

erstatte besigtigelser ved institutternes værdiansættelse.«

Efter realkreditlovens § 41 skal realkreditinstitutter ansætte en kontantværdi af ejendommen til brug for låneudmålingen. Kontantværdien skal ligge inden for det beløb, som en kyndig erhverver med kendskab til pris- og markedsforholdene for den pågældende type ejendom må skønnes at ville betale for ejendommen. Efter realkreditlovens § 43 fastsætter Finanstilsynet regler om værdiansættelse, jf. bekendtgørelse nr. 647 af 5. august 1999.

Justitsministeriet finder ikke på det foreliggende grundlag at kunne yde lovteknisk bistand til udformningen af et ændringsforslag som omtalt i spørgsmålet, bl.a. fordi det vil forudsætte en videregående koordinering mellem de to berørte lovgivninger, som varetager væsentligt forskellige formål.

4. For så vidt angår forslaget om at »sammenlægge« huseftersynsordningen og energikonsulentordningen skal Justitsministeriet anføre følgende:

Huseftersynsordningen er etableret i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Efter denne lov kan sælgeren som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved ejendommens bygninger, såfremt sælgeren sørger for, at køberen inden købsaftalens indgåelse modtager en tilstandsrapport og et tilbud på en ejerskifteforsikring mod skjulte mangler. Ordningen gælder i alle tilfælde, hvor ejendommen hovedsagelig anvendes til beboelse for sælgeren og/eller hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen.

Det er frivilligt for sælgeren, om han vil benytte denne ordning. Vælger sælgeren at indgå handlen uden at fremlægge en tilstandsrapport eller et forsikringstilbud (eller - efter lovforslaget - uden at forpligte sig til at betale en del af forsikringspræmien), gælder i stedet dansk rets almindelige regler om mangler ved salgssituationen, hvorefter køberen som udgangspunkt kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, hvis der efterfølgende viser sig at være mangler ved ejendommen. Lovens regler er således et tilbud til køber og sælger om at få afklaret eventuelle mangelsproblemer, inden der handles.

Energimærkningsordningen, som med virkning fra den 1. januar 1997 afløste den såkaldte varmesynsordning, er etableret i medfør af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i byg-

ninger. Efter denne lov skal sælgeren i forbindelse med salg af visse ejendomme fremlægge en energiplan og en energimærkning, der beskriver ejendommens energimæssige tilstand og anviser, hvordan der vil kunne spares på energiforbruget. Energimærkningsordningen er i modsætning til huseftersynsordningen obligatorisk.

Idégruppens forslag må forstås således (Boligrapporten side 65), at gruppen mener, at lovgrundlaget for de to ordninger bør ændres, således at energimærkningsordningen ikke længere skal være obligatorisk, og således at fremlæggelse af energiplan og energimærkning i stedet skal være en betingelse for, at sælgeren kan undgå at hæfte for fysiske mangler ved ejendommens bygninger i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Idégruppen anfører, at de nødvendige ændringer af lovgrundlaget bør ske på grundlag af et udvalgsarbejde. Justitsministeriet finder allerede af denne grund ikke at burde udarbejde et ændringsforslag herom til L 152, men skal i øvrigt anføre følgende om forslaget:

Efter regeringens opfattelse er der ikke grundlag for, at sælger ikke længere skal være forpligtet til at fremlægge en energiplan m.v. Det kan i øvrigt oplyses, at Miljø- og Energiministeriet - hvorunder loven om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger hører - i løbet af efteråret vil evaluere energimærkningsordningen med henblik på eventuelle ændringer.

Efter Justitsministeriets opfattelse bør sælgerens mulighed for at undgå at hæfte for fysiske mangler ikke gøres betinget af, at sælgeren fremlægger en energiplan m.v., idet denne ikke ligesom tilstandsrapporten og forsikringstilbudet tager sigte på at beskytte køberen mod risikoen for, at der er fysiske mangler ved ejendommen.

Loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er som ovenfor nævnt karakteriseret ved at være en civilretlig lov, der regulerer retsforholdet mellem køber og sælger gennem en frivillig ordning, som har til formål at beskytte begge parter mod problemer med fysiske mangler ved bygningerne. Det ville efter Justitsministeriets opfattelse ikke være rimeligt at betinge sælgerens og køberens indbyrdes retsforhold af, om sælgeren opfylder krav, som ikke har noget med disse mangler at gøre, og som desuden er pålagt ud fra helt andre hensyn. Formålet med en energiplan og energimærkning er i modsætning til tilstandsrapporten ikke at afdæk-