



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget
Retsudvalget
Christiansborg
1240 København K
DK Danmark

Dato: 9. januar 2024
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Helene Fussing Clausen
Sagsnr.: 2023-10834
Dok.: 3092822

Besvarelse af spørgsmål nr. 456 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 456 (Alm. del), som Folketingets Retsudvalg har stillet til justitsministeren den 12. december 2023. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Jens Henrik Thulesen Dahl (DD).

Peter Hummelgaard

/

Helene Bendtsen

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 7226 8400

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 456 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg:

”Vil ministeren oplyse, hvilke tiltag regeringen planlægger at sætte i værk for at forhindre, at den danske sommerhusregel undergraves, jf. artiklen ”Landspolitikere vil stoppe udenlandsk boligfinte”, TV2 Fyn, den 12. december 2023?”

Svar:

I forhold til eventuelle tiltag på erhvervsområdet kan jeg henvise til min vedlagte besvarelse af 20. december 2023 af spørgsmål nr. S 338.



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget
Lovsekretariatet
Christiansborg
1240 København K
DK Danmark

Dato: 20. december 2023
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Helene Fussing Clausen
Sagsnr.: 2023-10829
Dok.: 3092734

Besvarelse af spørgsmål nr. S 338 fra medlem af Folketinget Jens Henrik Thulesen Dahl (DD):

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. S 338, som medlem af Folketinget Jens Henrik Thulesen Dahl (DD) har stillet til justitsministeren den 12. december 2023.

Peter Hummelgaard

/

Helene Bendtsen

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 7226 8400

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. S 338 fra medlem af Folketinget Jens Henrik Thulesen

Dahl:

”Finder ministeren det problematisk, at flere EU-borgere opretter cvr-numre med henblik på at anskaffe sig en bolig på Ærø uden at have til hensigt at blive fastboende på Ærø, men med henblik på at have et hus til sommerhusbrug, jf. artiklen på tv2fyn.dk den 12. december 2023: »Landspolitikere vil stoppe udenlandsk boligfinte«?”

Svar:

Først og fremmest vil jeg gerne slå fast, at lovgivningen selvsagt skal overholdes.

Som jeg forstår problematikken bag spørgsmålet, berører den flere forskellige regelsæt, bl.a. erhvervsloven, sommerhusloven, lov om boligforhold og reglerne om CVR, og derfor også flere ministerområder.

Erhvervsloven hører under mit område. Heraf følger det, at personer, der ikke opfylder bopælsbetingelsen i erhvervsloven, og selskaber mv. der ikke har hjemsted i Danmark, kun kan købe fast ejendom med Civilstyrelsens tilladelse.

Køb af sommerhus mv. – hvis bopælsbetingelsen ikke er opfyldt – kræver altid Civilstyrelsens tilladelse.

Personer og selskaber mv. fra EU-/EØS-lande, der bl.a. ønsker at købe fast ejendom for at drive selvstændig erhvervsvirksomhed, er – som følge af EU-reglerne om fri bevægelighed – ikke omfattet af tilladelseskravet. I stedet skal det under strafansvar erklæres over for Tinglysningsretten, at ejendommen er en forudsætning for udøvelsen af selvstændig virksomhed og ikke bruges som sommerhus mv.

Så medmindre man opfylder bopælsbetingelsen i erhvervsloven, eller som selskab har hjemsted i Danmark, er det altså en forudsætning for lovligt at købe fast ejendom, at man enten får myndighedernes tilladelse eller under strafansvar erklærer over for myndighederne, at ejendommen skal anvendes til det erklærede formål og rent faktisk anvender den til dette formål.

I forhold til sommerhusloven er det sådan, at hvis en virksomhed mv. ønsker at købe fast ejendom, skal virksomheden som udgangspunkt indhente tilladelse efter sommerhusloven, medmindre ejendommen skal anvendes til

helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed. En sådan tilladelse kan indhentes ved Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Styrelsens praksis er restriktiv, og tilladelse meddeles som udgangspunkt ikke. En virksomheds udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål mv. kan være omfattet af sommerhuslovens krav om tilladelse. Disse regler hører under ministeren for byer og landdistrikters område, hvortil jeg må henvise herom.

Hvorvidt det er muligt at bruge en fast ejendom som sommerhus eller fritidshus afhænger endvidere af, om der er bopælspligt på ejendommen. Hvis en ejendoms benyttelse er fastlagt til helårsbolig, kan ejendommen være omfattet af reglerne om bopælspligt, hvorefter ejeren skal sørge for, at ejendommen fortsat benyttes til beboelse. Disse regler hører under social- og boligministerens område, hvortil jeg må henvise herom.

For at vende tilbage til mit eget område – erhvervsloven – vil jeg gerne slå fast, at hvorvidt en EU/EØS-borger kan anses som selvstændig erhvervsdrivende skal bedømmes ud fra, om der sker udøvelse af faktisk økonomisk virksomhed af fast og vedvarende karakter, og det skal i hver enkelt sag vurderes konkret. Det at oprette et CVR-nummer er ikke i sig selv nok til, at man kan købe fast ejendom som selvstændigt erhvervsdrivende. Der stilles således krav om, at erhvervsaktiviteten skal udgå fra eller udøves fra den pågældende lokalitet. Reglerne om oprettelse af et CVR-nummer hører i øvrigt under erhvervsministerens område, hvortil jeg må henvise herom.

Civilstyrelsen fører tilsyn med erhvervsreglerne, og jeg har selvsagt en forventning om, at myndighederne på området er opmærksomme og skridter ind, hvis der er brug for at undersøge og gribe ind i konkrete enkelttilfælde. Det gælder også i forhold til personer, der er omfattet af erhvervsreglerne og køber fast ejendom på Ærø ved at erklære, at ejendommen er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed. Jeg kan forstå på Civilstyrelsen, at der er modtaget en række henvendelser og i tre tilfælde er givet pålæg om at sælge ejendomme på Ærø, fordi betingelserne efter erhvervsreglerne ikke var opfyldt.

Civilstyrelsen har ikke fået et tilsvarende antal henvendelser fra andre dele af landet. Som nævnt forventer jeg naturligvis, at styrelsen er opmærksom på eventuelle tendenser. Og kommer der indikationer på generelle problemer, skal vi selvfølgelig se på, om vi kan styrke myndighedernes muligheder for kontrol og tilsyn.

Jeg har i øvrigt bedt mine embedsmænd om at sikre, at der er løbende dialog og koordinering mellem de relevante myndigheder om anvendelsen af de forskellige regelsæt mhp. at sikre, at reglerne overholdes.



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget
Retsudvalget
Christiansborg
1240 København K
DK Danmark

Dato: 9. januar 2024
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Helene Fussing Clausen
Sagsnr.: 2023-10831
Dok.: 3112188

Besvarelse af spørgsmål nr. 457 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 457 (Alm. del), som Folketingets Retsudvalg har stillet til justitsministeren den 12. december 2023. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Jens Henrik Thulesen Dahl (DD).

Peter Hummelgaard

/

Helene Bendtsen

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 7226 8400

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 457 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg:

”Vil ministeren oplyse, hvor mange ressourcer og årsværk Civilstyrelsen har dedikeret til at sikre, at den danske sommerhusregel ikke omgås på ulovlig vis, jf. artiklen ”Landspolitikere vil stoppe udenlandsk boligfinte”, TV2 Fyn, den 12. december 2023?”

Svar:

Justitsministeriet har til brug for besvarelsen af spørgsmålet indhentet en udtalelse fra Civilstyrelsen, der har oplyst følgende:

”Efter erhvervsloven kan personer, der ikke opfylder lovens bopælsbetingelse, kun købe fast ejendom i Danmark, hvis de får en tilladelse. Det samme gælder for selskaber mv., der ikke har hjemsted i Danmark. Bopælsbetingelsen indebærer, at man tidligere skal have boet mindst 5 år i Danmark eller aktuelt have sit faste og varige hjem her.

Personer og selskaber mv. fra EU-/EØS-lande, kan i visse tilfælde købe fast ejendom uden tilladelse. Det gælder f.eks., hvis ejendommen skal bruges til at drive selvstændig erhvervsvirksomhed i Danmark. I sådanne tilfælde skal EU/EØS-borgeren under strafansvar erklære over for Tinglysningssretten, at ejendommen er en forudsætning for udøvelsen af selvstændig virksomhed i Danmark mv. Samtidig skal det erklæres, at boligen ikke skal bruges som sommerhus mv.

Samlet set betyder reglerne, at medmindre man opfylder bopælsbetingelsen i erhvervsloven, eller man som selskab har hjemsted i Danmark, er det en forudsætning for lovligt at købe fast ejendom i Danmark, at man enten får tilladelse eller under strafansvar erklærer over for Tinglysningssretten, at ejendommen skal bruges til eksempelvis selvstændig erhvervsvirksomhed – og ikke som sommerhus.

Civilstyrelsen overtog med virkning fra den 9. juli 2018 området vedrørende erhvervelse af fast ejendom efter erhvervslovgivningen fra Justitsministeriet. Området omfatter både erhvervelse af helårsboliger og sekundærboliger, herunder sommerhuse. Det er således Civilstyrelsen, der nu bl.a. behandler ansøgninger om tilladelse til erhvervelse af fast ejendom efter erhvervsloven.

Ved overtagelsen af området blev Civilstyrelsen tildelt to administrative årsværk.

Siden styrelsen overtog området, har antallet af sager været stigende. Civilstyrelsen oprettede således 1.826 nye sager relateret til erhvervesområdet i 2019, mens tallet i 2023 var 2.554.

Langt størstedelen af de nyoprettede sager er almindelige ansøgningssager efter erhvervesloven, hvor ca. 2/3 dele af sagerne vedrører erhvervelse af helårsboliger, og ca. 1/3 del vedrører erhvervelse af sekundærboliger.

Sagsopgørelsen omfatter også sager, hvor Civilstyrelsen udfører kontrol. Styrelsen følger bl.a. op på, om 3. landsborgere, som styrelsen har givet en tilladelse til at erhverve en helårsbolig, bor på den erhvervede ejendom. Styrelsen gennemgår også lister fra Tinglysningssretten over ejendomme erhvervet med erklæring om selvforsørgelse, hvor EU/EØS-opholdsbevis på tinglysningstidspunktet endnu ikke har kunnet udstedes, med henblik på at følge op på om opholdsbeviset efterfølgende er udstedt, og om der er taget ophold på ejendommen. Styrelsen foretager desuden tilsyn med ejendomme, hvor styrelsen er blevet bekendt med, at erhververen muligvis ikke har overholdt lovgivningen ved erhvervelse af ejendommen. Herudover vejleder styrelsen borgere om reglerne om erhvervelse af fast ejendom.

Civilstyrelsen vurderer, at der nu samlet set bruges omkring fire årsværk på erhvervesområdet.”



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget
Retsudvalget
Christiansborg
1240 København K
DK Danmark

Dato: 9. januar 2024
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Helene Fussing Clausen
Sagsnr.: 2023-10838
Dok.: 3092891

Besvarelse af spørgsmål nr. 458 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 458 (Alm. del), som Folketingets Retsudvalg har stillet til justitsministeren den 12. december 2023. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Jens Henrik Thulesen Dahl (DD).

Peter Hummelgaard

/

Helene Bendtsen

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 7226 8400

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 458 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg:

”Vil ministeren oplyse, om Civilstyrelsen har de nødvendige tekniske muligheder til at føre et effektivt tilsyn med, at den danske sommerhusregel ikke omgås på ulovlig vis, jf. artiklen ”Landspolitikere vil stoppe udenlandsk boligfinte”, TV2 Fyn, den 12. december 2023?”

Svar:

Justitsministeriet har til brug for besvarelsen af spørgsmålet indhentet en udtalelse fra Civilstyrelsen, der har oplyst følgende:

”Det følger af reglerne i erhvervsbekendtgørelsen, at EU-/EØS-borgere, der har etableret eller vil etablere sig i Danmark for at udøve selvstændig virksomhed, kan erhverve fast ejendom uden Civilstyrelsens tilladelse. Dette forudsætter, at erhververen under strafansvar afgiver en erklæring over for Tinglysningsretten, hvor det bl.a. skal fremgå, at erhvervsen af ejendommen er en forudsætning for at udøve selvstændig erhvervsaktivitet i Danmark, og at ejendommen ikke er et fritidshus eller en fritidsgrund eller benyttes som sådan.

Hvis Civilstyrelsen fra Tinglysningsretten, en kommune eller andre modtager oplysninger om forhold, der kan tyde på, at en person ikke anvender ejendommen i overensstemmelse med den erklæring, der er afgivet over for Tinglysningsretten, indleder styrelsen en undersøgelse af sagen.

For at Civilstyrelsen kan foretage en nærmere undersøgelse af forholdet, kræver det, at styrelsen kan identificere den person, der har erhvervet den pågældende ejendom. Til brug for identifikationen har Civilstyrelsen adgang til Det Centrale Personregister (CPR), Det Centrale Virksomhedsregister (CVR), Tingbogen og Udlændinge Informations Portalen (UIP).

Styrelsen anmoder desuden de involverede parter om at indsende relevante oplysninger, f.eks. redegørelser for anvendelse af ejendommen, oplysninger om forventet opstart af virksomhed, kopi af regnskaber, fakturaer eller lignende.

Hvis styrelsen vurderer, at der forligger en overtrædelse af erhvervsloven eller -bekendtgørelsen, f.eks. fordi en ejendom ikke anvendes i overensstemmelse med en erklæring afgivet over for Tinglysningsretten, og erhvervsen ikke kan ske på andet grundlag, kan styrelsen meddele et afhændelsespålæg efter § 8 i erhvervsloven. Styrelsen

fastsætter almindeligvis en frist på 6 måneder til afhændelse af ejendommen.

Overtræder erhververen Civilstyrelsens afhændelsespålæg, kan sagen oversendes til politiet med påstand om bøde, jf. erhvervslovens § 10, stk. 1 og 2.”

Civilstyrelsen har til Justitsministeriet oplyst, at styrelsen har modtaget en række henvendelser i relation til ejendomme på Ærø. Henvendelserne har givet anledning til, at styrelsen har givet tre afhændelsespålæg, fordi betingelserne efter erhvervsreglerne ikke var opfyldt. Civilstyrelsen har derudover oplyst, at styrelsen ikke har fået et tilsvarende antal henvendelser fra andre dele af landet.

Hvis der kommer indikationer på generelle problemer, vil Justitsministeriet selvfølgelig se på, om myndighedernes muligheder for kontrol og tilsyn kan styrkes.

Endelig noterer jeg mig, at det fremgår af Civilstyrelsens bidrag til min samtidige besvarelse af spørgsmål nr. 457 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg, at styrelsen har tilført området flere medarbejderressourcer i takt med den øgede sagsmængde.