



Senast uppdaterad: 2026-01-29

HD klargör att utebliven bankgaranti kan utgöra ett hävningsgrundande avtalsbrott – analys

Analys

Högsta domstolen 2025-11-11, mål nr [T 2302-24](#) "Husbygget och bankgarantin"

Målet "Husbygget och bankgarantin" handlar dels om huruvida det utgör ett väsentligt avtalsbrott av en beställare att inte tillhandahålla en utlovad bankgaranti, dels om effekten för såväl utförda som kvarvarande arbeten av att entreprenören häver avtalet. Av särskilt intresse är att HD anger att reglerna om fel, avhjälpande och prisavdrag inte är tillämpliga för bestämmande av den ersättning som ska utgå för den del av tjänsten som utfördes före hävningen. Jon Kihlman analyserar domen.

BAKGRUND

Parterna hade avtalat att entreprenören skulle uppföra en byggnad på beställarens fastighet. Eftersom beställaren var konsument, upprättades avtalet mot bakgrund av kontraktsmallen ABS 09. Betalning skulle ske enligt en betalningsplan. Innan arbetet påbörjades skulle beställaren tillhandahålla en bankgaranti som säkerhet för sin betalning.

I samband med gjutningen av byggnadens grundplatta gjorde beställaren den första avtalade delbetalningen om 250 000 kronor. Trots påminnelser därom tillhandahöll beställaren däremot aldrig någon bankgaranti, vilket föranledde entreprenören att häva avtalet.

Vid en därefter företagen besiktning noterades ett antal brister i det arbete som entreprenören hade utfört. Framför allt var grundplattan behäftad med fel.

Beställaren väckte talan mot entreprenören och yrkade återbetalning av nästan hela det erlagda beloppet. Han gjorde gällande att entreprenören hade saknat grund för att häva avtalet och att entreprenören därför bröt mot avtalet genom att inte färdigställa entreprenaden. Entreprenören bestred kravet och yrkade genstämningsvis att beställaren skulle betala ett tillkommande belopp.

FRÅGORNA I MÅLET

Frågorna i målet är enligt domens p. 10 dels om entreprenören hade rätt att häva entreprenadavtalet på grund av att beställaren inte hade tillhandahållit bankgarantin, dels hur ersättningen till entreprenören för redan utfört arbete skulle bestämmas. De behandlas i det följande var för sig.

BANKGARANTIN

Allmänt om skyldigheten att tillhandahålla bankgaranti

Frågan om bankgarantin är i grunden väldigt enkel. Beställaren hade åtagit sig att tillhandahålla en bankgaranti. Beställaren tillhandahöll inte någon bankgaranti. Det är ett avtalsbrott. Det finns ingen tvingande bestämmelse som ändrar det.

En bankgaranti är i princip ett borgensåtagande. Banken garanterar att gäldenären kommer att fullgöra sina betalningsåtaganden och åtar sig därför att betala om gäldenären inte betalar.

Bankgarantin utgör i allmänhet säkerhet för gäldenärens – beställarens – huvudsakliga åtagande: betalning. Redan därför är ett avtalsbrott avseende en bankgaranti *in dubio* av väsentlig betydelse för borgenären. I enstaka fall kan det naturligtvis förhålla sig annorlunda. Att en borgenär påbörjar sitt arbete utan att ens begära att en avtalad bankgaranti ska tillhandahållas kan, som HD påpekar i domens p. 22, utgöra bevisning om att avtalsbrottet saknar tillräcklig betydelse för borgenären.

När en bankgaranti ska tillhandahållas innan arbetet påbörjas – vilket torde vara det vanliga – kan det knappast finnas skäl för beställaren att hålla inne bankgarantin (jfr domens p. 33, näst sista meningen). När skyldigheten aktualiseras har händelseförloppet helt enkelt inte hunnit fram till en situation där det skulle kunna vara befogat att hålla inne garantin.

HD:s bedömning

HD synes emellertid inte ha varit villig att föra ett så enkelt och principiellt resonemang. I stället redogör domstolen i punkterna 13–26 för en borgenärs hävningsrätt vid utebliven betalning för att genom analogier och med stöd av förarbetsuttalanden finna en grund för att en utebliven bankgaranti kan likställas med en utebliven betalning och *därför* alls är ett avtalsbrott och därtill av väsentlig betydelse.

På motsvarande sätt ägnar domstolen en del möda åt att ta ställning till om konsumenttjänstlagen är tillämplig. Eftersom det aktuella avtalsbrottet inte regleras i den, är inte heller den frågan särskilt intressant. Även i den delen ger domskälen intryck av ett tämligen ängsligt sökande efter lagstöd, om än bara som grund för en analogi. Det kan möjligen förklaras av hovrättens domskäl (Svea hovrätts dom i målet [T 12562-22](#) på s. 4), där det faktum att konsumenttjänstlagen inte uttryckligen anger att en utebliven bankgaranti utgör ett avtalsbrott synes ha ansetts innebära att ett avtalsbrott därvidlag skulle vara tillåtet.

HD:s slutsats är emellertid korrekt. Inte ens konsumenter får begå avtalsbrott. Beställaren hade åtagit sig att tillhandahålla en bankgaranti. Bankgarantin var av väsentlig betydelse för entreprenören. Entreprenören hade därför rätt att häva avtalet när ingen bankgaranti tillhandahölls.

ERSÄTTNING FÖR UTFÖRT OCH KVARVARANDE ARBETE

Huvudregeln när ett avtal hävs är att vardera parten ska lämna tillbaka vad den har fått från motparten och inte behöver fullgöra kvarvarande åtaganden. För entreprenader och andra liknande avtal är den förra delen omöjlig, eller åtminstone väldigt opraktisk: man kan inte "unscramble the eggs". Däremot vållar det senare ledet inga problem: kvarvarande åtaganden behöver inte utföras.

Oberoende av skälen till att arbete inte slutförs ska därför beställaren betala ersättning för utfört arbete med ett belopp som svarar mot vad beställaren har tillförts. Som HD med hänvisning till [42 §](#) första stycket andra meningen KTJL anger i domens p. 29, ska ersättningen motsvara det pris som skulle ha gällt om avtalet endast hade avsett vad som har utförts. Om beställaren således bara skulle ha beställt en halvfärdig bottenplatta, ska ersättning utgå med ett belopp som svarar mot priset för en sådan.

I stället för att beräkna värdet av det utförda arbetet går emellertid HD "bakvägen" och konstaterar att skäligt pris för en färdig bottenplatta skulle vara 100 000 kronor, varefter domstolen bedömer ersättningen för den ofärdiga plattan till 60 000 kronor.

ANALYS

Bankgarantin

Det är tämligen uppenbart att en part som åtar sig att tillhandahålla en bankgaranti och som sedan inte gör det begår ett avtalsbrott. Det gäller oberoende av om parten är konsument eller inte och oberoende av vilka lagregler som är tillämpliga, liksom om uttryckligt lagstöd saknas: *pacta sunt servanda*. När bankgarantin utgör säkerhet för en parts huvudsakliga åtagande – beställarens betalningsåtagande – torde det vara mycket ovanligt att ett sådant avtalsbrott inte är av väsentlig betydelse för borgenären. Även det gäller oberoende av vilken lag som är tillämplig, liksom om uttryckligt lagstöd saknas.

Att HD ägnar stora delar av domskälen åt en genomgång av konsumenttjänstlagens bestämmelser om småhuseentreprenad, betalningsskyldighet och påföljder vid utebliven betalning är därför i mitt tycke onödigt och skymmer snarare sikten än klargör det uppenbara: även konsumenter är bundna av sina åtaganden! Det skulle ha räckt med en genomgång som konstaterar att åtagandet hade gjorts men inte fullgjorts och att det inte finns något tvingande undantag beträffande bankgarantier från huvudregeln *pacta sunt servanda*.

Ersättning för kvarvarande arbete

En parts avtalsbrott leder i allmänhet till att motparten är berättigad till skadestånd innefattande – eller snarare motsvarande – den på grund av avtalsbrottet uteblivna vinsten. Om fråga inte hade varit om en konsumentrelation, skulle därför målet ha kunnat innefatta åtskilliga frågor om beräkning av skadestånd och entreprenörens skyldighet att begränsa sin skada, måhända till och med genom att på beställarens begäran – och även om hävningen var berättigad – fortsätta utföra entreprenaden, eftersom det skulle vara det mest effektiva sättet att begränsa den av avtalsbrottet föranledda skadan. På grund av regleringen i 42 § KTJL – som innebär att sådana skador inte behöver ersättas och därför inte heller begränsas – förekom inga sådana frågor i målet.

Ersättningen för utfört arbete

En hävning av ett entreprenadavtal avser i allmänhet bara kvarvarande arbeten. För arbeten som har utförts ska en avräkning göras som syftar till att beställaren ska betala ett belopp motsvarande det värde som den har tillförts genom entreprenörens arbete. Det följer av 42 § KTJL och så är det även utanför lagens tillämpningsområde.

I p. 29 anger emellertid HD att reglerna om fel, avhjälpande och prisavdrag inte är tillämpliga. Det är knappast korrekt, åtminstone inte på annat än ett väldigt strikt formellt plan. För vad är det HD gör?

HD jämför i p. 34 en avtalsenlig bottenplatta med den bottenplatta som entreprenören har tillhandahållit och konstaterar att den tillhandahållna plattan avviker från vad som har avtalats. HD tillämpar således exakt samma tankemodell som enligt [17 §](#) KöpL skulle ha tillämpats om beställaren i stället hade köpt en bottenplatta och fått leverans av en platta som svarade mot den i målet tillhandahållna.

Beräkningen av den ofärdiga plattans värde har visserligen uppskattats till 60 000 kronor. Det har emellertid skett genom en jämförelse mellan en avtalsenlig plattas värde och den tillhandahållna plattans "färdigstäl- landegrad och beskaffenhet". Det ligger onekligen väldigt nära både beräkningen av prisavdrag enligt [38 § KöpL](#) – prisavdraget ska innebära att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för avlämnandet mellan varans värde i felaktigt och i avtalsenligt skick – och rät- ten till ersättning för avhjälpandekostnader enligt [34 § 3 st. KöpL](#), jfr här till inte minst *Badrummet i radhuset* ([NJA 2020 s. 951](#)), punkterna 42–56.

Det är visserligen skillnad mellan en entreprenad och ett köp. Skillnaderna är emellertid i många fall väldigt små, åtminstone när fråga är om behov av juridiska lösningar. HD:s uttalande beträffande fel, prisavdrag och avhjälpande riskerar därför att skapa fler problem än det löser: på vilka sätt visar sig skillnaderna? HD:s be- dömning i målet visar såvitt jag kan bedöma inga skillnader. Det skulle därför ha varit bättre om HD hade an- givit att bedömningarna ska göras med beaktande av de principer som inom köprätten kommer till uttryck genom reglerna om fel, prisavdrag och avhjälpande. HD:s uttalande härvidlag ger i stället intrycket att man skall göra på ett helt annat sätt och – rimligtvis – därmed också få ett helt annat resultat. Domens p. 34 visar emellertid att så inte är fallet.

Behovet av reklamation mot en obefogad hävning

Enligt domens p. 6 invände entreprenören bland annat att beställaren inte hade reklamerat mot hävningen. Tanken synes ha varit att beställaren åtminstone därför inte skulle kunna invända att hävningen saknade grund.

I p. 9 anges att hovrätten ansåg att beställaren i egenskap av konsument inte hade någon sådan reklama- tionsskyldighet. Det är svårt att förstå det på annat sätt än att en sådan skyldighet skulle ha kunnat åvila en kommersiell beställare.

En hävningsförklaring syftar emellertid till att upphäva ett rättsförhållande. Den är således en rättshandling, se *NJA II 1915 s. 232*. Rättshandlingar kännetecknas av att de är bindande för den som företar dem. Med eller utan reklamation var således entreprenören bunden av sin hävningsförklaring.

Hävningsförklaringen kan antingen vara befogad eller obefogad. Om den är befogad utlöser den de rättsliga effekter som den avser att utlösa. Om den är obefogad innebär den i stället att den hävande parten har med- delat att den vägrar att utföra sina (kvarvarande) åtaganden. Eftersom förklaringen är bindande, kan den inte tas tillbaka utan motpartens godkännande. Någon "mothävning" behövs därför inte och inte heller någon re- klamation. Rättsförhållandet – avtalet – är en gång för alla hävt. Däremot kan motparten behöva framställa krav på skadestånd inom viss tid efter hävningsförklaringen, vid äventyr att rätten till skadestånd annars kan gå förlorad.

[Jon Kihlman](#)

Advokat, jur. dr