p>Entreprenörens del motiverar kostnadskontroll.</p>

Matcha ersättningsformen till projektets riskprofil

Fast pris

Väldefinierad omfattning, låg osäkerhet

Löpande räkning

Hög osäkerhet, flexibilitet viktigast

à-priser

Mängdvariation, ÄTA-reglering



Ersättningsformer i entreprenadprojekt

9 oktober 2026

Som kursdeltagare får du kunskap om:

- De vanligaste ersättningsformerna enligt AB 04 och ABT 06
- Hur projektets karaktär påverkar valet av ersättningsform
- Fördelar och nackdelar med olika ersättningsmodeller
- Vad beställare och entreprenörer bör tänka på vid val av ersättningsform
- Hur ersättningsformen påverkar hantering av ÄTA-arbeten, tidsförskjutningar och riskfördelning

Frågor?



Tack!

För frågor om BG Institute och våra kurser,
mejla oss på kursinformation@bginstitute.se

