



Justitsministeriet

Civil- og Politiafdelingen

Kontor: Civilkontoret
Sagsnr.: 2006-152-0613
Dok.: CVE40048

Endelig besvarelse af spørgsmål nr. S 3865 fra medlem af Folketinget Jørn Dohrmann (DF).

Spørgsmål:

”Vil ministeren redegøre for, hvordan det er muligt, at et sommerhus både kan være et sommerhus og en hotellejlighed i henhold til loven, således at der er mulighed for at sælge til udlændinge?”

Svar:

Justitsministeriet har til brug for besvarelsen af spørgsmålet anmodet Skov- og Naturstyrelsen om en udtalelse. Skov- og Naturstyrelsen har oplyst følgende vedrørende sommerhuslovens¹ regler om erhvervmæssig udlejning af ferieboliger:

”Sommerhusloven skal bl.a. sikre, at Danmarks særregel i EU i form af ”Sommerhusprotokollen” om, at det som udgangspunkt kun er danskere, der kan erhverve danske ferieboliger, ikke bliver omgået.

Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen skal i henhold til loven meddele tilladelse til erhvervmæssig udlejning af ferieboliger. Styrelsens tilladelsespraksis er som forudsat ved lovens vedtagelse i 1972 meget restriktiv, og der meddeles kun tilladelse i helt særlige tilfælde.

I loven er imidlertid bestemt, at Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsens tilladelse ikke kræves for virksomhed omfattet af lov om restaurations- og hotelvirksomhed m.v. Styrelsens tilladelse kræves dog i tilfælde, hvor der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen.

I sagen fra Rømø, som er baggrunden for spørgsmålet, blev Skov- og Naturstyrelsen d. 6. december 2005 anmodet om en forhåndsvurdering af projektet.

I skrivelsen blev oplyst, at der var tale om et hotelprojekt. Driften ville blive udført i overensstemmelse med restaurations- og hotellovens regler, og bygge-

¹ Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 920 af 22. december 1989 om sommerhuse og camping m.v., som senest ændret ved lov nr. 564 af 24. juni 2005.

riet ville komme til at bestå af 22 blokke med mellem 5 og 12 sammenbyggede lejligheder.

Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen meddelte ved skrivelse af 12. december 2005, at styrelsen efter at have gennemgået det fremsendte materiale, ikke havde nogen særlige bemærkninger til projektet.”

For så vidt angår udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Danmark kan Justitsministeriet oplyse, at det følger af § 1 i erhvervelsesloven², at personer, der ikke har bopæl i Danmark, og som heller ikke tidligere har haft bopæl i Danmark i et tidsrum af i alt 5 år, kun med Justitsministeriets tilladelse kan erhverve adkomst på fast ejendom her i landet.

Reglerne for køb af fast ejendom gælder både køb af en hel ejendom og køb af en brugsret over en ejendom, som f.eks. køb af en timesharerettighed af tidsbegrænset/længere varighed. Efter praksis sidestilles således en brugsretserhvervelse, der løber i mere end 15 år, med køb af fast ejendom.

Tilladelse i henhold til den nævnte lov gives kun til køb af en bestemt fast ejendom. Det afgøres efter en skønsmæssig vurdering, om tilladelse efter lovens § 1 kan gives.

Erhvervelse af fast ejendom som sekundærbolig, f.eks. til fritidsbrug (sommerhus eller feriebolig) kræver tilladelse fra Justitsministeriet. En sådan tilladelse gives kun, hvis ansøgeren har en ganske særlig stærk tilknytning til Danmark.

Som eksempler på de tilknytningsmomenter, som indgår i den samlede bedømmelse af, om tilladelse til erhvervelse af en fritidsejendom kan gives, kan bl.a. nævnes: Tidligere langvarige ophold i Danmark, der ikke skyldes uddannelse eller lignende af tidsbegrænset karakter, særlig familiemæssig, erhvervmæssig, kulturel og økonomisk tilknytning til Danmark og speciel tilknytning til den ejendom, der ønskes erhvervet.

For statsborgere i et land, der er medlem af Den Europæiske Union, eller statsborgere i et land, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, kan erhvervelse af fast ejendom, der skal tjene som fornøden helårsbolig for erhververen, eller hvor erhvervelsen er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed eller levere tjenesteydelser, ske uden Justitsministeriets tilladelse uanset bestemmelserne i den ovennævnte lov, hvis betingelserne i erhvervelsesbekendtgørelsen³ er opfyldt, og hvis erhververen over for tinglysningsdommeren kan afgive en sådan erklæring, som er nævnt i bekendtgørelsens § 4.

² Justitsministeriets lovbekendtgørelse nr. 566 af 28. august 1986 om erhvervelse af fast ejendom, som ændret ved lov nr. 1102 af 21. december 1994.

³ Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 764 af 18. september 1995 om erhvervelse af fast ejendom for så vidt angår visse EF-statsborgere og EF-selskaber samt visse personer og selskaber fra lande, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde.

Justitsministeriet finder anledning til at bemærke, at erhvervelse af fast ejendom i investeringsøjemed ikke nødvendigvis udgør erhvervsmæssig virksomhed i erhvervelsesbekendtgørelsens forstand, og ministeriets tilladelse til erhvervelsen vil i den situation være nødvendig. Ministeriet meddeler i henhold til fast praksis kun i ganske særlige tilfælde tilladelse til passiv ikke-erhvervsmæssig investering, som f.eks. ikke-erhvervsmæssig udlejning.

Såfremt erhvervelsen af en hotellejlighed sker med henblik på erhvervsmæssig drift, er Justitsministeriets tilladelse ikke nødvendig, hvis erhververen er en statsborger i EU eller i EØS, jf. erhvervelsesbekendtgørelsen. Erhververen skal i den situation i forbindelse med tinglysning af skødet afgive en erklæring som angivet i erhvervelsesbekendtgørelsens § 4.

Såfremt Justitsministeriet får kendskab til, at der kan være tvivl om, hvorvidt en EU- eller EØS-statsborgers erhvervelse af en hotellejlighed er sket med henblik på erhvervsmæssig drift, eller hvorvidt erhververen på et tidspunkt efter erhvervelsen fortsat opfylder denne betingelse, anmoder Justitsministeriet erhververen af hotellejligheden om at redegøre for brugen af hotellejligheden. Ved vurderingen af, om en erhvervelse kan anses for sket med henblik på erhvervsmæssig drift, lægger Justitsministeriet hovedsagelig vægt på,

- om der tilsigtes en økonomisk fordel for erhververen,
- om ejeren er forpligtet til at stille sin hotellejlighed til rådighed for fælles udlejning,
- at brugsretten ikke angår en bestemt lejlighed,
- at brugsretten ikke giver fortrinsret til leje af en lejlighed på et givent tidspunkt,
- at brugsretten kun kan udnyttes mod vederlag,
- at brugsretten ikke overstiger 5 uger årligt,
- at den enkelte ejer ikke må præge sin lejlighed ved møblering og farvevalg mv.
- at ejerne skal hæfte solidarisk og personligt for forpligtelserne ved hotellejligheden, og
- at projektet ikke anses for omfattet af sommerhuslovens bestemmelser om udlejning.

Justitsministeriet skal henlede opmærksomheden på, at den endelige afgørelse af, hvorvidt en konkret brugsretserhvervelse er omfattet af erhvervelsesbekendtgørelsen og dermed ikke kræver Justitsministeriets tilladelse, henhører under domstolene.

Afslutningsvis kan Justitsministeriet oplyse, at danske selskabers erhvervelse af fast ejendom hverken kræver tilladelse fra Justitsministeriet eller afgivelse af erklæring i forbindelse med tinglysning af skødet, uanset at samtlige anparter i selskabet ejes af udlændinge. Er selskabet imidlertid stiftet alene med det formål at erhverve fast ejendom i Danmark, som skal tjene som sekundærbolig for ejerne af selskabet, kan der foreligge et forsøg på at omgå erhvervelseslovgivningen. Ejerne af selskabet vil i den situation blive pålagt at afhænde ejendommen, jf. erhvervelseslovens § 9, stk. 2, medmindre de pågældende kan anses for at have en sådan ganske særlig

stærk tilknytning til Danmark, at Justitsministeriet meddeler dem tilladelse til at erhverve ejendommen som sekundærbolig.