

Heta frågor inom entreprenadjuridiken

Rolf Andersson och Olof Johnson, 10 december 2025



**Årets
samhälls-
insats 2025**

SVENSKA
UTBILDNINGSPRISET

Dagens ämnen

- En översiktlig genomgång av några domar och vilken praktisk betydelse de får för den som är verksam inom bygg- och fastighetssektorn
- Vikten av god kontraktsadministration
- Verktyg som minskar riskerna och ökar lönsamheten i projekten
- Varför tvister uppstår och hur man undviker dem genom att arbeta proaktivt
- Hantering av s.k. "AB-avvikelser"
- Förändringar och bakgrund till revidering av nya standardavtal AB 25/ABPU 25 och ny AMA AF 26 och hur de kan komma att påverka just din verksamhet när de väl blir verklighet

Exempel på viktiga domar och vilken praktisk betydelse de får för den som är verksam inom bygg- och anläggningssektorn



Några äldre domar som bl.a. tar upp frågan om hur avtal ska tolkas

NJA 2014 s. 960 – ”Det andra bolaget”

NJA 2015 s. 862 – ”Den uteblivna slutbesiktningen”

NJA 2018 s. 653 – ”De ingjutna rören”

NJA 2015 s. 741 – ”Partneravtalet”

NJA 2021 s. 643 – ”Ramavtalet”

Lärdomar:

- Finns det en gemensam partsvilja?
- Om någon sådan inte finns så får man göra en tolkning utifrån objektiva grunder där utgångspunkten är bestämmelsens ordalydelse.
- När ordalydelsen är oklar ska ledning sökas i systematiken och avtalets övriga villkor.
- När inte heller det ger någon ledning ska avtalsvillkoret tolkas i ljuset av dispositiv rätt, i den mån sådan rätt passar in i avtalssystemet (tex. köplagen).
- Ytterst och sist ska det göras en mer övergripande rimlighetsbedömning.
- Så den som utformar kontrakt, AF och andra typer av kontraktshandlingar måste tänka sig för ordentligt! Annars kan utgången bli på ett helt annat sätt än vad man tänkt sig!
- När det gäller oklarheter i AB 04/ABT 06 så kan det gå lite hur som helst ibland!

Några rykande färska domar !

-Örebro tingsrätt dom 251205 i mål T 715-23 angående s.k. "6:3 ersättning"

-Lärdom: E gjorde hemläxan. Väsentlighetskravet är en tröskel + inget avdrag för oväsentliga kostnadsökningar för E

-Göta hovrätt dom 251127 i mål T 3368-24 angående s.k. "6:3 ersättning"

-Lärdom: E redovisade faktiska inköpspriser för att sedan göra en baklängesräkning, där index vid tidpunkten för bindande anbud/kontrakt jämförs mot inköpstillfället. Beräkningen bortsåg helt från E:s kalkyl bl.a. Inte ok.

-Hovrätten för Västra Sverige dom 251121 i mål T 8058-24 angående B:s tillträde till UE:s ekonomisystem, rabattavtal, prislistor m.m. för granskning av faktiskt kostnad i LR-entreprenad pga. bestämmelse om det i avtal mellan GE och UE

-Lärdom: Det går bra om tydligt reglerat i kontrakt och AF. Full insyn för B i ekonomisystem m.m. Men var ute i god tid (E gick i kk förra veckan).

Kontraktsadministration och underrättelser



Kontraktsadministration och verktyg



- Ha koll på kontrakt, AF, frister m.m.
- Internt projekt- och produktionsstyrningssystem (typ Next, BSO)
- Projektnätverk/dokumentportal för hela projektorganisationen (typ Byggnet)
- Underrättelser, URE/URB
- Dagbok
- Startmöte, projekteringsmöten, byggmöten, ekonomimöten, samordningsmöten etc.
- Löpande uppföljning av krav i projektet
- Kontroll, revision
- Projektekonomi, budget, prognoser, fakturarutiner
- Betalplaner, tidplaner
- Besiktningsutlåtanden med bilagor
- Etc.

Underrättelsefrister att hålla reda på i AB 04

- AB 2:3-2:6 och 2:8, särskilt beställda ÄTA, skriftlighetskrav - normalt förlust av talerätt
- AB 2:4, 2:7 och 2:8, likställda ÄTA, skriftlighet rekommenderas (Es bevisbörda) eller kan vara krav i AF - normalt förlust av talerätt
- AB 4:4, flagga för tidsförlängning, skriftlighet rekommenderas eller kan vara krav i AF
- AB 5:3 st 3, frist för viteskrav
- AB 5:20, frister för skadeståndskrav
- AB 6:5, flagga för väsentlig rubbning, skriftlighet rekommenderas eller kan vara krav i AF
- AB 6:6, uppsägning av à-pris kan inte ske retroaktivt
- AB 6:19, Es frister (sista tåget) för ÄTA mm, skriftlighetskrav i preskriptionslagen
- AB 6:20, Bs frister för ersättning avseende tillhandahållna arbeten eller avgående arbeten, skriftlighetskrav i preskriptionslagen

Underrättelsefrister att hålla reda på i ABT 06

- ABT 2:6 och 2:8, likställda ÄTA, skriftlighet rekommenderas
- ABT 2:5 och 2:8, flagga om Bs krav i utförandeskedet avser mera än vad som ingår enligt Es uppfattning, skriftlighetskrav
- Övriga bestämmelser ovan under AB 04 gäller även i ABT

Varför tvister uppstår och hur man undviker dem genom att arbeta proaktivt



Varför uppstår tvister?

1. Entreprenören godtar elaka ändringar av AB i kontrakt eller AF-del, ibland genom att inte protestera elak beställning och därefter sätta igång arbetet. Dessa ändringar kan avse både juridik och teknik.
2. Entreprenören godtar elaka ändringar av AB men ”kör sedan enligt ryggmärgen”, d v s såsom om dessa ändringar inte skulle gälla.
3. Entreprenören uppfyller inte formaliabestämmelser för beställda eller likställda ÄTA-arbeten och agerar inte skriftligt. Ibland har formaliabestämmelserna ytterligare skärpts upp i AF.
4. Entreprenören uppfyller inte formaliabestämmelser för tidsförlängning, vilka ibland har skärpts upp i AF.
5. Beställaren redovisar felaktiga uppgifter eller gör felaktiga noteringar under arbetenas gång ex vis vid byggmöten eller vid besiktningar. Entreprenören reagerar inte mot skrivningarna. Skrivet måste bemötas med skrivet.
6. Entreprenören har idéer av olika slag som han framför till beställaren under genomförandeskedet (ibland för att även själv kunna spara pengar vid ändrat utförande), utan att parterna reder ut vem som skall ta ansvaret för dessa.
7. Dålig dokumentation, exempelvis avseende beställda ÄTA, likställda ÄTA-arbeten, hinder, tidsförlängning, beställning och genomföring av forcering eller om faktiska förhållanden, vad som hänt, tidsåtgång m.m.

Vanliga avvikelser

- Flummiga tillägg på omfattningen – ”fullt färdiga arbeten”, ”erforderliga” arbeten, ”extra noggrannhet” i finish och liknande
- ABT vid ren utförandeentreprenad (”skyddsnät” mot ÄTA ?)
- Ändringar i rangordning, ex vis anbud rangordnat efter förfrågan eller anbud förbigås med tystnad i beställningen, rangordning av förfrågningsunderlag i ABT
- Än hårdare formaliaregler på beställda och föranledda ÄTA-arbeten, än vad som redan följer av AB eller ABT, ex vis beställningskrav även på likställda ÄTA (ex vis fel i handlingar), byggmöten och reviderad handling duger inte som beställning, särskilda och ibland omöjliga krav på beställning såsom att den måste innehålla priser, förlust av rätt till ersättning även vid oskäligen konsekvenser mm. Anteckning i dagbok gäller ej som underrättelse (dock ingen AB-ändring)

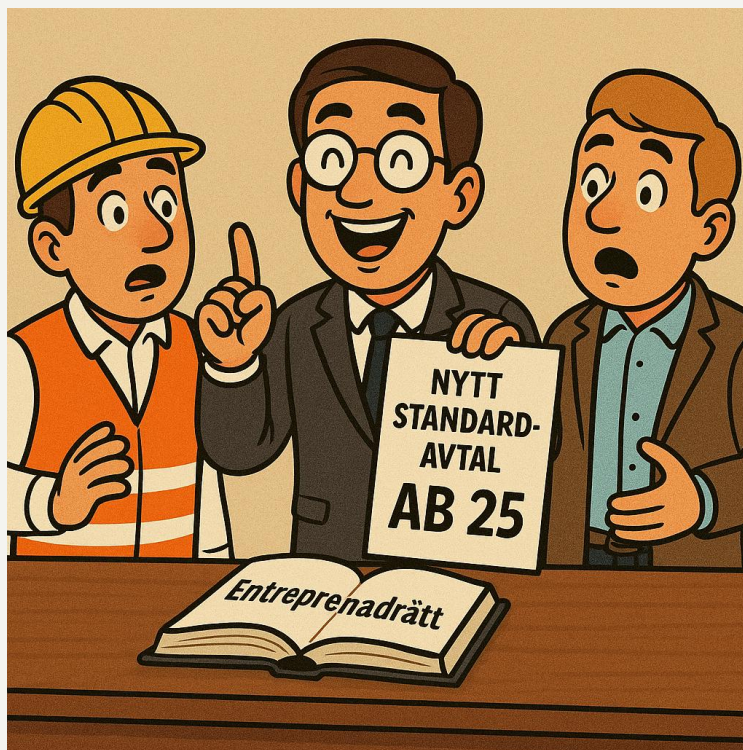
Vanliga avvikelser forts.

- Förbud mot att anlita underentreprenör
- Skriftlighetskrav på tidsförlängning och/eller oskälighet bortskriven
- 10 procent i ÄTA ingår utan krav på tidsförlängning.
- Mycket korta frister för att begära tidsförlängning vid ex vis hinder ("inom 36 timmar")
- Vite på deltid, i AF och/eller i produktionsstidplan, inga avräkningsregler, samma storlek på vitet på deltid som på hela åtagandet. Särskilt vite vid försening av efterarbeten.
- Vite på annat än försening, ex vis egna skydds- och säkerhetsföreskrifter (hjälm mm), anlitage av (ej namngiven) underentreprenör
- De viten och/eller skadestånd som beställaren kan få vidkännas hos sin beställare skall kunna återföras fullt ut till entreprenören (byggföretag-UE)
- Kortare preskriptionstider för ÄTA och skadestånd (lätt att glömma bort och/eller glömma att förankra ner hos anlita UE)
- Krav på utformning av säkerhet som inte finns på marknaden

Vanliga avvikelser forts.

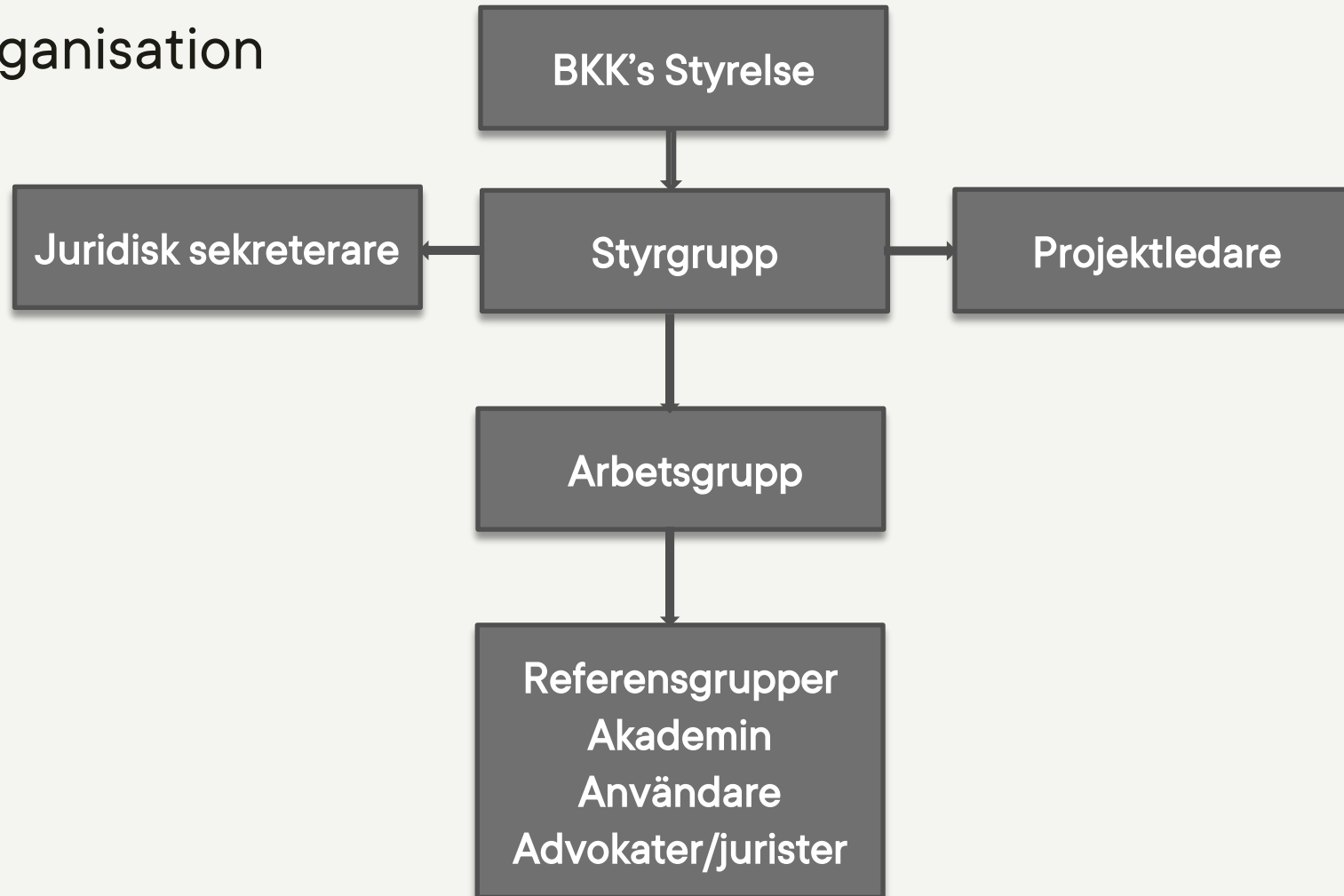
- Försäkringskrav på sådant som inte går att försäkra eller som rimligen är beställarrisker ex vis avbrott (stor okunskap råder hos beställare och konsulter när det gäller just försäkring)
- Korta frister för E att återkomma om garantifel ("48 timmar"), med vite som är förknippat med detta
- Lång (ibland omöjlig) lista på sådant som skall åstadkommas av E för första betalning
- Innehållna medel betalas först sedan samtliga fel åtgärdats (ibland efter "godkännande" av beställaren) – notera dock även att "tidig" UE får sina pengar först efter godkänd generalentreprenad, även enligt gällande standardbestämmelser
- Konstruktioner på a-priser/timpriser där delkostnader försvinner eller skall ingå i annat, även i de fall då detta blir högst orimligt (ex vis att hjälpmedel skall ingå i gubbtimspriser, notera då att hjälpmedel innefattar grävmaskin)
- Beloppsgränser för ränta, beräknad på varje faktura
- Orimliga hävningsregler, utan väsentlighet (ex vis hävning om en gubbe utan hjälm en dag)
- Tvister prövas i allmän domstol eller skiljenämnd, vilket beställaren bestämmer

Förändringar och bakgrund till revidering av nya standardavtal AB 25/ABPU 25 och ny AMA AF 26 och hur de kan komma att påverka din verksamhet när de väl blir verklighet

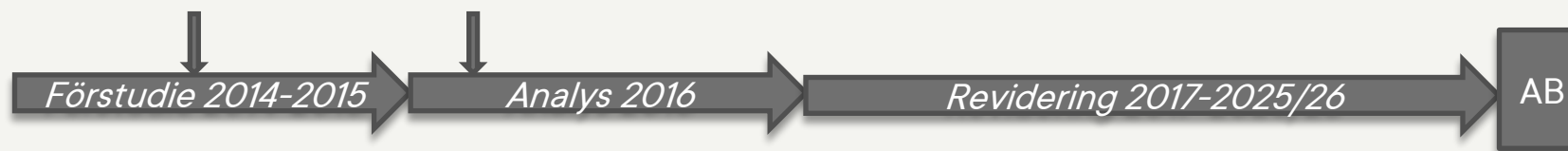


Revidering av AB/ABT

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 (4 000 synpunkter från 200 remisslämnare)

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

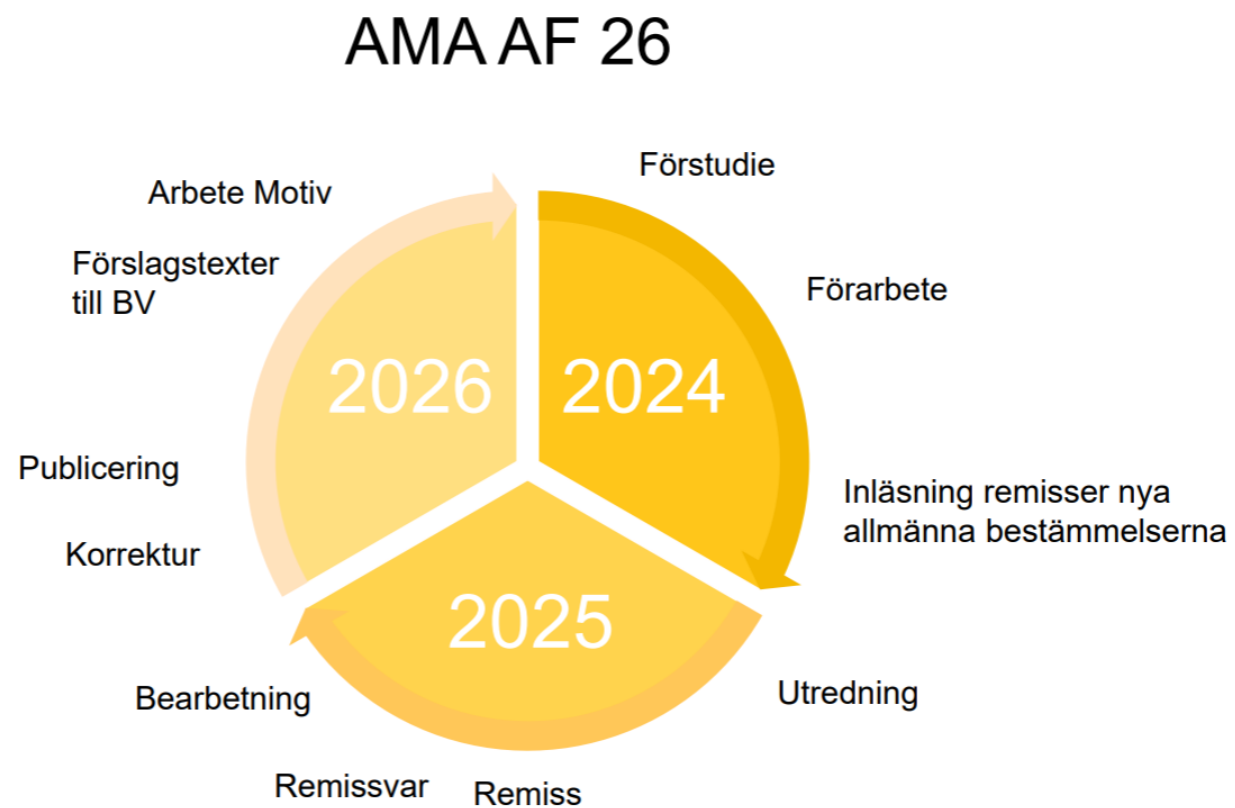
Ny kapitelindelning 11 kap istället för 10

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

Några snabba nyheter..

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

AMA AF 26 på väg mot AMA AF 27...



Aktuella frågor inom entreprenadjuridiken

5 mars 2026

Som kursdeltagare får du kunskap om:

- Genomgång av nya avgörande från Högsta domstolen gällande tolkning av entreprenadavtal
- Varför tvister uppstår och hur man undviker dem genom att arbeta proaktivt
- Hantering av s.k. "AB-avvikelser" och vikten av god kontraktsadministration
- Förändringar och bakgrund till revidering av nya standardavtal AB 25/ABPU 25 och ny AMA AF 26 och hur de kan komma att påverka just din verksamhet när de väl blir verklighet
- Obeståndsfrågor och försäkringsfrågor

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