

Nya standardavtal i samhällsbyggnadssektorn, AB 25 och ABPU 25

– de väsentligaste förändringarna och hur kommer de påverka dig

Olof Johnson, 14 augusti 2025



Årets
samhälls-
insats 2025

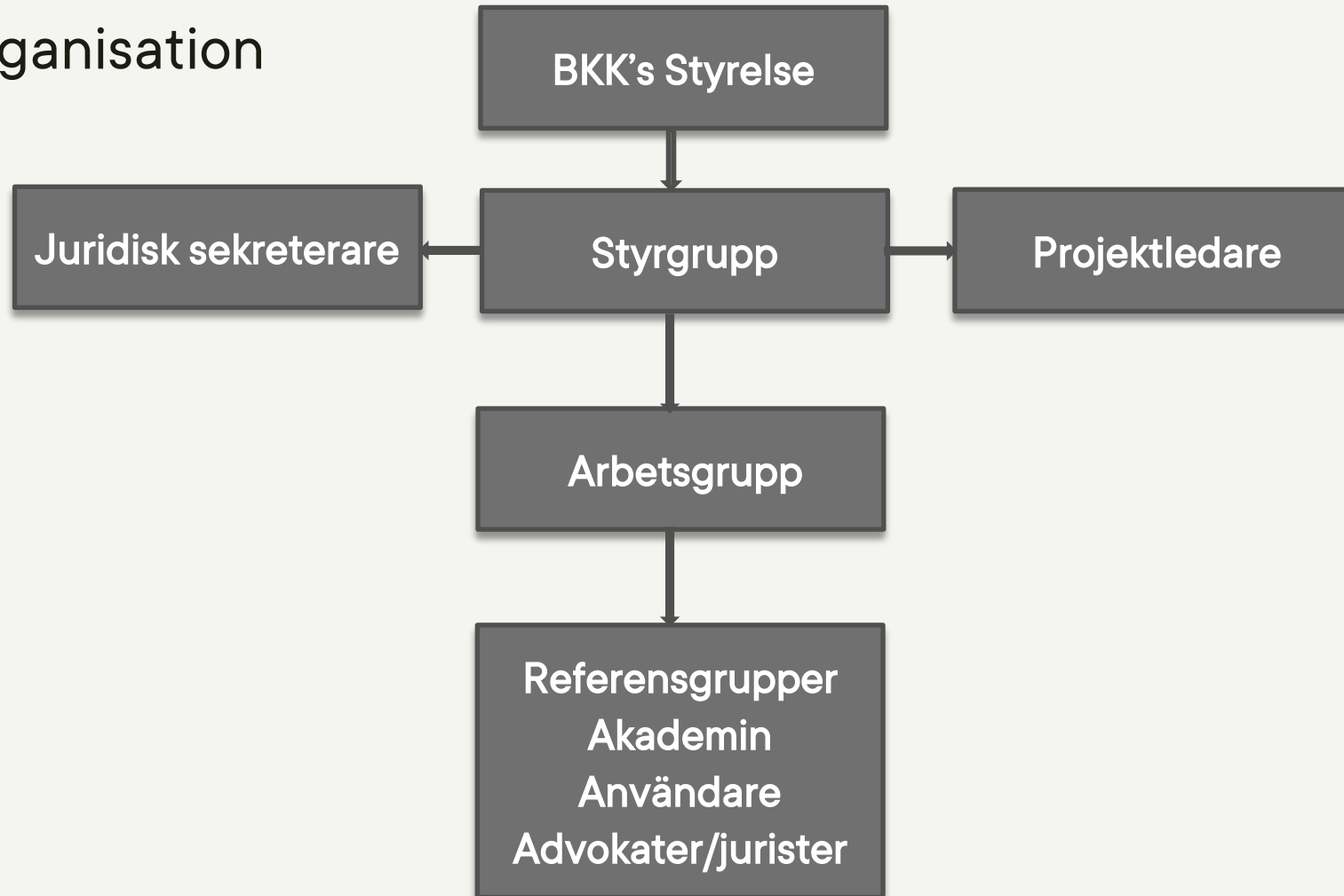
 SVENSKA
UTBILDNINGSPRIS

A perspective view down a long, circular tunnel. The walls are made of large, light-colored concrete segments with visible bolts and joints. The floor is a glass walkway, reflecting the overhead lights. Two bright, parallel light strips run along the top of the tunnel, creating a strong sense of depth and perspective. In the distance, a bright light source is visible at the end of the tunnel. A small red rectangular object is visible on the wall in the middle distance.

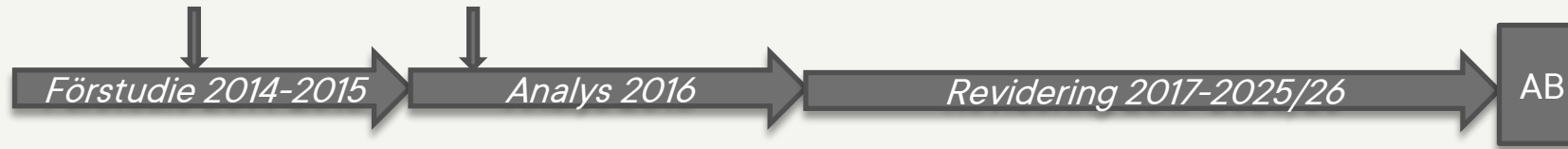
Bakgrund till revideringen av AB 04/ABT 06

Revidering av AB/ABT

Projektorganisation



Tidplan



❑ 2014 – 2015 Förstudie

Beslut om revidering juni 2015

❑ 2016 Uppstartskonferens

Start av analyskede, avslutade i december 2016

❑ 2017 – 2025/26 Revideringsskede (inkl. remisshantering)

Texter och struktur revideras med utgångspunkt från analys

Motiv skrivs

Remissförfarande

Slutlig bearbetning

❑ 2026 Publicering ?



Avvägningar inför starten

- Förnyelsegrad
- Kontinuitet vs förnyelse
- Komplexitet (avtalets djup)
- Detaljreglering vs generell reglering
- Omfång (avtalets bredd)
- Utvidgat vs bibehållet omfång
- Målgrupp (vem läser)
- Jurister vs praktiker
- Legal anpassning
- Likhet med köplagen och andra förmögenhetsrättsliga principer vs entreprenadrättsliga specialregler
- Projektvolym
- Stora vs små projekt
- Projekttyp
- Byggprojekt, anläggningsprojekt, installationsprojekt
- Entreprenadform
- Utförandeentreprenad vs totalentreprenad
- Klarhetsgrad (klarhet ska gälla)
- Otydliga kompromisslösningar vs klarhet
- Partshänsyn (partsneutralt)
- Entreprenörvänligt vs beställarvänligt

Kort sammanfattning av revideringsarbetet

- Analysskedet påbörjades hösten 2016 och avslutades sommaren 2017. Revideringsskedet påbörjades i augusti 2017 och slutfördes hösten 2024
- Remissförfarande under perioden oktober 24-februari 25 (4 000 svar från runt 200 olika remisslämnare)
- Entreprenörer och Byggherrar enades om ett särskilt "Revideringsprogram", som utgjorde ett gemensamt fundament för revideringsarbetet
- Under revideringen har arbetsgruppen genomfört ett stort antal arbetsgruppsmöten
- Arbetsgruppen har behandlat synpunkter från advokatbyråer, besiktningsmän m.fl.
- Arbetsgruppen har provtryckt AB-skiss med några erfarna professorer och domstolsjurister
- Särskild försäkringsutredning har inhämtats från en av landets mest erfarna försäkringssakkunniga
- För att ta höjd för framtiden var det en målsättning att det nya AB skulle anpassas till den ökade digitaliseringsgraden i samhället (fungera med digitala informationsmodeller (BIM)).
- AB ska kunna fungera för olika typer av entreprenader och såväl stora som små projekt och dito beställare och entreprenörer

BKKs målsättning med revideringen

- Främja sund konkurrens, hög produktivitet, innovation och kostnadseffektivitet
- Främja samarbete, effektivitet och lojalitet
- Vara i samklang med obligationsrätten med beaktande av entreprenadrättens särdrag
- Vara transparenta och förutsägbara
- Ha hög kvalitet
- Vara användarvänliga
- Ha en optimal riskfördelning
- Sänka transaktionskostnader
- **Har man lyckats ?**



Nyheter

Tio nyheter och lite till..

- Strukturen = få kompromisskrivningar, paragrafer på egna ben, inga kommentarstexter...
- AB 25 och ABPU 25 har blivit mer omfångsrika +20 sidor +40 paragrafer
- BKK ska ge ut Motiv vilket inte har haft sedan 1973
- Åtgärdandeskyldighet för E
- Stoppningsrätt för B
- Avvikande förhållanden
- Fel – definition och tidpunkt
- Garantitid
- Defaultvite
- Beställarens rätt att avhjälpa fel
- Förenklad tvistelösning
- Projekterings- och utförandeentreprenad (ersätter ABT)

Ny kapitelindelning 11 kap istället för 10

1. Allmänna utgångspunkter
2. Omfattning
3. Utförande
4. Kontroll
5. Ändring
6. Betalning
7. Dröjsmål och fel
8. Skadestånd i övrigt
9. Besiktning
10. Uppsägning och hävning
11. Tvistelösning

Kapitel 1 – Allmänna utgångspunkter

- Entreprenadform – B projekterar E utför – men insprängd ”PU” ok
- Ersättningsform Fast pris (huvudregel)
- Självkostnadsprincipen tillämpas vid ändring av entreprenaden och avvikande förhållande (som idag).
- Om kontraktsarbetena ska utföras på löpande räkning som ersättningsform bör bestämmelserna anpassas. BKK ska ge ut Allmänna Bestämmelser för LR
- Skrivningar om MF. Angivna mängder i MF är tex. kontraktsarbete
- Ansvar för uppgifter
- Ansvar för anställda och anlitate
- Solidariskt ansvar
- Begränsning av skada
- Gamla AB 04 kap 1 § 6 finns numera i kap. 1 § 9
- Skyldighet att begränsa skada i kap. 1 § 12
- Hantering av handlingar – lite som idag
- Bestämmelse om ansvar för den som tillhandahåller en digital modell

Kapitel 2 - Omfattning

- Kontraktsarbetenas omfattning
- Tolkning av kontraktshandlingarna
- Förhållandena vid kontraktsarbetenas utförande
- Kalkylreglerna i AB 04 kap. 1 §§ 1-8
- Omfattning, komplettering, rangordning, minimiregel..etc
- Hög igenkänningsfaktor..
- Utebliven mängd = 0 ”om inte omständigheterna uppenbarligen motiverar annat”.
- Finns hänvisning till mät- och ersättningsregler (MER) gäller MER.
- Digital modell dyker upp i rangordningsregeln.

Kapitel 3 - Utförande

- Omfattande kapitel om parternas agerande (29 §§ !)
- Entreprenadens organisation, planering, utförande, tidplanering och färdigställande
- Regler om samverkan, lojalitet och kommunikation !
- Underrättelse ska vara ändamålsenligt utformad och som huvudregel besvaras
- Gamla AB 04 kap. 2 § 9 finns kvar !
- Projektplan (KMA + informationshantering)
- Produktionstidplan.
- Tydlig att även om uppgift förs in i planen resp. att beställaren ej invänder = ingen verkan för tex. TF
- Förtida bruktagande kan bli ett avvikande förhållande enligt kap 5 (tid och pengar).
- Entreprenaden är färdigställd när den är i sådant skick att den kan godkännas vid slutbesiktning.
- Anmälningssplikt om entreprenaden inte är färdigställd vid entreprenadtidens utgång.
- Entreprenaden är avlämnad när entreprenaden godkänts vid slutbesiktning, när SB inte sker pga. av B eller när parterna avtalar om avlämnande på annat sätt än SB och avtalade förutsättningar för avlämnande föreligger (gamla AB 04 kap. 7 § 12)

Kapitel 4 - Kontroll

- Entreprenörens kontroll
- Beställarens kontroll
- Tre spår: Anmärkning, åtgärdande, avbrytande
- Anmärkning, lite som idag
- Krav på åtgärdande avser arbete som är utfört men inte avtalsenligt och arbete som inte är utfört men E gör gällande är utfört eller som av tekniska skäl borde varit utfört.
- E är skyldig att åtgärda om E inte invänt att kravet saknar grund eller om det av besiktningsutlåtande framgår att åtgärdande ska ske av E.
- Åtgärdande ska ske utan dröjsmål om inte parterna kommer överens om annat eller E kan visa i produktionstidplan att senare åtgärdande inte hindrar avtalsenligt färdigställande eller det är oskäligt
- Beställarens rätt att avbryta om det behövs för att undvika:
 1. skada på person
 2. betydande skada på egendom eller miljö
 3. väsentligt fel
 4. väsentligt avtalsbrott
- B ska underrätta om inte omedelbara åtgärder måste vidtas.
- E ska svara utan dröjsmål om E anser att B har fel eller så snart åtgärder vidtagits.
- B har bevisbördan för att förutsättningar för avbrott finns.

Kapitel 5 - Ändring

- Glöm ÄTA-arbeten tänk:
- *Ändring av entreprenaden*
- *Avvikande förhållande*
- Justering av ersättning och tid
- Beställda ÄTA-arbeten blir ändring av entreprenaden
- Vid mängdreglerat arbete blir avvikande och utelämnad mängd ändring av entreprenaden.
- För digital modell gäller att kravet på skriftlig beställning är uppfyllt genom avisering av vilken det framgår att entreprenaden ändrats.
- Dagens likställda ÄTA-arbeten, hinder, väsentlig rubbning, nya författningar och förtida ibruktagande blir avvikande förhållande. Nytt begrepp: "störning" kap. 5 § 4 p. 3
- Aktivitetsplikt ! Bedömer E att det finns ett avvikande förhållande som medför rätt till justering av tid eller ersättning ska E underrätta om det. B ska därefter lämna behövliga anvisningar till E.

Kapitel 5 - Ändring forts.

- Vid justering av kontraktstiden ska hänsyn tas till E skyldighet att vara lojal och på ett rationellt sätt använda resurser avsatta för entreprenaden.
- Parterna ska utan dröjsmål försöka komma överens om vilken justering av kontraktstiden ändringen av entreprenaden eller avvikande förhållandet medför.
- E:s rätt till ersättning omfattar kostnader för ändring av entreprenaden och avvikande förhållande och samtliga följder därav.
- Kostnader ersätts även om de kan härledas endast till den *samlade effekten* av ändringar och avvikande förhållanden.
- Vid fastställande av ersättningen till följd av avvikande förhållande ska hänsyn tas till om entreprenören gör en besparing till följd av detta.
- Forcering kvar. Ersättning till entreprenören för forcering avser E:s kostnad samt entreprenörarvode.

Kapitel 5 - Ändring forts.

- Uppsägning av à-pris p.g.a 25%- / 0,5 %- regeln gäller endast vid ökning och kan få retroaktiv verkan om uppsägning sker utan dröjsmål från det att part fick eller borde fått kännedom om överskridandet.
- Utförs ändring av entreprenaden eller arbete till följd av avvikande förhållande under andra förhållanden än dem som priset är grundat på ska priset justeras utifrån de ändrade kostnader som de nya förhållandena medför. Är skillnaden väsentlig får part säga upp à-priset.
- En överenskommelse om ersättning eller avdrag för ändring eller avvikande förhållande är som huvudregel slutlig. Överenskommelsen omfattar dock inte kostnader som part varken insåg eller borde insett skulle uppkomma.
- Oförutsebar kostnadsändring (gamla AB 04 kap 6 § 3)
- Ersättning vid underskriden kontraktssumma utgår med 10 % av det understigande beloppet (gamla slutavräkningsregeln AB 04 kap. 6 § 11).

Kapitel 6 – Betalning

- Betalning
- Innehållande
- Säkerhet – som i AB 04/ABT 06
- Värdet av utfört arbete i förhållande till kontraktssumman ska delbetalas om inte betalplan anger annat.
- Om betalplan inte överenskommits får B hålla inne 5 % av fakturerade belopp som säkerhet för framtida avhjälpande av fel.
- Efter entreprenaden är avlämnad får B hålla inne ”betryggande belopp” av entreprenadsumman som säkerhet för avhjälpande av fel som angetts i SB-utlåtande till dess fel avhjälpats eller reglering skett genom prisavdrag
- Skadas arbete som E står risken för (enligt kap. 7 § 1, fareansvaret) så att värdet väsentligt avviker från vad B betalat för ska E på B:s begäran ställa säkerhet. Gäller inte så länge E kan visa att avtalad försäkring täcker skadan.
- Försäkringsplikt som i AB 04/ABT 06 – knutet till BKKs minimiomfattning (bilaga 1 i AMA AF)

Kapitel 7 – Dröjsmål och fel

- Risken för entreprenaden
- Dröjsmål
- Fel
- Entreprenören står inte risken för skada som beror på krig, terror, naturkatastrof etc.
- Förseningsvite utgår med 0,5 % av kontraktssumman per vecka till dess att entreprenaden är färdigställd och E anmält detta till B eller som längst till dess avlämnade skett. Parterna kan avtala om tak för vite.

Kapitel 7 – Dröjsmål och fel forts.

- Fel är en avvikelse från vad som avtalats avseende entreprenaden på grund av ett förhållande för vilket entreprenören svarar.
- Bedömningen av om entreprenaden är felaktig ska göras med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då entreprenaden avlämnas.
- Garantitiden är fem år.
- Avvikelse från vad som avtalats avseende entreprenaden som visar sig under garantitiden och reklameras inom en månad från garantitidens utgång ska anses vara fel om inte entreprenören kan visa att entreprenaden var avtalsenlig när den avlämnades eller göra sannolikt att avvikelsen beror på beställaren eller förhållande på beställarens sida.
- Beställaren ska skriftligen reklamera fel utan dröjsmål från när det upptäcktes/borde upptäckts.
- B:s rätt att åberopa fel som visat sig under garantitiden upphör om det inte reklameras inom en månad från garantitidens utgång om det inte är väsentligt + uppkommit pga att E varit vårdslös.
- Fel som reklameras efter ansvarstiden får inte åberopas.
- Förhållande som i utlåtande från SB eller senare besiktning antecknats som fel eller som anmärkning som B påtalat som fel ska anses reklameras när E har fått del av utlåtandet.

Kapitel 8 – Skadestånd i övrigt

- Skadestånd i de fall skadeståndsskyldighet inte finns på annan grund i AB 25
- Part som av vårdslöshet orsakar den andra parten skada är skyldig att ersätta skadan.
- Ersättningsskyldigheten är begränsad till 15 % av kontraktssumman per skada och 30 % av kontraktssumman för samtliga skador.
- Gäller inte skada som part orsakar den andra vid utförande av eget arbete.
- Vid bedömning av om vårdslöshet är grov ska bland annat tas hänsyn till om entreprenören har åsidosatt vad som gäller för kvalitetskontroll enligt 4 kap.

Kapitel 8 - Skadestånd i övrigt forts.

- Beställaren kan i kontraktshandlingarna ange att vite ska utgå med anledning av annat kontraktsbrott än dröjsmål.
- Har vite avtalats finns därutöver inte rätt till skadestånd för avtalsbrottet,
- Vitet ska jämkas om B inte utan dröjsmål meddelar om B får kännedom om förhållande som medför att vite kan utgå. Gör inte B det ska jämkning ske
- Mellan parterna ansvarar E för parts utomkontraktuella skadeståndsskyldighet om inte E kan visa att E inte rimligen kunnat förebygga eller begränsa skada

Kapitel 9 – Besiktning

- Gemensamma bestämmelser om besiktning, besiktningsformer och vad som gäller särskilt för dessa
- Besiktning utförs nu av *besiktare* istället för *besiktningsman*
- Parterna kan komma överens om att låta utföra normerande förbesiktning av visst arbete som återkommer i ett stort antal, som gäller principer eller kvalitetskrav eller där det annars är lämpligt.
- Överbesiktning avskaffas men ersätts av kapitel 11
- Hög igenkänningsfaktor
- Notera att frågan om entreprenadens avlämnande regleras i kap. 3 § 28

Kapitel 10 - Uppsägning och hävning

- Uppsägning
- Hävning
- Entreprenörens rätt att avbryta arbetena
- Part har rätt att säga upp avtalet avseende återstående arbeten
- i. vid krig, terror etc som väsentligt ändrar förutsättningar för fullgörande,
- ii. om myndighet tar B:s eller E:s organisation i anspråk
- iii. entreprenaden på grund av omständighet som har uppkommit utan parternas vållande inte kan påbörjas eller måste avbrytas så länge att förutsättningarna för fullgörande väsentligt ändras.
- Entreprenaden är avlämnad när uppsägningen mottagits av den andra parten
- Omfattning och skick av utförda arbeten ska bedömas av besiktare
- Hävningsgrund för både E och B om den andra parten brister vad avser människors liv och hälsa eller arbetsmiljö
- Hävningskatalogen har både för B och E kompletterats med annat väsentligt avtalsbrott.
- Rätt att häva föreligger även vid befarat avtalsbrott som ger rätt till hävning.

Kapitel 11 - Tvistelösning

- Bestämmelser om hur oenighet (tvist) mellan parterna kan lösas
- En part kan påkalla förenklad tvistelösning
- Enas parterna inte om skiljeperson ska BKK på ansökan utse skiljeperson. Beslut ska meddelas inom tio dagar från det att förfarandet avslutats.
- Beslutet är att ses som ett klarläggande av avtalet.
- Missnöjesanmälan inom 30 dagar.
- Under 500 pbb allmän domstol
- Över 500 pbb skiljeförfarande om inte annat anges i kontraktshandlingarna

Projekterings- och utförandeentreprenad

- Projekterings- och utförandeentreprenad är en entreprenad där entreprenören ansvarar för projektering och utförande.
- ABPU är avsett för projekterings- och utförandeentreprenad. Men insprängd utförande ok.
- Om beställaren har angett en teknisk lösning har entreprenören endast utförandeansvar för denna. Entreprenören ansvarar dock för att entreprenaden i övrigt uppfyller ställda krav på funktion om inte det vid en fackmässig bedömning framstår som att en teknisk lösning är avsedd att uppfylla ett visst krav på funktion, eller omständigheterna uppenbarligen motiverar annat. (gamla ABT 06 kap. 1 § 8)

Kapitel 2 - Omfattning Projekterings- och utförandeentreprenad

Beställarens krav kan redovisas i form av beskrivning av funktion eller av viss teknisk lösning.

Beskrivning av funktion kan ske genom:

- specificerade funktionskrav
- åberopande av referensobjekt
- redovisad planerad användning

Förekommer mängdförteckning i kontraktshandlingarna ska den vara komplett avseende det arbete som förteckningen omfattar

Kapitel 2 - Omfattning Projekterings- och utförandeentreprenad forts

- Rangordningsregel utan mängdförteckning och MER och beskrivning och ritning på samma position.
- Förekommer mängdförteckning i FU ska vid motstridighet mellan mängd i MF och uppgift i övrigt förfrågningsunderlag omfattningen bestämmas till den mängd som anges i förteckningen.
- Om inte annat anges i kontraktshandlingarna förutsätts entreprenören inte göra uppmätningar, demonteringar, förstörande åtgärder, markundersökningar eller liknande.
- Entreprenören förutsätts även i skälig omfattning skaffa sig kännedom om förhållanden som är av betydelse för entreprenörens val av tekniska lösningar.

Kapitel 3 - Utförande Projekterings- och utförandeentreprenad

- Entreprenören ska hålla beställaren väl underrättad om sina val av tekniska lösningar.
- Beställarens godkännande av en teknisk lösning som entreprenören föreslår ändrar vad som tidigare avtalats endast om sådan ändring uttryckligen avtalats eller det annars uppenbart motiveras av omständigheterna.
- Särskild bestämmelse om utsättning. Entreprenören ska tillhandahålla alla utsättningar som behövs för entreprenaden. Utsättningar som B eller SE behöver inom arbetsområdet ska tillhandahållas om så anges i kontraktshandlingarna.

Kapitel 5 - Ändring Projekterings- och utförandeentreprenad

- Ändring av entreprenaden ska beställas skriftligen.
- Påverkar beställd ändring av entreprenaden entreprenörens val av tekniska lösningar och entreprenören insett eller bort inse detta ska entreprenören utan dröjsmål och innan ändringsarbetet påbörjas underrätta beställaren om detta. Beställaren ska efter en sådan underrättelse utan dröjsmål lämna besked om beställningen vidhålls eller inte.
- Beställaren kan innan besked lämnas beställa särskild utredning avseende ändringens påverkan på entreprenörens val av tekniska lösningar.
- E ska underrätta om avvikande förhållande.
- Påverkar det avvikande förhållandet entreprenörens val av tekniska lösningar ska E underrätta utan dröjsmål och senast innan projekteringen med anledning av det avvikande förhållandet redovisa de åtgärder entreprenören avser att vidta.

Nya standardavtal i samhällsbyggnadssektorn – AB 25 och ABPU 25

VT 2026

Som kursdeltagare får du kunskap om:

- Den nya strukturen, kapitelindelningen och betydelsen av att Motiv AB ska ges ut
- Genomgång av de viktigaste förändringarna i de olika kapitlen i AB 25 och ABPU 25
- Påverkan på AMA AF samt branschspecifika avtal och tillägg till AB/ABT som AB-U 07 och ABT-U 07

Vad tyckte du om dagens webinarium?

Ta gärna 30 sekunder och svara på utvärderingen!
Efter det besvaras frågor i mån av tid

Frågor?



**Årets
samhälls-
insats 2025**

 EVENSKA
UTBILDNINGSPRIS

Tack!

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



**Årets
samhälls-
insats 2025**

SVENSKA
UTBILDNINGSPRISET