



JUSTITSMINISTERIET

Civil- og Politiafdelingen

Dato: 15. september 2008
Kontor: <<JM.BNAVN1>>Ci
vilkonto-
ret<<JM.BNAVN1>>
Sagsnr.: 2008-151-0222
Dok.: MHE40433

Besvarelse af spørgsmål nr. 147 af 13. august 2008 fra Folketingets Europaudvalg

Spørgsmål nr. 147 (EUU alm. del):

”Ministeren bedes redegøre for hvilke ændringer i reglerne om erhvervelse af fast ejendom, der er blevet gennemført som følge af vedtagelsen af direktiv 2004/38/EF af 29. april 2004.”

Svar:

Det fremgår af erhvervelseslovens § 1, stk. 1, at personer, der ikke har bopæl i Danmark, og som ej heller tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år, kun med justitsministerens tilladelse kan erhverve adkomst på fast ejendom her i landet.

Som følge af Danmarks EU-retlige forpligtelser er der i erhvervelsesbekendtgørelsen bl.a. fastsat regler om, at visse EU-statsborgere kan erhverve fast ejendom uden justitsministerens tilladelse. Dette gælder dog kun, hvis ejendommen skal tjene som fornøden helårsbolig for erhververen, eller hvis erhvervelsen er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed eller levere tjenesteydelser, jf. bekendtgørelsens § 3.

Ifølge bekendtgørelsens § 2 kan EU-statsborgere, der ”har opholdstilladelse i Danmark i medfør af EF-direktiverne 90/364/EØF om opholdsret, 90/365/EØF om opholdsret for lønmodtagere og selvstændige, der er ophørt med erhvervsaktivitet eller 93/96/EØF om opholdsret for studerende”, erhverve adkomst på fast ejendom her i landet uden justitsministerens tilladelse, selv om de ikke har bopæl

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

her i landet og ej heller tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år.

De direktiver, der er henvist til i § 2, er ophævet med virkning fra den 30. april 2006, jf. art. 38, stk. 2, i direktiv 2004/38/EF af 29. april 2004 (opholdsdirektivet). Lignende regler findes nu i opholdsdirektivet, der således indeholder regler om EU-statsborgere og deres familiemedlemmers ret til at færdes og opholde sig frit på medlemsstaternes område.

Erhvervslovgivningen er ikke blevet ændret som følge af vedtagelsen af opholdsdirektivet.

Opholdsdirektivet indeholder i art. 24 en bestemmelse om forbud mod forskelsbehandling på grundlag af nationalitet. Forbuddet omfatter ikke blot forskelsbehandling mod EU-statsborgere, men også disses familiemedlemmer, der ikke er statsborgere i en medlemsstat, men som har opholdsret her i landet i medfør af opholdsdirektivet.

Art. 24 indebærer, at EU-statsborgeres familiemedlemmer, der ikke er statsborgere i en medlemsstat, men som har opholdsret her i landet i medfør af opholdsdirektivet, skal have adgang til at erhverve fast ejendom uden Justitsministeriets tilladelse, selv om de ikke har bopæl i Danmark og ej heller tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år, hvis ejendommen skal tjene som fornøden helårsbolig for familiemedlemmet, eller hvis erhvervsen er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed eller levere tjenesteydelser.

En sådan adgang har alene EU-statsborgere ifølge den gældende erhvervslovgivning. Justitsministeriet vil snarest muligt ændre erhvervslovgivningen, således at også EU-statsborgeres familiemedlemmer, der ikke er statsborgere i en medlemsstat, men som har opholdsret efter opholdsdirektivet, får adgang til at erhverve fast ejendom uden Justitsministeriets tilladelse.

Det forhold, at en sådan adgang ikke følger af den gældende erhvervslovgivning, har imidlertid ikke reel betydning for muligheden for EU-statsborgeres familiemedlemmer, der ikke er statsborgere i en medlemsstat, men som har opholdsret efter opholdsdirektivet.

rektivet, for at erhverve fast ejendom her i landet. Det skyldes, at Justitsministeriet undtagelsesfrit vil meddele tilladelse til erhvervelse af fast ejendom, hvis det pågældende familiemedlem ifølge opholdsdirektivet har opholdsret i Danmark, og hvis ejendommen skal tjene som familiemedlemmets helårsbolig, eller hvis erhvervelsen er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed eller levere tjenesteydelser.

Hvis en EU-statsborger erhverver en fast ejendom uden Justitsministeriets tilladelse efter reglerne i erhvervelsesbekendtgørelsen, er tinglysning af ejendommens erhvervelse betinget af, at erhververen over for tinglysningsdommeren erklærer, at erhververen er omfattet af den gruppe af erhververe, der er nævnt i bekendtgørelsen (og således har opholdsret her i landet), og at ejendommen skal tjene som fornøden helårsbolig for erhververen, eller at erhvervelsen er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed eller levere tjenesteydelser, jf. bekendtgørelsens § 4.

Der er altså alene tale om, at EU-statsborgeres familiemedlemmer, der ikke er statsborgere i en medlemsstat, men som har opholdsret i medfør af opholdsdirektivet, efter den gældende erhvervelseslovgivning – i modsætning til EU-statsborgere – skal rette henvendelse til Justitsministeriet i stedet for i forbindelse med tinglysningen af erhvervelsen at afgive en erklæring.

Justitsministeriet kan i øvrigt oplyse, at der i forbindelse med Danmarks tiltrædelse af Unionstraktaten i 1992 blev vedtaget en særlig protokol (nr. 16) om ejendomserhvervelse i Danmark (sommerhusprotokollen). Ifølge sommerhusprotokollen kan Danmark uanset bestemmelserne i Traktaten opretholde den gældende lovgivning om erhvervelse af ejendomme, der ikke er helårsboliger.

Som følge heraf kan Danmark opretholde reglerne om, at erhvervelse af bl.a. sommerhuse kræver Justitsministeriets tilladelse, såfremt erhververen ikke har bopæl i Danmark, og ej heller tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år.