

NYHETSREV

FRA

MARSTRAND ADVOKATFIRMA

Jussnyheter fra interesse for bygg- og anleggsbransjen.

1. Nye lover og regler fra 2025

1. januar 2025 trådte det i kraft en rekke nye lover og forskrifter. Marstrand Advokatfirma oppsummerer de mest relevante ikrafttredelsene for 2025. Endringene reflekterer et økt fokus på bærekraft, digitalisering og effektivisering innenfor de ulike områdene.

Plan- og bygningsrett

- Tilpassing av kommuneloven
 - Stortinget har vedtatt endringer i sektorlovgivningen for å sikre at oppgaver til kommuner og fylkeskommuner tildeles i lover og forskrifter (tilpassning til kommuneloven). Endringene skal sikre at oppgaver til kommuner og fylkeskommuner tildeles i lover og forskrifter, og ikke delegeres gjennom for eksempel rundskriv og delegeringsvedtak.
 - [Prop. 107 L \(2023–2024\) - regjeringen.no](#)
- Plikt til å melde inn grunnundersøkelser og naturfareutredninger
 - [Plan- og bygningsloven § 2-4](#) (lovdata.no)
 - [Vil innføre plikt til å melde inn grunnundersøkingar og naturfareutgreiingar - regjeringen.no](#)

Offentlige anskaffelser

- Krav til nullutslipp i offentlige anskaffelser av ferger og fergetjenester
 - [Forskrift om krav til nullutslipp av klimagasser ved offentlig anskaffelse av sjøtransport](#) (lovdata.no)
 - [Endringer i lover og forskrifter fra 1. januar 2025 fra Samferdselsdepartementet](#) (regjeringen.no)

Selskapsrett

- Nytt advokatregelverk, ny advokatlov og ny advokatforskrift
 - I stor grad videreføres gjeldende rett, men det er også gjort viktige endringer, blant annet når det gjelder reguleringen av klientmidler på klientbankkonto, krav om etterutdanning og plikter ved endring i eierforhold eller ledelsen i advokatforetak.
 - [Advokatloven trer i kraft: Tilsynet med advokater blir mer effektivt](#) (pressemelding)
 - [Lov om advokater og andre som yter rettslig bistand \(advokatloven\)](#) (Lovdata.no)
 - [Advokatforskriften: Nye tiltak mot hvitvasking og misbruk](#) (pressemelding)
 - [Forskrift om advokatlovens anvendelse for Svalbard](#) (Lovdata.no)
- Forskrift om innsyn i aksjeeierboken mm. trer i kraft 1. februar 2025
 - [Forskrift om innsyn i aksjeeierboken, aksjeeierregisteret og forvalterregistrerte aksjer](#) (Lovdata.no)
- Endringer i regler om utdelinger fra finansforetak
 - [Lov om endringer i finansforetaksloven](#) (Lovdata.no)

- [Endringer i finansforetaksloven med delt ikrafttredelse](#) (regjeringen.no)
- [Delt ikraftsetting 1. juli 2024 og 1. januar 20215](#) (Lovdata.no)

2. Annet

Grønn Byggallianse:

Fra 1. desember 2024 er Breeam NOR malen oppdatert:

<https://www.mynewsdesk.com/no/byggalliansen/pressereleases/10-desember-oppdateres-breeam-nor-manualen-3359323>

Standard Norge:

NS 8422 Langvarige leie- og driftsavtaler for bygg ble fastsatt 18. desember 2024:

<https://standard.no/nyheter/ny-norsk-standard-for-langvarige-leie--og-driftsavtaler-for-bygg/>

3. Nye avgjørelser fra domstolene

For å holde deg oppdatert på utviklingen i rettspraksis har vi valgt ut noen avgjørelser som ble avsagt i løpet av 2024.

Høyesterett

HR-2024-2041-A – Ulovlig statsstøtte

- For første gang i Norden, tilkjente Høyesterett erstatning for brudd på statsstøttereglene. Dommen slår fast at en kommune kan drive forretningsdrift i konkurranse med private, men at statsstøttereglene da gjelder på samme måte som for private.
- Kommuner kan ikke holde virksomheten kunstig i live under henvisning til kommuneloven og argumentet om at kommuner ikke kan gå konkurs, slik kommunen og KS anførte.
- Høyesterett slår fast at statsstøttereglene gjelder for alle kommuner, så lenge den aktuelle virksomheten kan tiltrekke seg investeringer fra utlandet, eller aktører som opererer i både innland og utland.
- Dommen fastslår også at likviditet trukket på, er penger brukt, uavhengig av om kommunen sier pengene er satt på et fond eller kan tilbakebetales senere. ESA må godkjenne støtten før den kan overføres, med mindre den på annen måte er lovlig. Annen lovlig statsstøtte er typisk bagatellmessig støtte.

HR-2024-2308-A – Plan- og bygningsrett, refusjon

- Dommen gjelder gyldigheten av et refusjonsvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl.) kapittel 18. Saken hadde sin bakgrunn i en tvist om utgiftene til etablering av vei, vann og avløp i et boligregulert område.
- Dommen avklarer to spørsmål. For det første avklarer Høyesterett innholdet i sentrale bestemmelser i pbl., herunder §§ 18-8 og 18-9. Det var ikke adgang til å bygge på nye opplysninger om tiltakshaverens andre kostnader enn de som begrunnet opphevelsen av et foreløpig refusjonsvedtak etter pbl. § 18-8.
- Det andre spørsmålet avgjørelsen avklarer er hvorvidt domstolen prejudisielt kan prøve gyldigheten av et forvaltningsvedtak etter § 18-8 for å kunne ta stilling til kravet reist i den forelagte saken (påstandsgrunnlaget). Avskjæring av prejudisiell prøving krever en særskilt

begrunnelse, noe som ikke forelå. Domstolen kunne dermed prøve forvaltningsvedtaket prejudisielt.

HR-2024-2211-A – Tiltak i strandsonen

- Saken gjelder prøving av en kommunes pålegg om riving av en brygge som ikke var byggemeldt.
- Høyesterett kom til at pålegget om riving var ugyldig fordi bygningsloven av 1965 § 84, som gjaldt da bryggen ble oppført, ikke hadde regler om meldeplikt for vanlige brygger tilknyttet en eiendom.
- Høyesterett foretok en ordlydsfortolkning og uttalte at vanlige brygger som var knyttet til hytteeiendommer ikke var meldepliktig etter den gamle bygningsloven. Ordlyden «andre varige konstruksjoner og anlegg» måtte tolkes i lys av de konkrete konstruksjonene bestemmelsen nevner, som «kaianlegg, moloer ...» og andre større konstruksjoner. Brygger som tjente flere eiendommer kunne imidlertid regnes som en varig konstruksjon eller anlegg. Høyesterett legger dermed opp til en konkret vurdering av størrelse og konstruksjon når det kommer til eldre brygger. Etter dommen kan man slå fast at små og gamle brygger som ikke er meldt inn etter bygningsloven av 1965, ikke kan pålegges riving.
- Høyesterett uttaler at urimelighet som følge av at det har gått lang tid, ikke har betydning for lovtolkningen.

Lagmannsrettene

Selv om avgjørelsene ikke er avsagt av Høyesterett, avgjør de konkrete spørsmål som kan ha betydning for aktørene i bransjen som daglig møter tilsvarende problemstillinger.

LB-2023-191966 – Omstøtelse av betalinger fra en entreprenør som gikk konkurs, ordinærreservasjonen

- Lagmannsretten kom til at betaling av ordinære avdrag i henhold til avtalt faktureringsplan jf. NS 8407 pkt. 27.2 skulle omstøtes etter dekningsloven § 5-5. Betalingen ble ansett ekstraordinær fordi selskapets styre besluttet å prioritere betaling av leveranser som var «kritiske» for overtakelse av et boligprosjekt. Beslutningen ble ikke meddelt leverandørene.
- Retten la videre til grunn at betalingene utgjorde i sin helhet en berikelse for kreditor i det kostnadene på betalingstidspunktet allerede var påløpt. Underentreprenørens anførsel om at berikelsen begrenset seg til fortjenesteelementet av i fakturaene som ble betalt, ble avvist.
- Dommen ble anket til Høyesterett, men anken ble ikke fremmet, jf. HR-2024-2018-U.
- Dommen er viktig for alle tilvirkningskontrakter. Den omstendighet at kunden betaler er ikke til hinder for at kundens konkursbo i ettertid omstøter betalingen, selv om betalingen skjer i henhold til kontrakten.

LH-2023-101607 – Avtale levering og registrering av FDV-dokumentasjon, overtakelse og dagmulkt

- En totalentreprenør ble ilagt dagbøter fordi han ikke hadde sannsynliggjort at FDV-leveransen var komplett i henhold til avtalen. Entreprenøren har bevisbyrden for å dokumentere hva som er levert og når.
- Illustrerer viktigheten av å avtale gode mekanismer for levering og registrering av FDV-dokumentasjon, både for byggherrens mulighet til kontroll og for entreprenørens mulighet til å dokumentere leveranse i henhold til avtalen.

LH-2023-166319 – Tolkning og risikoplassering i utførelsesentreprise

- Saken gjaldt tolkning av prisbærende poster og spørsmål om hvem som skulle bære risikoen for uforutsette kostnader. Lagmannsretten fant at uklarhetene i postbeskrivelsene var så betydelige at tolkningstvilen måtte gå ut over byggherren, som hadde utarbeidet dokumentene, og entreprenøren fikk medhold i sin tolkning av de prisbærende poster.
- Saken viser hvor viktig det er med klare og presise konkurransegrunnlag i entrepris kontrakter. Byggherrer bør eliminere uklarheter i oppdragsbeskrivelsen og entreprenører bør sørge for dokumentasjon for sine tolkninger og forutsetninger ved inngitt tilbud.

LF-2024-7553 – Reklamasjon i entreprisforhold

- Totalentreprise. Entreprenørens konkurs resulterte i at byggherren fikk lengre tid enn hva som vanlig blir godtatt som «innen rimelig tid». Det ble reklamert en måned etter at mangelen burde ha vært oppdaget.



Kjell-André Honerud
Partner | Marstrand advokatfirma
Daglig leder Marstrand advokatfirma



930 58 480
kjell.andre.honerud@marstrand.no



Simen Bergo
Partner | Marstrand advokatfirma



920 23 746
simen.bergo@marstrand.no



Christian Eid
Partner | Marstrand advokatfirma



913 33 603
christian.eid@marstrand.no



Harald Fosse
Partner | Marstrand advokatfirma



951 67 085
harald.fosse@marstrand.no



Ole-Jacob Martinsen
Partner | Marstrand advokatfirma



971 10 412
ojm@marstrand.no



Live Wilhelmsen Lindholm
Partner | Marstrand advokatfirma



93283085
live.lindholm@marstrand.no

MARSTRAND.