



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget
Transport- Bygnings- og Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K
DK Danmark

Dato: 21. december 2018
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Selina Rosenmeier
Sagsnr.: 2018-0032/41-0062
Dok.: 952755

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 226 (Alm. del), som Folketingets Transport-, Bygnings- og Boligudvalg har stillet til justitsministeren den 12. december 2018. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Pelle Dragsted (EL).

Søren Pape Poulsen

/

Helene Bendtsen

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 7226 8400
F +45 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 226 (Alm. del) fra Folketingets Transport-, Bygnings- og Boligudvalg:

”Vil ministeren oplyse, hvilke regler der gælder for udenlandske kapitalfondes opkøb af erhvervs- og boligudlejningsejendomme i Danmark?”

Svar:

1. Reglerne om, hvornår udenlandske selskaber kan købe fast ejendom i Danmark, fremgår af erhvervsloven og af erhvervsbekendtgørelsen.

Selskaber mv., der ikke har hjemsted (hovedkontor) i Danmark eller et andet EU- eller EØS-land, kan kun med Justitsministeriets (Civilstyrelsens) tilladelse købe fast ejendom her i landet. Det gælder også for udenlandske kapitalfonde, der vil købe fast ejendom i Danmark.

Reglerne indebærer, at kun danske selskaber, dvs. selskaber der har deres hjemsted (hovedkontor) her i landet, frit kan købe fast ejendom i Danmark. Danske selskaber skal således ikke have tilladelse fra Justitsministeriet for at købe fast ejendom i Danmark. Det bemærkes i den forbindelse, at der ikke med afsæt i erhvervslovens regler kan stilles særlige krav f.eks. til nationaliteten af selskabets ejerkreds eller ledelse (aktionærer, bestyrelsesmedlemmer og direktører).

Det indebærer, at hvis der etableres et dansk selskab med hjemsted i overensstemmelse med reglerne for etablering af selskaber i Danmark, vil selskabet frit kunne købe fast ejendom i Danmark, uanset om selskabets ejerkreds mv. består af udenlandske investorer. Det bemærkes i tilknytning hertil, at reglerne om etablering af selskaber i Danmark hører under Erhvervsministeriets område.

2. Når der er tale om et selskab, der er stiftet i et EU- eller EØS-land, og som har oprettet eller vil oprette f.eks. en filial i Danmark, kan et sådant selskab under visse betingelser købe fast ejendom i Danmark uden Justitsministeriets tilladelse, selv om det ikke har hjemsted her i landet.

Betingelserne for, at sådanne selskaber kan købe fast ejendom i Danmark uden Justitsministeriets tilladelse er bl.a., at selskabet enten har hovedkontor eller hovedvirksomhed inden for et EU- eller EØS-land eller har vedtægtsmæssigt hjemsted der. I sidstnævnte tilfælde skal selskabets virk-

somhed have faktisk og vedvarende tilknytning til erhvervslivet i et EU- eller EØS-land.

Herudover er det en betingelse, at købet af den faste ejendom er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed eller levere tjenesteydelser. Det skal således være hensigten med erhvervelsen, at anvendelsen af ejendommen er erhvervsmæssig.

Tinglysning af et dokument om køb af fast ejendom uden særlig tilladelse er betinget af, at erhververen afgiver en erklæring under strafansvar, hvoraf det fremgår, at den pågældende opfylder de nævnte betingelser. Opfyldes de nævnte betingelser ikke, f.eks. fordi den købte ejendom ikke påtænkes anvendt erhvervsmæssigt, skal der indhentes tilladelse fra Justitsministeriet til køb af fast ejendom i Danmark.

3. Justitsministeriet kan oplyse, at ministeriet i perioden fra januar 2017 til udgangen af juni 2018 ses at have givet én tilladelse til køb af fast ejendom i Danmark til et selskab uden dansk hjemsted. Der var tale om, at selskabet i forbindelse med en tvangsauktion ønskede at overtage ejendommen som ufyldestgjort pantnaver med henblik på videresalg. Endvidere ses ministeriet i samme periode at have givet ét afslag på ansøgning om køb af fast ejendom til et udenlandsk selskab. Der var tale om, at selskabet ønskede at erhverve en ejendom med henblik på feriebrug for selskabets ansatte og således ikke for at udøve erhvervsmæssig virksomhed i Danmark. Det bemærkes, at sagerne er fundet på baggrund af en manuel søgning i ansøgninger om køb af fast ejendom i Danmark i ministeriets sagsbehandlingssystem i den anførte periode.

Det bemærkes, at der i forlængelse af Justitsministeriets besvarelse af 6. marts 2018 af spørgsmål nr. 415 (Alm del) fra Folketingets Retsudvalg fremover årligt vil blive udarbejdet en opgørelse over, hvor mange selskaber uden dansk hjemsted der har fået tilladelse henholdsvis afslag på ansøgning om køb af fast ejendom i Danmark.

4. Det bemærkes i øvrigt, at Justitsministeriet til brug for besvarelsen af 25. april 2018 af spørgsmål nr. 512 (Alm. del) fra Folketingets Transport-, Bygnings- og Boligudvalg indhentede en udtalelse fra Tinglysningsretten om bl.a., hvor mange virksomheder uden dansk virksomhedsnummer, der i perioden fra 8. september 2009 (hvor man overgik til digital tinglysning) til 31. december 2017 har fået tinglyst adkomst til fast ejendom og som fortsat er registreret i Tingbogen uden dansk virksomhedsnummer.

Tinglysningsretten oplyste i den forbindelse, at der i den nævnte periode var registreret 98 selskaber, der var hjemmehørende i følgende lande:

Sverige (22), Norge (18), Færøerne (15), Tyskland (14), Luxembourg (8), Finland (6), England (5), Holland (4), Belgien, Frankrig, Letland, Liechtenstein, Polen, Ungarn og Østrig (hver 1).