



JUSTITSMINISTERIET

Civilafdelingen

Zhuancao Bai
Amagergade 15
1423 København K

Dato: **21 MAJ 2014**
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Liv Ann Uggerhøj
Sagsnr.: 2013-531-1478
Dok.: 1149802

Ejendommen beliggende Lund Gade 23A, 4673 Rødvig Stevns

Ved e-mail af 22. april 2014 har De rettet henvendelse til Justitsministeriet med en række kommentarer og spørgsmål til ministeriets sagsbehandling i forhold til Deres erhvervelse af en andel af ovennævnte ejendom.

Justitsministeriet skal i den anledning bemærke følgende:

1. Sagens faktiske omstændigheder

1.1. Ved brev af 21. november 2013 anmodede Deres advokat på vegne af Dem om Justitsministeriets tilladelse til at erhverve en andel af ovennævnte ejendom.

Advokaten anførte bl.a., at det i første række var hans opfattelse, at De måtte anses for at have bopæl i Danmark i erhvervelseslovens¹ forstand, og at købet derfor ikke krævede Justitsministeriets tilladelse. Advokaten anførte videre, at hvis Justitsministeriet ikke anså Dem for at have bopæl i Danmark, ansøgte han om Justitsministeriets tilladelse til erhvervelse af ovennævnte ejendom.

Det fremgik bl.a. af advokatens henvendelse, at De havde tidsbegrænset ophold i Danmark som følge af familiesammenføring med en herboende dansk statsborger, som De havde mødt og var blevet gift med i Kina. Det fremgår endvidere af henvendelsen, at De havde en voksen søn, som boede i Kina, og ingen herboende børn. Det fremgik desuden af henvendelsen, at De pga. sygdom endnu ikke havde gennemført dansk prøve 1. Det fremgik

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

¹ Lov om erhvervelse af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2014.

endeligt af henvendelsen, at De i 2011 etablerede egen virksomhed, hvorfra De i 2013 regelmæssigt havde oppebåret løn.

Til brug for behandlingen af sagen indhentede Justitsministeriet oplysninger fra CPR-registeret, hvoraf fremgik, at De er indrejst i Danmark den 7. januar 2010 og tog ophold på en adresse i København.

1.2. Ved brev af 16. december 2013 til Deres advokat meddelte Justitsministeriet Dem tilladelse til at erhverve ovennævnte ejendom sammen med Deres ægtefælle.

Som det fremgår af brevet, er tilladelsen meddelt i medfør af erhvervslovens § 1.

Tilladelsen er således udtryk for, at Justitsministeriet på grundlag af de oplysninger, som via Deres advokat var blevet meddelt ministeriet, og de oplysninger, som fremgik af CPR-registret, på daværende tidspunkt ikke umiddelbart fandt, at De havde bopæl i Danmark i erhvervslovens forstand. Der henvises til pkt. 2.2.2 og 2.2.3 nedenfor om bopælsvurdering i erhvervslovens sager.

Justitsministeriet vurderede på grundlag af oplysningerne i ansøgningen, der var udarbejdet af Deres advokat, at De ansøgte om tilladelse til at erhverve ejendommen som helårsbolig og meddelte herefter tilladelse hertil på betingelse af, at ejendommen skulle anvendes som Deres helårsbolig. Det bemærkedes i den forbindelse, at enhver, der flytter, har pligt til at anmelde flytning. Det bemærkedes endvidende i tilladelsen, at hvis betingelsen ikke opfyldes, kan Justitsministeriet i medfør af erhvervslovens § 8 meddele Dem pålæg om at sælge Deres andel af ejendommen.

Hverken Deres advokat, ægtefælle eller Dem selv har i tilknytning til fremsendelsen af afgørelsen rettet henvendelse til ministeriet om bopælsvurderingen eller om vilkåret om helårsbolig.

1.3. Ved brev af 28. februar 2014 til Dem oplyste Justitsministeriet, at det fremgik af CPR-registeret, at De ikke havde taget ophold på den ovennævnte adresse. På baggrund heraf erindrede Justitsministeriet Dem om betingelsen om, at ejendommen skal anvendes af Dem som helårsbolig.

1.4. Ved e-mail af 1. marts 2014 til Justitsministeriet oplyste Deres ægtefælle bl.a., at De ikke boede på ejendommen fast. Deres ægtefælle bekræftede kendskab til, at tilladelsen var betinget af, at De skulle anvende ejendommen som Deres helårsbolig, men anførte at tilladelsen ikke indeholdt

nogen frist for opfyldelse af dette krav.

Deres ægtefælle oplyste endvidere, at ejendommen, som er fra 1863, skulle gennemgå en omfattende renovering, før De kunne tage den i brug som helårsbolig, og at planen derfor var, at De ville flytte ind i 2015.

1.5. Justitsministeriet lagde på baggrund af Deres ægtefælles e-mail af 1. marts 2014 til grund, at De ikke ville opfylde betingelsen om, at ejendommen skal anvendes af Dem som helårsbolig inden 2015.

På den baggrund oplyste ministeriet ved brev af 12. marts 2014, at det fremgår af erhvervslovens § 3, at tilladelse til erhvervelse af endelig adkomst på fast ejendom skal søges inden 6 måneder fra overdragelsen, medmindre ejendommen forinden er overgået til anden ejer.

Justitsministeriet oplyste endvidere, at det på baggrund heraf er Justitsministeriets praksis, at man senest 6 måneder fra overtagelsesdatoen skal tage bopæl på ejendommen.

Justitsministeriet oplyste herudover, at hvis den nævnte betingelse om, at ejendommen skal anvendes som helårsbolig, ikke længere er opfyldt, ville Justitsministeriet som udgangspunkt anse tilladelsen for bortfaldet. Er tilladelsen bortfaldet, vil Justitsministeriet i henhold til erhvervslovens § 8 meddele ejeren pålæg om at afhænde ejendommen inden en af ministeriet fastsat frist på mindst 6 måneder og højst 1 år, og at overtrædelse af et pålæg om at afhænde en ejendom straffes med bøde, jf. erhvervslovens § 10, stk. 2.

Justitsministeriet oplyste desuden, at ministeriet på den anførte baggrund måtte overveje at give Dem pålæg om at afhænde Deres andel af ejendommen, idet ejendommen af Dem ikke benyttes som helårsbolig, hvilket var en betingelse for Justitsministeriets tilladelse af 16. december 2013.

Med henblik på at kunne tage stilling til, hvad der videre skulle ske med sagen, anmodede Justitsministeriet Dem om en redegørelse om den nærmere karakter af den renovering ejendommen skal undergives, om ejendommen anvendes som en fritidsbolig (til overnatning i weekender og ferier) uanset den pågående renovering, samt baggrunden for, at renoveringen først forventes afsluttet i 2015.

Justitsministeriet anmodede endvidere om, at redegørelsen tillige omfattede tidligere ferieophold, arbejdsforhold samt oplysning om, hvorvidt De taler dansk og har taget dansk kurser med henblik på, at ministeriet kan

vurdere, om De kan erhverve ejendommen uden betingelsen om bopæl.

Justitsministeriet oplyste endelig, at hvis ministeriet ikke modtog redegørelsen inden for 6 uger, ville ministeriet træffe afgørelse på det foreliggende grundlag.

2. Justitsministeriet bemærkninger til Deres henvendelse

2.1. De anfører bl.a. i Deres henvendelse af 22. april 2014 til Justitsministeriet, at Deres advokat har oplyst Dem om, at det efter hans opfattelse ikke er nødvendigt for Dem at opnå Justitsministeriets tilladelse til at eje ejendom i Danmark, og at en myndighed har pligt til at oplyse, hvilken lov der bemyndiger myndigheden til at træffe afgørelse i en sag.

De anfører i forlængelse heraf, at Justitsministeriet ikke har forklaret Dem, hvilken lov der kræver, at De skal have ministeriets tilladelse i de foreliggende tilfælde.

Herom skal Justitsministeriet bemærke følgende:

2.2.1. Som det fremgår af Justitsministeriets tilladelse af 16. december 2013 og ministeriets brev 12. marts 2014, findes retsgrundlaget for Justitsministeriets tilladelse og de efterfølgende henvendelser i erhvervsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2014.

Det følger af erhvervslovens § 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.

Der er gjort visse undtagelser til kravet om tilladelse for statsborgere fra EU- og EØS-lande, men disse undtagelser er ikke relevante i forhold til Dem, da De er statsborger i Kina.

2.2.2. Fremgår det af en ansøgning om erhvervelse af fast ejendom i Danmark, at ansøgeren allerede bor og opholder sig her i landet, overvejer Justitsministeriet, om den pågældende kan antages at have bopæl i Danmark i erhvervslovens forstand, idet Justitsministeriets tilladelse i så fald ikke er nødvendig.

Hvis det er Justitsministeriets umiddelbare vurdering, at ansøger har bopæl i Danmark i erhvervslovens forstand, gør ministeriet den pågældende bekendt hermed og oplyser samtidigt, at den endelige afgørelse af, om en

person i medfør af erhvervsloven kan antages at have bopæl i Danmark, henhører under domstolene (Tinglysningsretten). Finder tinglysningsdommeren imidlertid ikke, at erhververen har bopæl i Danmark, vil dommeren tinglyse adkomsten med frist for indhentelse af ministeriets tilladelse, jf. erhvervslovens § 6, stk. 1. I så fald vil ministeriet tage stilling til, om ministeriet kan meddele en sådan tilladelse.

Finder Justitsministeriets omvendt umiddelbart ikke, at ansøger har bopæl i Danmark i erhvervslovens forstand, vil ministeriet vurdere, om tilladelse kan meddeles. I tilfælde, hvor ejendommen skal tjene som fornøden helårsbolig for ansøgeren, meddeler ministeriet i almindelighed tilladelse, hvis ansøgeren har lovligt ophold i Danmark og på betingelse af, at ejendommen skal anvendes som ansøgerens helårsbolig.

Når det bliver sat som betingelse, at ejendommen skal anvendes som helårsbolig, har det bl.a. sammenhæng med, at der efter praksis gælder skærpede betingelser for at opnå tilladelse til at erhverve fast ejendom, der ikke tjener som erhververens helårsbolig (f.eks. sommerhuse og andre fritidshuse mv.)

2.2.3. Justitsministeriet kan i forhold til begrebet bopæl i erhvervslovens forstand nærmere oplyse, at det ikke tilstrækkeligt, at man har folke-registeradresse her i landet. Det fremgår således af bemærkningerne til lovforslaget til erhvervsloven², at der med bopælskriteriet stilles krav om, at den pågældende skal have sit faste og varige hjem inden for rigets grænser. Det fremgår endvidere, at der ikke stilles krav om en bestemt varighed af bopælen. En kortere tids ophold er tilstrækkeligt, når det må antages, at den pågældende har til hensigt at blive her for bestandig, og selv ophold af længere varighed er utilstrækkeligt uden nærmere prøvelse af hensigten og formålet med opholdet.

Højesteret har i en sag trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 1998, side 29, i forbindelse med prøvelse af en tinglysningsdommers tinglysning af et skøde med frist til indhentelse af Justitsministeriets tilladelse udtalt, at det forhold, at en person ikke har haft adresse i Danmark i mindst 5 år, ikke i sig selv er tilstrækkeligt til at skabe en begrundet formodning for, at bopælskravet ikke er opfyldt, men at der skal foretages en konkret vurdering.

Efter ministeriets praksis indgår en række oplysninger i vurderingen af, om en person kan antages at have sit faste og varige hjem i Danmark og dermed bopæl i erhvervslovens forstand. Ministeriet vurderer foruden længden af opholdet i landet bl.a. oplysninger om civilstatus, om ansøge-

² Folketingstidende 1959/60, Tillæg A, spalte 289.

ren har hjemmeboende børn, der eventuelt er tilmeldt institution eller skole, om ansøgeren har arbejde i Danmark, om ansøgeren har et godt kendskab til det danske sprog, herunder om den pågældende har gennemført kurser og bestået danskprøver, og om ansøgeren har permanent opholdstilladelse i Danmark eller reel mulighed for at blive i Danmark uden tidsbegrænsning (EU og EØS-borgere).

2.2.4. Som anført ovenfor under pkt. 1.2 vurderede Justitsministeriet, at De på tidspunktet for tilladelsen ikke umiddelbart kunne antages at have bopæl i Danmark i erhvervslovens forstand.

Justitsministeriet har i den forbindelse foretaget vurdering af de forhold, der er anført ovenfor under pkt. 2.2.3, sammenholdt med dels de oplysninger, der blev meddelt ministeriet i form af Deres advokats brev af 21. november 2013, dels de oplysninger, som fremgik af CPR-registret.

2.3. De anfører endvidere i Deres e-mail af 22. april 2014, at De ønsker, at ministeriet redegør nærmere for 5-års kravet i erhvervslovens § 1.

Justitsministeriet kan herom oplyse følgende:

2.3.1. Som anført ovenfor under pkt. 2.2.1 følger det af erhvervslovens § 1, at en person, der ikke har bopæl i Danmark i erhvervslovens forstand, uden Justitsministeriets tilladelse kan erhverve fast ejendom i Danmark, hvis den pågældende tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år.

Justitsministeriets vurdering af, om en person tidligere har haft bopæl i Danmark i et tidsrum af i alt 5 år, er i første række baseret på oplysninger i CPR-registret. Som nævnt ovenfor under pkt. 1.1 fremgår det heraf, at De er indrejst i Danmark den 7. januar 2010 og samtidig tog ophold på en adresse i København.

Hvis De forbliver i Danmark frem til den 7. januar 2015, vil De på dette tidspunkt opfylde betingelserne for at erhverve fast ejendom i Danmark uden Justitsministeriets tilladelse.

2.4. De har desuden i Deres e-mail af 22. april 2014 oplyst, at Deres ægtefælle ikke på nuværende tidspunkt ønsker at redegøre for den renovering, som ejendommen skal undergives, før den erhvervede ejendom kan anvendes som helårsbolig.

Ministeriet ses desuden ikke at have modtaget yderligere oplysninger ved-

rørende Deres tilknytning til Danmark mv.

Justitsministeriet skal hertil bemærke følgende:

2.4.1. Som det også fremgår af Justitsministeriets brev af 12. marts 2014, vil ministeriet, hvis tilladelsen er bortfaldet på grund af, at betingelsen om helårsbolig ikke overholdes, i henhold til erhvervslovens § 8 meddele ejeren pålæg om at afhænde ejendommen inden en af ministeriet fastsat frist på mindst 6 måneder og højst 1 år.

Justitsministeriet har efter erhvervslovens § 8 pligt til at meddele afhændelsespålæg, når en tilladelse er bortfaldet.

Når Justitsministeriet får oplysninger om, at De ikke vil kunne opfylde betingelsen om at benytte ejendommen som Deres helårsbolig, har Justitsministeriet således pligt til at overveje at give Dem pålæg om at afhænde Deres andel af ejendommen, jf. herved ministeriets brev af 12. marts 2014.

I forbindelse med overvejelserne herom skal Justitsministeriet bl.a. vurdere, om der er grundlag for, at ministeriet kan se bort fra betingelsen om helårsbolig eventuelt for en periode. Dette kan ministeriet bl.a. gøre, hvis der foreligger undskydelige omstændigheder, som gør, at De endnu ikke har kunnet opfylde betingelsen.

Ministeriet kan endvidere se bort fra betingelsen om helårsbolig, hvis ansøger opfylder betingelserne for at kunne erhverve sekundærbolig (somerhuse eller andre fritidshus mv.), hvilket efter ministeriets praksis kræver, at ansøger har en ganske særlig stærk tilknytning til Danmark.

Desuden vil Justitsministeriet kunne se bort fra betingelsen om helårsbolig, hvis ansøgeren på det pågældende tidspunkt må antages at have bopæl i Danmark.

Er der ikke sådanne omstændigheder til stede, der gør, at ministeriet kan se bort fra betingelsen om helårsbolig, har ministeriet efter loven pligt til at meddele afhændelsespålæg.

2.4.2. Når Justitsministeriet i brevet 12. marts 2014 anmodede Dem om en redegørelse for en række forhold, er det med henblik på at blive i stand til at vurdere, om ministeriet har mulighed for at se bort fra betingelsen om helårsbolig, jf. pkt. nærmere herom pkt. 2.4.1 ovenfor.

Ved e-mail 22. april 2014 har De imidlertid meddelt, at de ønskede oplys-

ninger ikke på nuværende tidspunkt vil blive fremsendt til ministeriet.

Justitsministeriet skal understrege, at De ikke har pligt til meddele ministeriet oplysninger til brug for sagen, men – som det også fremgår af brevet af 12. marts 2014 – må ministeriet træffe afgørelse på det foreliggende grundlag, hvis De ikke medvirker til sagens oplysning. Dette kan efter omstændighederne betyde, at ministeriet ikke får de oplysninger, som giver ministeriet mulighed for se bort fra betingelsen om helårsbolig.

Ministeriet skal i det lys anmode Dem at genoverveje, hvorvidt De ønsker at redegøre for de i brevet 12. marts 2014 anførte forhold og eventuelle andre forhold, som De i lyset af dette brev måtte finde relevant for ministeriets vurdering af sagen.

Såfremt Justitsministeriet ikke modtager redegørelsen inden for 2 uger, vil ministeriet træffe afgørelse på det foreliggende grundlag.

Med venlig hilsen


Thomas Klyver