



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget  
Miljøudvalget  
Christiansborg  
1240 København K

Dato: 5. oktober 2012  
Kontor: Formueretskontoret  
Sagsbeh: Christina Hjeresen  
Sagsnr.: 2012-0032-0402  
Dok.: 544342

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 437 (Alm. del), som Folketingets Miljøudvalg har stillet til justitsministeren den 20. september 2012. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Jørn Dohrmann (DF).

Morten Bødskov

/

Rikke-Louise Ørum Petersen

Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

Telefon 7226 8400  
Telefax 3393 3510

[www.justitsministeriet.dk](http://www.justitsministeriet.dk)  
[jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

## Spørgsmål nr. 437 (Alm. del) fra Folketingets Miljøudvalg:

”Er ministeren enig i, at det kan underminere den danske sommerhusregel, hvis man åbner op for, at EU-borgere kan købe helårsboliger i Danmark uden bopælspligt, sådan som Slesvigsk Parti har foreslået?”

### Svar:

1. Indledningsvis bemærkes det, at der i forbindelse med Danmarks tiltrædelse af Maastricht-Traktaten blev vedtaget en særlig protokol (nr. 32.) om ejendomserhvervelse af sommerhuse i Danmark (Sommerhusprotokollen), der har følgende ordlyd:

”Uanset bestemmelserne i traktaterne kan Danmark opretholde den gældende lovgivning om erhvervelse af ejendomme, der ikke er helårsboliger.”

Det kan i tilknytning hertil oplyses, at det følger af lov om erhvervelse af fast ejendom (erhvervelsesloven)<sup>1</sup>, at personer, der ikke har bopæl i Danmark, og som heller ikke tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år, kun kan erhverve adkomst på fast ejendom her i landet med Justitsministeriets tilladelse, jf. lovens § 1, stk. 1. Bestemmelsen omfatter både fritidsboliger og helårsboliger.

I tilfælde, hvor ejendommen benyttes som helårsbolig for erhververen, eller erhvervelsen er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed eller levere tjenesteydelser, er der imidlertid gjort undtagelser for borgere fra EU- og EØS-lande, jf. § 3, jf. §§ 1 og 2, i erhvervelsesbekendtgørelsens<sup>2</sup>.

I sådanne tilfælde skal den pågældende således ikke indhente Justitsministeriets tilladelse, men blot afgive en erklæring til Tinglysningsretten. Det skal af erklæringen bl.a. fremgå, at ejendommen ikke er en fritidsbolig eller en fritidsgrund eller benyttes som sådan, jf. erhvervelsesbekendtgørelsens § 4, stk. 2. Erklæringen afgives over for Tinglysningsretten under strafansvar.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr. 566 af 28. august 1986 om erhvervelse af fast ejendom med senere ændringer.

<sup>2</sup> 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 Samarbejde.

Ved vurderingen af, om Justitsministeriets tilladelse til erhvervelse af en ejendom skal indhentes, er det den reelle anvendelse af ejendommen, der er afgørende, og ikke ejendommens klassificering som fritidsbolig, sommerhus eller helårsbolig. Dette følger af ordlyden af bekendtgørelsens § 3, nr. 1, jf. erhvervelseslovens § 1, stk. 3, hvoraf det fremgår, at ejendommen ”skal tjene som fornøden helårsbolig for erhververen”, for at bekendtgørelsens §§ 1 og 2 finder anvendelse.

**2.** En ansøgning om tilladelse til erhvervelse af en ejendom uden bopælspligt vil som udgangspunkt blive betragtet som en ansøgning om tilladelse til erhvervelse af en sekundær bolig (f.eks. en fritidsbolig).

En bolig, der ikke skal anvendes som helårsbolig, betragtes som en sekundær bolig. Ved erhvervelse af sekundær bolig i Danmark skal såvel statsborgere fra EU-medlemsstater som statsborgere uden for EU, der ikke opfylder bopælskriterierne i erhvervelseslovens § 1, stk. 1, altid søge om Justitsministeriets tilladelse.

Tilladelse til køb af sekundær bolig i medfør af erhvervelseslovens § 1 gives efter Justitsministeriets faste praksis kun, hvis ansøgeren har en ganske særlig stærk tilknytning til Danmark.

En EU/EØS-borger vil således kunne erhverve en ejendom uden bopælspligt i Danmark, men skal, når formålet med erhvervelsen ikke er erhvervsmæssigt, enten anvende ejendommen som sin helårsbolig og erklærer dette over for Tinglysningsretten, eller opnå Justitsministeriets tilladelse til erhvervelse af ejendommen som sekundær bolig.

**3.** En ordning, hvorefter EU/EØS-borgere uden Justitsministeriets tilladelse kan erhverve ejendomme i Danmark uden bopælspligt, og uden at ejendommen behøver at tjene som fornøden helårsbolig for erhververen, vil kræve en ændring af erhvervelsesloven og erhvervelsesbekendtgørelsen, således som disse regelsæt fortolkes og anvendes i praksis.

Regeringen har ikke aktuelle planer om at tage initiativ til en sådan ændring af erhvervelseslovens regler, der vil betyde en afskaffelse af reglerne om udlændinges erhvervelse af fritidsejendomme i Danmark i forhold til EU/EØS-borgere.

Det tilføjes, at indførelsen af en ordning, hvorefter EU/EØS-borgere uden Justitsministeriets tilladelse kan erhverve ejendom i Danmark uden bo-

pælspligt, og uden at ejendommen behøver at tjene som fornøden helårsbolig for erhververen, vil udgøre en ændring af indholdet af den gældende lovgivning om erhvervelse af fast ejendom af en sådan karakter, at ændringen ville rejse spørgsmål om, hvorvidt Danmark ville kunne bevare undtagelsesordningen i Sommerhusprotokollen.