



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget
Udvalget for Landdistrikter og Øer
Christiansborg
1240 København K

Dato: 29. august 2014
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Helene Hvid Christensen
Sagsnr.: 2014-0032-1403
Dok.: 1270933

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 195 (Alm. del) som Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer har stillet til justitsministeren den 12. august 2014. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Erling Bonnesen (V).

Karen Hækkerup

/

Thomas Klyver

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 195 (Alm. del) fra Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer:

”Ministeren bedes redegøre for reglerne for udlændinges køb af andre ejendomme end sommerhuse i Danmark, herunder evt. dispensationsmuligheder, samt udviklingen i antallet af handler på området”

Svar:

1. Reglerne om erhvervelse af fast ejendom i Danmark for personer, der ikke har fast bopæl her i landet, findes i lov om erhvervelse af fast ejendom (erhvervelsesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2014. Erhvervelsesloven trådte i kraft 1. januar 1960.

Endvidere er der i medfør af erhvervelsesloven og lov nr. 447 af 11. oktober 1972 om Danmarks tiltrædelse af De Europæiske Fællesskaber med senere ændringer udstedt 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 (erhvervelsesbekendtgørelsen).

Det fremgår af forarbejderne til erhvervelsesloven (lovforslag nr. L 21 af 21. oktober 1959, Folketingssamling 1959-60, lovforslagets almindelige bemærkninger), at formålet med erhvervelseslovgivningen – i lyset af den udenlandske efterspørgsel på fast ejendom i Danmark sammenholdt med det begrænsede areal til rådighed – er at give personer, der bosat i Danmark, fortrinsret til at erhverve fast ejendom her i landet.

Det følger af erhvervelseslovens § 1, stk. 1, 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.

Bestemmelsen omfatter både helårsboliger og fritidsboliger mv., herunder sommerhuse.

2. I tilfælde, hvor ejendommen skal tjene som fornøden helårsbolig for erhververen, er der bl.a. gjort undtagelser fra erhvervelseslovens § 1, stk. 1, for statsborgere fra EU- og EØS-lande, således at de pågældende under

visse betingelser kan erhverve en sådan helårsbolig uden Justitsministeriets tilladelse, jf. erhvervelsesbekendtgørelsens § 3, jf. §§ 1 og 2. Det gælder f.eks., hvis erhververen er beskæftiget som lønmodtager her i landet.

I sådanne tilfælde skal den pågældende 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 tinglysningsdommeren under strafansvar.

Ved vurderingen af om ejendommen skal tjene som helårsbolig – og dermed være omfattet af undtagelsesbestemmelserne i erhvervelsesbekendtgørelsen – eller må anses for en fritidsbolig mv., er det den reelle anvendelse af ejendommen, der er afgørende. Ejendommens klassificering som fritidsbolig, sommerhus eller helårsbolig efter anden lovgivning er derimod ikke af betydning for denne vurdering.

I tilfælde, hvor ejendommen skal tjene som fornøden helårsbolig for personer, der ikke er statsborgere i EU- og EØS-lande, er der ikke gjort tilsvarende undtagelser fra erhvervelseslovens § 1, stk. 1.

I sådanne tilfælde skal den pågældende således søge om Justitsministeriets tilladelse til køb af fast ejendom i Danmark, medmindre vedkommende opfylder bopælskriterierne i erhvervelseslovens § 1, stk. 1 (fast bopæl her i landet eller tidligere bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år).

Efter Justitsministeriets praksis meddeler ministeriet i almindelighed tilladelse i sådanne tilfælde, hvis ansøgeren har lovligt ophold i Danmark og erklærer over for ministeriet, at ejendommen skal anvendes som ansøgerens helårsbolig.

3. I tilfælde, hvor en ejendom – herunder en ejendom med helårsboligstatus efter planloven – skal tjene som fritidsbolig mv. (såkaldt sekundærbolig), skal såvel statsborgere fra EU- og EØS-lande som statsborgere fra lande uden for EU/EØS søge om Justitsministeriets tilladelse til køb af en sådan ejendom i Danmark, medmindre den pågældende opfylder bopælskriterierne i erhvervelseslovens § 1, stk. 1 (fast bopæl her i landet eller tidligere bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år).

Det er foreneligt med EU-retten at have en sådan regel, idet Danmark i medfør af den såkaldte sommerhusprotokol (protokol nr. 32 om ejendoms-

erhvervelse af sommerhuse i Danmark) – uanset bestemmelserne i EU-traktaterne – kan opretholde den gældende lovgivning om erhvervelse af ejendomme, der ikke er helårsboliger.

Tilladelse til erhvervelse af fritidsbolig mv. (sekundærbolig) i Danmark gives efter Justitsministeriets praksis kun, hvis ansøgeren har en ganske særlig stærk tilknytning til Danmark.

Det afgøres efter en samlet vurdering, om tilladelse kan gives.

Som eksempler på de tilknytningsmomenter, der indgår ved den samlede bedømmelse af, om tilladelse til erhvervelse af en fritidsejendom kan gives, kan bl.a. nævnes: Tidligere ophold i Danmark, særlig familiemæssig, erhvervsmæssig, kulturel og økonomisk tilknytning til Danmark og speciel tilknytning til den ejendom, der ønskes erhvervet.

4. Justitsministeriet er ikke i besiddelse af oplysninger om udviklingen i det samlede antal tilfælde, hvor udlændinge køber henholdsvis sommerhuse eller andre ejendomme i Danmark.

Det skyldes bl.a., at Justitsministeriet alene skal inddrages i de sager, hvor Justitsministeriets tilladelse til ejendomserhvervelsen er fornøden. I tilfælde, hvor udlændingen opfylder bopælskriterierne i erhvervelseslovens § 1, jf. pkt. 1 ovenfor, vil Justitsministeriet således ikke skulle ansøges om tilladelse. Tilsvarende vil udlændinge ikke skulle ansøge om tilladelse, hvis erhververen af en helårsbolig er statsborger i et EU- eller EØS-land og omfattet af erhvervelsesbekendtgørelsens regler, jf. pkt 2.

Om udviklingen i de ejendomshandler, hvor Justitsministeriets tilladelse er fornøden, kan Justitsministeriet oplyse følgende:

For så vidt angår erhvervelse af fast ejendom, der skal tjene som fritidsbolig mv. (sekundærbolig), herunder ejendomme med status som helårsbolig, kan der henvises til vedlagte opgørelser for perioden 2002-2013 over, hvor mange personer der har fået tilladelse henholdsvis afslag på at erhverve en sådan ejendom i Danmark. Det bemærkes, at opgørelserne ikke er udtryk for nøjagtig statistik, men alene udarbejdet til intern brug i forbindelse med Justitsministeriets praksis.

For så vidt angår sager om erhvervelse af fast ejendom, der skal tjene som helårsbolig, kan det oplyses, at Justitsministeriet – ej heller til internt brug – udarbejder opgørelser over antallet af ansøgninger om tilladelse hertil.