

# Jeløy-seminaret

**Fredag 5. - Lørdag 6. september 2014**

**Hotell Refsnes Gods på Jeløya, Moss**

**Årets foredragsholdere er:**

**Jens Edvin A. Skoghøy**, *Høyesterettsdommer dr.juris, Norges Høyesterett*

Skoghøy ble dr. juris ved Universitetet i Tromsø 1990, og advokat med møterett for Høyesterett 1988. Han har vært Dommerfullmektig ved Tromsø byrett 1980-81, Sekretær for Straffelovkommisjonen 1981 (6 måneder), forskningsstipendiat Nordisk institutt for sjørett, Universitetet i Oslo, 1982, Privat-praktiserende advokat 1983-87, Utdanningsstipendiat Universitetet i Tromsø 1988-90 og Professor i rettsvitenskap Universitetet i Tromsø 1990-98. Han har vært dommer i Høyesterett siden 15. august 1998 og har skrevet en rekke bøker i blant annet panterett og sivilprosess.

**Leif Petter Madsen**, *Advokat (H), Wikborg Rein.*

Madsen er partner ved Wikborg Reins Oslo-kontor og er tilknyttet firmaets fagområde for næringseiendom. Han er også leder av kompetansegruppen Restrukturering og konkurs. Han jobber hovedsakelig med insolvensrett, restrukturering, selskapsrett, tvisteløsning (rettssaker/voldgift) samt transaksjoner innen næringseiendom. Innen fast eiendom bistår Madsen sentrale aktører ved kjøp, salg, utleie, utvikling og restrukturering av næringseiendom.

**Harald Benestad Anderssen**, *Postdoktorstipendiat, BI Handelshøyskolen*

Benestad Anderssen er Cand.jur. fra Universitetet i Oslo (2001). Han har tidligere arbeidet som advokat og dommerfullmektig og er p.t. Postdoktorstipendiat på BI. Han mottok Ph.D. graden ved Universitetet i Tromsø den 6. juni etter avhandlingen med tema "Fordeling av mangelsrisiko ved omsetning av brukte boliger mellom privatpersoner - en kritisk analyse ut fra den typiske partskonstellasjonen". Han har for øvrig publisert en rekke bøker og artikler innen fagområdene boligrett, fast eiendoms rettsforhold, kontraktsrett og forsikringsrett, herunder kommentarutgaven til Avhendingsloven.

**Deltakerlisten sendes inn til Advokatforeningen for registrering som obligatorisk etterutdanning.**

[post@jeloy-seminaret.no](mailto:post@jeloy-seminaret.no)



**REFSNES GODS**  
HVERT ROM ET GALLERI

[www.jeloy-seminaret.no](http://www.jeloy-seminaret.no)

Fredag 5. september

**Kl 08.30 Registrering/ kaffe**

**Kl 09 - 11 Overtredelsesgebyr, Grunnloven § 96 og Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) v/ Høyesterettsdommer Jens Edvin Skoghøy**

Mindre alvorlige overtredelser av plan- og bygningsloven blir sanksjonert med overtredelsesgebyr. Overtredelsesgebyr er straff etter EMK, og det har vært reist spørsmål om forholdet til Grunnloven § 96. I forelesningen blir straffebegrepene i Grunnloven § 96 og EMK gjennomgått, og det blir redegjort for konsekvensene av at en sanksjon blir ansett som straff etter EMK eller Grunnloven § 96.

**kl 11 - 13 Det offentliges erstatningsansvar v/ Høyesterettsdommer Jens Edvin Skoghøy**

Borgerne kan bli påført skade eller få sine rettigheter begrenset ved offentlige reguleringer eller utøvelse av annen myndighet. Det offentlige driver også en rekke anlegg som kan forårsake skade, f.eks. vann- og avløpsanlegg. I forelesningen blir det gitt en oversikt over det offentliges ansvar i ulike relasjoner, og det blir redegjort for vilkårene for at det offentlige skal komme i erstatningsansvar.

**kl 13 - 14 Lunsj**

**kl 14 - 15 Heftelser i fast eiendom v/ Advokat Leif Petter Madsen**

Dersom man har rettigheter i annen manns faste eiendom, bør rettigheten tinglyses for å sikres rettsvern. For pengeheftelser vil rettsvernet normalt være begrenset i tid, likevel kan de skape praktiske utfordringer i forbindelse med transaksjoner og finansiering. Foredraget vil gjennomgå praktiske og rettslige problemstillinger med særlig vekt foreldelse, bortfall og sletting.

**Kl 15 - 17 Rettigheter og plikter i næringsleieforhold (utvalgte emner) v/ Advokat Leif Petter Madsen**

Foredraget vil behandle typiske problemstillinger som oppstår ved inngåelse og avslutning av næringsleieforhold med særlig vekt på rettigheter og plikter tilknyttet vedlikehold, påkostninger og regulering av de økonomiske konsekvensene for partene.

**Kl 19.30 Middag**

Lørdag 6. september

**KI 10 - 11      Krav til aktsom adferd for å unngå erstatningsansvar – Hvor går grensen?**

v/ Postdoktorstipendiat Harald Benestad Anderssen

Kravet til aktsom opptreden overfor omverden, kan sies å være et grunnleggende mellommenneskelig krav. Men aktsomhetskravet er også et rettslig krav, som normerer vår adferd overfor andre. Brytes aktsomhetskravet, og det påfører andre et tap, vil man bli erstatningsansvarlig. Dette gjelder både når man står i et kontraktsforhold med andre personer, men også når man ved uaktsomhet påfører andre et tap uten at et slikt kontraktsforhold finnes. Foredraget vil undersøke hvilke aktsomhetskrav som gjelder i og utenfor kontraktsforhold, om kravene er de samme i begge relasjoner mv. Særlig vil oppmerksomheten rettes mot aktsomhetskravene som kan knyttes opp mot fast eiendom, eksempelvis kravene til en eiendomsselgers aktsomhet overfor kjøper, en megler eller takstmans aktsomhetskrav både overfor sin kontraktsmotpart (selger) og kontraktsmotpartens medkontrahent (kjøper) mv.

**KI 11 - 13      Terskel for å klassifisere som mangel**

v/ Postdoktorstipendiat Harald Benestad Anderssen

Mangelsvurderingen står ofte sentralt ved reklamasjoner knyttet til kjøp av fast eiendom. For at det skal foreligge en mangel, må det som et utgangspunkt kunne konstateres en oppfyllelsssvikt (avvik mellom kontrahert og levert ytelse) som ligger under selgers risiko. Oftest selges eiendommer «som den er», noe som innebærer at det kan oppstå spørsmål om det foreligger et kvalifisert avvik, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Det er en lang rekke forhold som kan bli gjenstand for mangelsvurdering, alt fra rettsmangler, via arealdifferanser, til bygningstekniske forhold mv. Felles i alle relasjoner, er at det gjelder en minsteterskel for når noe kan klassifiseres som mangel. Faller et forhold under denne terskelen, vil det aldri kunne foreligge mangel. Kjennskap til hvor terskelen går er dermed avgjørende for å kunne ta stilling til om et mangelskrav kan fremsettes, og hvordan man skal forholde seg til et krav som er fremsatt. Foredraget vil gjennom en kasuistisk tilnærming, med utgangspunkt i nemnds- og rettspraksis, søke å belyse og klargjøre hvor minsteterskelen går i de ulike mangelssituasjonene som kan oppstå.

**KI 13 - 14      Fordeling av kostnader i eierseksjonssameier**

v/ Postdoktorstipendiat Harald Benestad Anderssen

Et eierseksjonssameie er etter sin art en kollektiv eierform, hvor det finnes forbindelseslinjer mellom sameierne. Dette kan innebære fordeler og ulemper for sameierne. En av ulempene, er at sameierne via felleskostnadene iblant må være med å betale for tiltak i sameiet som de strengt tatt ikke selv ønsker eller har nytte av. I Rt. 2013 s. 1508 ble seksjonseierne i tre blokker som ikke hadde heis, under dissens 3-2, dømt til å være med å betale kostnadene med drift, vedlikehold og reparasjon av heisene i de fire blokkene i sameiet hvor det var en heis. Foredraget belyser rettsstillingen etter dommen og ser på hvilke konsekvenser den har.

\*\*\*

## Påmelding til Jeløy-seminaret 2014

**Kursavgift**      **kr 3.900,-**, inkludert kursdokumentasjon

**Overnatting**    **Hotell Refsnes Gods** (Bestilles via kursarrangøren)

### Torsdag

**4. september**    Enkeltrom m/ frokost **kr 1.345,-**

### Fredag

**5. september**    Enkeltrom m/ frokost inkl møteromsleie, parkering, kaffe, te, vann og frukt på møterommet samt lunsj og 3 retters konferansemiddag m/drikke fredag **kr 2.645,-**

Dobbeltrom m/ frokost inkl møteromsleie, parkering, kaffe, te, vann og frukt på møterommet samt lunsj og 3 retters konferansemiddag m/drikke fredag hvor begge deltar på seminar og middag **kr 4.325,-**

For deltagere som ikke bor på hotellet kommer et tillegg til kursavgiften på **kr 1.380,-** som dekker møteromsleie, parkering, møteromsservering samt lunsj og 3 retters konferansemiddag m/drikke fredag

**Hotellrom og dagopphold gjøres opp av den enkelte med hotellet direkte.**

**Navn** \_\_\_\_\_

**Firma** \_\_\_\_\_

**Adresse** \_\_\_\_\_

**Post.nr/ sted** \_\_\_\_\_

**E-post** \_\_\_\_\_

**Telefon/ Mobil** \_\_\_\_\_

**Overnatting**    **Torsdag-fredag** \_\_\_\_\_ **Fredag- Lørdag** \_\_\_\_\_

Informasjon om Hotell Refsnes Gods finner du på hotellets hjemmeside [www.refsnesgods.no](http://www.refsnesgods.no)

Påmelding til **post@jeloy-seminaret.no**, eller post til:

**Jeløy-seminaret v/Advokatfirma Lunde Robertsen AS, Postboks 245, 1501 Moss**