

A photograph of a modern office interior. In the foreground, two green upholstered chairs with chrome frames are visible. In the background, a wooden table is set up with some papers and a laptop. The room has a light-colored wall and a large window on the right side.

Entreprenad och tvist 2025 – en sammanfattning av året som gått

Nyheter under året och vägledande framåtblick

Med fokus på centrala rättsfrågor och legala förändringar

Ett händelserikt år går mot sitt slut...

... och med det vill även HWF:s tvist- och entreprenadgrupp sammanfatta ett urval av de mest betydelsefulla händelserna inom entreprenad och tvist under 2025. Nya avgöranden, revideringar i grundläggande riktlinjer och omfattande diskussioner kring kommande standardavtal har avlöst varandra i snabb takt.

I denna avslutande artikel för året blickar vi tillbaka på några av de frågor som särskilt har präglat rättsutvecklingen och branschen. Vi passar även på att rikta blicken framåt mot de utmaningar och möjligheter som väntar under det kommande året. Trevlig läsning!

1. Lanseringen av AB 25 och ABPU 25 flyttas fram

Standardavtalen AB 04 och ABT 06 har i nästan två decennier utgjort grunden i den svenska bygg- och anläggningsbranschen. Under perioden har branschen genomgått betydande förändringar och standardavtalen har kritiserats för att vara svårtillämpliga.

Arbetet med att ta fram nya standardavtal inleddes redan 2016 under ledning av Byggandets Kontraktskommitté (BKK). Den 15 oktober 2024 presenterade BKK slutligen förslag till nya standardavtal för utförandeentreprenad, AB 25, och projekterings- och utförandeentreprenad, ABPU 25. Förslagen skickades på remiss till slutet av februari 2025. Responsen var omfattande: Omkring 4 000 svar från närmare 200 remissinstanser.

Därefter har byggbranschen väntat på de nya standardavtalen. Ambitionen från BKK var ursprungligen att de nya standardavtalen skulle lanseras under sommaren 2025. Under året meddelade BKK att lanseringen skjuts upp till 2026. Men för ett tag sedan kom beskedet att lanseringen senarelagts ytterligare, **och planeras nu till år 2027**.

Enligt BKK har syftet med revideringen varit att anpassa standardavtalen till dagens mer komplexa och integrerade byggprocesser samt att främja kvalitet, kostnadseffektivitet och ökad transparens med en mer balanserad riskfördelning. Bland annat föreslogs justeringar av vissa begrepp och processen för tvistlösning i de nya standardavtalen.

Nya besked om det fortsatta arbetet väntas under våren 2026. Förändringen kommer onekligen att få stor påverkan på branschen. Förhoppningsvis får vi ett *AB 27* och *ABPU 27*. Fortsättning följer...

2. Flyttstädningen: Ersättning vid förlikning med tredje man

Under våren publicerade vi en artikel om förlikning och regressansvar utifrån Högsta domstolens avgörande i **NJA 2024 s. 369 ("Flyttstädningen")**. Rättsfallet aktualiserar en vanligt förekommande – men juridiskt komplex – situation: Under vilka omständigheter, och under vilka förutsättningar, kan en part till ett förlikningsavtal vända sig mot en part, som inte är en del av förlikningsavtalet, och kräva ersättning utifrån förlikningsavtalet? I målet hade **"Säljaren"** sålt sin fastighet till **"Köparna"**. Inför tillträdet anlätade Säljaren ett **"Städfirman"** för flyttstädning.

Köparna tillträdde fastigheten men upptäckte kort därefter en vattenskada under golvet. Vattenskadan reklamerades till Säljaren varpå Säljaren och Köparna ingick en förlikning som innebar att köpeskillingen reducerades med 70 000 kr. Säljaren vände sig till Städfirman, som Säljaren ansåg var den som orsakat vattenskadan, för att erhålla ersättning motsvarande förlikningslikviden. Städfirman motsatte sig dock kravet. Målet tog sig hela vägen upp till Högsta domstolen där frågan blev just skadelidandes (Säljarens) rätt till ersättning från skadevällaren (Städfirman) för en betalning som skadelidande erlagt förlikningsvis till tredje man (Köparna).

Domstolen konstaterade inledningsvis att en skadelidande som utgångspunkt ska erhålla **full ekonomisk ersättning** för skadan från skadevällaren. Rätten begränsas emellertid av att kostnaden eller utgiften måste ha adekvat kausalitet med sakskan för att vara ersättningsgill. Domstolen slog fast att en förlikningslikvid kan vara ersättningsgill förutsatt att vissa krav är uppfyllda. Högsta domstolens resonemang kan sammanfattas i tre centrala rekvisit:

- Betalningsskyldighet:** Det måste ha förelegat en betalningsskyldighet gentemot tredje man. En förlikning kan utgöra en slutlig reglering av en redan uppkommen förpliktelse och därmed grunda betalningsskyldighet.
- Orsakssamband:** Förlikningen måste ha varit betingad av den aktuella skadan. Om förlikningen omfattar flera mellanhavanden kan detta försvåra bevisningen av sambandet.
- Skälighet:** Förlikningen ska ha stått i rimlig proportion till den ekonomiska risk som den betalande parten stod inför vid tidpunkten för förlikningen. Även förväntade rättegångskostnader får beaktas.

Det är alltså fullt möjligt att erhålla ersättning utifrån ingångna förlikningsavtal, men det gäller att hålla tungan rätt i mun! En närmare analys av domen hittar ni på vår hemsida [här](#).

3. Högsta domstolen prövade frågan om preskription av skadeståndsanspråk

Även frågan om preskription av skadeståndsanspråk blev föremål för Högsta domstolens prövning under året i mål nr T 9030–23, meddelad den 24 april 2025 (”**Brf Ida**”). Målet gällde en bostadsrättsförening (därav namnet) om under 2015–2017 utsattes för omfattande ekonomisk brottslighet. Föreningen påstod att förvaltningsbolaget brustit i sin omsorgs- och lojalitetsplikt samt agerat vårdslöst genom att verkställa felaktiga betalningar till bolag som inte existerade. Svaranden invände att föreningen hade förlorat rätten till skadestånd genom att inte reklamera och framställa sitt krav i rätt tid enligt det standardavtal som parterna hade avtalat om, ABFF 04.

Standardavtalet i fråga stadgar att fel ska reklameras skriftligen utan dröjsmål efter det att beställaren märkt eller bort märka felet, samt att beställaren kan bli ersättningsskyldig för de merkostnader som en för sen reklamation orsakar. Vidare föreskrivs i en annan punkt i standardavtalet att skadestånd ska framställas skriftligen senast tre månader efter det att felet eller skadan upptäckts. Däremot anges ingen uttrycklig rättsföljd om tidsfristen så inte sker.

Frågan för Högsta domstolen var huruvida den senare bestämmelsen – att anspråk på skadestånd ska framställas skriftligen senast tre månader efter det att felet eller skadan upptäckts – innebär en rättighetsavskärande preskription om så inte sker. Högsta domstolen betonade att bestämmelser som kan leda till att en rättighet går förlorad måste tolkas restriktivt och inte motsatsvis, särskilt när rättsföljden inte uttryckligen anges.

Med hänsyn till att bestämmelsen i fråga inte uttryckligen anger någon rättsföljd om tidsfristen inte efterlevs, fann domstolen att bestämmelsen **inte** innebar att föreningen hade förlorat sin rätt att kräva skadestånd. Att uttryckliga rättsföljder framgår av andra bestämmelser i standardavtalet förändrade inte Högsta domstolens bedömning – tvärtom synes detta ha gett stöd för att avsaknaden av rättsföljd i den nu aktuella bestämmelsen inte skulle fyllas ut med någon rättighetsavskärande rättsföljd.

Domen ger stöd för att **rättighetsavskärande rättsföljder inte utan vidare tolkas in i bestämmelser om rättsföljden inte tydligt framgår**. När avtal ingås är det därför viktigt att formulera tydliga rättsföljder om handlingsföreskrifterna inte efterlevs. Annars riskerar handlingsföreskrifterna bli tandlösa.

4. Panelvirket: Högsta domstolen gjorde sträng bedömning om köparens reklamationsplikt

Den 24 juni 2025 meddelade Högsta domstolen avgörandet T 5269–23 (”**Panelvirket**”). Domen innebär mycket höga krav på köparen vad gäller inom vilken tidsfrist som köparen behöver reklamera en felaktig vara. Högsta domstolens uppfattning är nämligen att näringsidkare som införskaffar sig varor för den ordinarie verksamheten i regel bör kunna reklamera inom några dagar från det att varan mottogs.

Högsta domstolen ställer också höga krav när det gäller vilka ”hinder” som köparen tillåts åberopa som förmildrande omständigheter för att reklamation dröjer något längre än ”några dagar”. Domstolen ansåg i det här fallet att köparen hade kontroll över den underleverantör som tog emot varan. Köparen kunde således inte åberopa det faktum att köparen själv inte fått varan i sin besittning. Domstolen ansåg att det ålegat köparen att tillse att någon annan part kontrakterades för att undersöka varan för köparens räkning (t.ex. den underleverantör som tog emot varan).

Rättsfallet analyserades av HWF:s tvist- och entreprenadgrupp kort efter att det meddelades. Domen kritiserades för att ställa orimligt höga krav på köparen. Till exempel riskerar domen att leda till högre transaktionskostnader. Dessutom har Högsta domstolen självt i närliggande avgöranden poängterat den ”drastiska rättighetsavskärande verkan” som reklamationsbestämmelser medför, varför dylika bestämmelser – enligt Högsta domstolen självt – bör tolkas restriktivt, se till exempel Högsta domstolens dom den 24 april 2024 i mål nr T 9030-23 (”**Brf Ida**”), som diskuterades ovan.

Inte desto mindre är det en dom från högsta instans, varför den måste tillmätas betydelse och tas i beaktning när juridiska spörsmål ska besvaras eller lösas. Samtidigt som denna dom är mycket säljarvänlig, finns det andra rättsfall från Högsta domstolen under 2025 som varit köparvänliga. Vilket eller vilka rättsfall som väger tyngst blir till syvende och sist beroende av omständigheterna i det enskilda fallet.

Hela rättsfallsanalysen om Panelvirket, med en mer detaljerad analys av Högsta domstolens domskäl och de följder som rättsfallet kan tänkas få, hittar ni [här](#)!

5. Högsta domstolen klargjorde vem som var avtalspart i Pontona-målet – ett vägledande kliv i mellanmansrätten

Betydelsen av vem som faktiskt har ingått ett avtal kan bli avgörande när ansvar ska utkrävas. När Högsta domstolen i juni 2025 meddelade sitt avgörande i det så kallade *Pontona-målet* i mål nr T 3017–24 fick en till synes enkel fråga stor rättslig betydelse: Vem hade egentligen ingått avtalet om att förankra en pontonbrygga i Vättern?

Åtta privatpersoner (”**Bryggägarna**”) ägde gemensamt en pontonbrygga vid Vättern. En av Bryggägarna skötte kontakten med en utförare av brygg tjänster (”**Utföraren**”) för att få bryggan förankrad. I kontakten med Utföraren använde bryggägaren en e-postadress kopplad till ett bolag (”**Bolag A**”). Offerten från Utföraren ställdes till Bryggägarna, men med Bolag A angivet. Fakturan betalades dock av ett annat bolag på bryggägarens instruktion.

Efter att bryggan förstörts väckte Bryggägarna talan och gjorde gällande att de som konsumenter hade beställt tjänsten och att arbetet inte var fackmässigt utfört. Utföraren hävdade å sin sida att något avtal inte träffats med någon av Bryggägarna överhuvudtaget. Utföraren påstod istället att denne ingått avtal med Bolag A.

Högsta domstolen slog fast att avtalet om förankringsarbetena hade ingåtts med **Bryggägarna** – inte med något bolag på sätt Utföraren påstod. Intressant att notera är att det inte var *formella* omständigheter, som vem offerten adresserats till, vilken e-postadress som använts eller vem som betalade fakturan, som domstolen fäste särskild vikt vid. Istället fokuserade Högsta domstolen på **hur Utföraren faktiskt uppfattade**, eller i vart fall borde ha uppfattat, vem som var beställaren av arbetet.

I det aktuella fallet konstaterade HD att Bryggägarna gemensamt gett den agerande beställaren uppdrag att träffa avtal i deras namn och att han var behörig att göra detta. Det avgörande blev därför hur Utföraren uppfattade situationen. Av utredningen framgick att Utföraren förstod att Bryggägare C agerade i annans namn och att pontonbryggan ägdes av flera personer eller en bryggförening. Att Bryggägaren C använde en e-postadress kopplad till ett vilande bolag och inte invände mot att offerten angav bolagsnamn ansågs inte ge Utföraren befogad anledning att uppfatta bolaget som verklig avtalspart.

HD:s avgörande markerar en förskjutning i hur risken för oklar partsställning ska placeras. Underinstanserna lade avgörande vikt vid formella omständigheter – offertadressat, e-postadress och uteblivna invändningar – och placerade bevisbördan tungt på beställarsidan. HD valde i stället ett funktionellt synsätt där parternas faktiska förståelse och riskacceptans blev avgörande.

6. Boverkets nya byggregler och ändringar i PBL har trätt i kraft

Den 1 juli 2025 trädde Boverkets nya byggregler i kraft och ersatte de tidigare byggreglerna (BBR) samt konstruktionsreglerna (EKS). Boverkets nya byggregler gäller vid uppförande och ändring av byggnader. Syftet med reformen har varit att skapa tydligare struktur som följer indelningen i plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF).

Boverkets nya byggregler är mer utformade som *funktions*baserade byggregler utan hänvisning till allmänna råd eller standarder. Istället riktas ett förskjutet fokus till vad som ska uppnås i förhållande till *funktioner* som säkerhet, hälsa, tillgänglighet och miljö. Den nya strukturen ställer högre krav på dokumentation och uppföljning men öppnar upp för mer enskilda bedömningar.

Införandet av de nya reglerna sker med en övergångsperiod om ett år. Under perioden 1 juli 2025 – 1 juli 2026 finns möjligheten att välja mellan att tillämpa antingen de nya eller de tidigare reglerna, beroende på projektets förutsättningar. En sammanställning av de nya byggreglerna går att läsa här.

Den 1 december 2025 började även nya regler i plan- och bygglagen (PBL) att gälla. Ändringarna innefattar både ett nytt regelverk för bygglov, med ändringar i vad som omfattas av krav på bygglov, och justeringar av befintliga bestämmelser. Syftet har varit att förenkla reglerna kring nybyggnation, ombyggnad och tillbygge. De största förändringarna rör främst vilka åtgärder som kräver bygg-, mark- och rivningslov men även hur ansökningar om bygglov ska prövas.

Vilket genomslag som ändringarna får i praktiken, eller om syftet med förenklade regler får den förenklande effekt som önskas, återstår att följa. En sammanställning över alla ändringar finns att läsa här.

7. Domar om entreprenörens rätt till ersättning vid onormala prisförändringar

Under föregående år, 2024, fick vi den första domen för den omtalade bestämmelsen **AB 04/ABT 06 kap. 6 § 3**. Bestämmelsen behandlar situationen där (i) ”*onormala prisförändringar avseende material som ingår i entreprenaden*” har uppstått och som dessutom varit (ii) ”*oförutsebar*” samt (iii) ”*väsentligt påverkar hela kostnaden för entreprenaden*”.

I domen från 2024 framhöll tingsrätten att entreprenören inte hade styrkt sin *faktiska kostnadsökning*. Entreprenören hade istället baserat sitt påstående om kostnadsökningar på framförallt index. Tingsrätten framhöll också att entreprenören inte hade presenterat någon *projektkalkyl*, varför det var omöjligt för tingsrätten att ta ställning till om något riskpåslag hade gjorts överhuvudtaget. Domen analyserades i slutet av 2024 av HWF:s tvist- och entreprenadgrupp, där vi menade att domen innebar höga krav på entreprenörens underlag. Analysen hittar ni [här](#).

Tingsrättens avgörande överklagades dock till Göta hovrätt, som meddelade sin dom den 27 november i år. I hovrätten förtydligade entreprenören att denne inte räknat med något riskpåslag och ansåg därför att domstolen inte behövde entreprenörens anbudskalkyl för att bifalla entreprenörens yrkande. Entreprenören påstod också att det var tillräckligt att denne visade att onormala och oförutsebara prisförändringar hade skett på marknaden, varvid domstolen – enligt entreprenören – kunde göra en skälighetsuppskattning.

Hovrätten ansåg att det inte var orimligt att entreprenören drabbats av kostnadsökningar. Hovrätten ansåg vidare att entreprenörens bevisföring var ”ambitiös men enligt hovrättens bedömning uppfyller den inte de krav som bör ställas på bevisningen”. Entreprenörens talan avslogs alltså och förlorade även i hovrätten.

Kort därefter, den 5 december 2025, meddelade Örebro tingsrätt sin dom i T 715-23. Domen är den första där entreprenören faktiskt nådde framgång med sin talan och således alltså fick ersättning för sin kostnadsökning enligt AB 04 kap 6 § 3. Det krävdes dock omfattande bevisföring från entreprenörens sida, som därigenom kunde visa sin *faktiska kostnadsökning*. Beställaren, Örebros kommun, har överklagat domen till hovrätten. Än är därför inte sista ordet sagt i tvisten... HWF:s tvist- och entreprenadgrupp anser att det finns aspekter i tingsrättens domskäl som inte är självklara, och vi kommer självfallet hålla koll på utvecklingen framöver!

8. Beställaren gavs rätt till insyn i entreprenörens kostnadsredovisning

Ersättningsformen löpande räkning enligt självkostnadsprincipen i AB 04 kap. 6 §§ 9 och 10 är vanlig i entreprenadsammanhang. Modellen bygger på att entreprenören ersätts för sina faktiska och verifierade kostnader, med tillägg för ett avtalat procentuellt entreprenörarvode. I viss utsträckning har entreprenören därför ett incitament att redovisa höga kostnader, eftersom det procentuella påslaget (i kronor och ören) då blir högre. Beställaren har därför ett intresse i att få insyn i entreprenörens kostnadsredovisning.

I en AF-del, vilken var föremål för prövning i hovrätten för västra Sveriges dom den 21 november 2025 i mål nr T 8058-24, hade parterna avtalat om viss insyn i entreprenörens ekonomisystem. I målet hade beställaren anlitat en generalentreprenör (GE), som i sin tur anlitat två samverkande underentreprenörer (SUE). Samtliga avtal byggde på ersättning enligt självkostnadsprincipen. Tvisten uppstod sedan beställaren gjort gällande att en SUE debiterat överpriser för material genom att inte redovisa rabatter från grossister. Beställaren innehöll därför betalning till GE, som i sin tur innehöll betalning till SUE. Parallellt med dessa betalningstvister stämde beställaren SUE och yrkade bland annat rätt till insyn i SUE:s ekonomisystem och tillgång till handlingar såsom avtal, prislistor och rabattupplägg gentemot leverantörer. Grunden för Beställarens yrkande var bestämmelsen i AFC.61, enligt vilken entreprenaden skulle genomföras i ”öppen samverkan” med ”full öppenhet och insyn” för både GE och beställaren. Klausulen angav vidare att full insyn exempelvis kunde innebära att beställaren, med underentreprenörens hjälp, skulle ges fullt tillträde till underentreprenörens ekonomisystem. Beställaren var dock inte part i underentreprenadavtalet, vilket innebar att klausulen aktualiserade frågor om tredjemansrätt.

Efter viss utläggning fann domstolen att skrivningen, tillsammans med övriga avtalsvillkor om transparens och samverkan, talade för en långtgående insynsrätt. Domstolen var dock inte villigt att ge beställaren tillträde till hela ekonomisystemet, varför domslutet kan ses som en mellanlösning: Beställaren tillerkändes fullt tillträde till SUE:s ekonomisystem avseende all fakturerings och alla materialkostnader i entreprenaden. Däremot gavs ingen generell rätt att granska hela ekonomisystemet. Hovrätten konstaterade även att det inte räcker att granska fakturor för att få en heltäckande bild utan att beställaren även skulle ha rätt att ta del av prislistor, rabattbrev, bonusar och liknande. Detta avsåg även handlingar som ett koncernbolag erhållit vid inköp av material i entreprenaden. Hovrätten menade att beställaren även skulle ha rätt att ta del av samtliga årsomsättningsrabatter som SUE eller något koncernbolag erhållit.

Domen visar alltså att det är möjligt för beställaren att få insyn i entreprenörens ekonomisystem – men det kräver tydliga och genomtänkta avtalsvillkor. Tingsrättsdomen, vilken hovrätten i mångt och mycket instämmer i, analyserades av oss i en artikel som publicerades den 15 januari 2025 och som ni hittar [här](#)!

Mot ett nytt spännande 2026!

Det gångna året har sammantaget banat vägen för ett minst sagt spännande 2026. Vissa frågor har givits ett svar, andra frågor har kvar sitt frågetecken. Samtidigt har rättsutvecklingen gett upphov till nya intressanta frågor. Hur blir det egentligen med de nya standardavtalen? Vad behöver entreprenören visa för att få ersättning för sina påstådda kostnadsökningar? Hur kan beställaren implementera möjligheten att få tillgång till entreprenörens ekonomisystem? Och vad bör ni som företag tänka på när ni ingår förlikningar med hänsyn till Högsta domstolens avgörande i ”Flyttstädningen”?

Kravet på planering och juridisk medvetenhet i det praktiska arbetet är fortsatt högt. För branschen innebär detta att tidig anpassning och utbildning blir särskilt viktigt. HWF:s tvist- och entreprenadgrupp följer aktivt utvecklingen även framöver och återkommer i följande artikelserier.

Gott Nytt År, önskar vi på HWF Advokater! Ni är alltid välkomna till oss med era frågor!

Kontakt



Anders Eriksson
Advokat, Partner
anders.eriksson@hwf.se



Kristoffer Roos
Advokat, Partner
kristoffer.roos@hwf.se



Emma Lundin
Associate
emma.lundin@hwf.se



Filip Karlsson
Associate
filip.karlsson@hwf.se



Gabriel Jonasson
Associate
gabriel.jonasson@hwf.se



Amila Zahirovic
Associate
amila.zahirovic@hwf.se

