



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget
Udvalget for Landdistrikter og Øer
Christiansborg
1240 København K

Dato: 18. november 2013
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Christina Thode Hansen
Sagsnr.: 2013-0032-0955
Dok.: 945109

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 10 (Alm. del), som Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer har stillet til justitsministeren den 23. oktober 2013.

Morten Bødskov

/

Rikke-Louise Ørum Petersen

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 10 (Alm. del) fra Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer:

”Ministeren bedes kommentere forslaget i henvendelsen af 9/10-13 fra Klaus Eggert, Humble, om forsøgsordning, der giver udlændige mulighed for at købe helårsbolig, jf. ULØ alm. del – bilag 5, og herunder give en udførlig redegørelse for relevant lovgivning i den sammenhæng.”

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. 566 af 28. august 1986, som ændret ved lov nr. 1102 af 21. december 1994. Erhvervelsesloven trådte i kraft 1. januar 1960.

Endvidere er der i medfør af 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.

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 – 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 med helårsboligstatus efter planloven skal tjene som fritidsbolig mv. (såkaldt sekundær bolig), 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. (sekundær bolig) 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. I forhold til forslaget om at etablere en forsøgsordning, der giver mulighed for, at udlændinge kan erhverve helårsbolig (ikke sommerhuse) i Danmark, skal Justitsministeriet bemærke, at det – som anført ovenfor – allerede er muligt for personer, der ikke har fast bopæl i Danmark, at erhverve fast ejendom her i landet. Dette kræver dog Justitsministeriets tilladelse, medmindre bopælskriterierne i erhvervelseslovens § 1, stk. 1, er opfyldt, eller – særligt for så vidt angår EU/EØS-borgere – at betingelserne i erhvervelsesbekendtgørelsen er opfyldt.

Justitsministeriet har på den baggrund forstået forslaget derhen, at der på forsøgsbasis ønskes en afskaffelse af kravet om indhentelse af tilladelse fra Justitsministeriet, både hvor helårsboligen skal anvendes som fritidsbolig, og hvor en helårsbolig erhverves af personer, der ikke er borger i et EU/EØS-land.

En ordning, hvorefter udlændinge, herunder EU/EØS-borgere, uden Justitsministeriets tilladelse kan erhverve fast ejendom i Danmark, vil kræve en ændring af erhvervelsesloven og erhvervelsesbekendtgørelsen, således som disse regelsæt fortolkes og anvendes i praksis. Dette gælder uanset, om det sker som led i en forsøgsordning begrænset til f.eks. bestemt område eller som en permanent afskaffelse af det gældende krav om tilladelse fra Justitsministeriet.

Regeringen har ikke aktuelle planer om at tage initiativ til en sådan ændring af erhvervelseslovens regler.

Regeringen finder det i den forbindelse vigtigt at holde fast i det grundlæggende princip om, at personer, der er bosat i Danmark, har fortrinsret til at erhverve fast ejendom i Danmark. En forsøgsordning, som den omtalte, vil ikke være foreneligt med dette princip.

I forhold til helårsboliger, der alene skal tjene som fritidsbolig mv., vil indførelsen af en ordning, hvorefter udlændinge, herunder EU/EØS-borgere, uden Justitsministeriets tilladelse kan erhverve ejendom i Danmark, udgøre en ændring af indholdet af den gældende lovgivning om erhvervelse af fast ejendom af en sådan karakter, at ændringen vil kunne rejse spørgsmål om, hvorvidt Danmark ville kunne bevare undtagelsesordningen i Sommerhusprotokollen.