



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget  
Retsudvalget  
Christiansborg  
1240 København K  
DK Danmark

Dato: 4. marts 2020  
Kontor: Formueretskontoret  
Sagsbeh: Katrine Grith Vinten  
Sagsnr.: 2020-0030-3714  
Dok.: 1391703

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 881 (Alm. del), som Folketingets Retsudvalg har stillet til justitsministeren den 7. februar 2020. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra ikkemedlem af udvalget (MFU) Morten Messerschmidt (DF).

Nick Hækkerup

/

Mette Kjølby Miller-Harris

Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

T +45 7226 8400  
F +45 3393 3510

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

### Spørgsmål nr. 881 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg:

”Vil ministeren redegøre for, i hvilket omfang det danske forbehold for udlændinges køb af sommerhuse i Danmark omgås ved, at eksempelvis tyskere omgår reglen om reel, fast og varig bopæl i Danmark i mindst fem år som forudsætning for at give dispensation til køb af danske fritids- og sommerhuse ved at ”bevise” deres tilknytning til Danmark ved lejekontrakt til lejlighed, værelse, udstedt opholdstilladelse eller skattekort udsendt af myndighederne?”

#### Svar:

Jeg har forstået spørgsmålet således, at det ønskes oplyst, under hvilke betingelser en person kan købe fast ejendom i Danmark uden Civilstyrelsens tilladelse, og hvordan det vurderes, om disse betingelser er opfyldt.

Efter erhvervslovens § 1, stk. 1, kan 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 med Justitsministeriets (Civilstyrelsens) tilladelse erhverve fast ejendom her i landet.

Personer, der aktuelt har (fast og varig) bopæl i Danmark, eller som tidligere har haft bopæl her i landet i et samlet tidsrum af 5 år, skal således – uanset nationalitet – ikke ansøge om tilladelse til at erhverve fast ejendom i Danmark.

Formålet med erhvervsreglerne er som bekendt bl.a. at give personer, der opfylder lovens bopælsbetingelse, fortrinsret til at købe fast ejendom her i landet.

I forhold til helårsboliger er der bl.a. gjort undtagelser fra erhvervslovens § 1, stk. 1, for statsborgere fra EU- og EØS-lande, således at de pågældende under visse betingelser kan erhverve en sådan helårsbolig uden tilladelse, jf. erhvervsbekendtgørelsens § 3, jf. §§ 1 og 2. Det gælder f.eks., hvis erhververen er beskæftiget som lønmodtager her i landet.

I sådanne tilfælde skal den pågældende EU- eller EØS-borger 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. erhvervsbekendtgørelsens § 4, stk. 2. Erklæringen afgives over for Tinglysningsretten under strafansvar.

Er der derimod tale om et sommerhus mv. (såkaldt sekundærbolig), skal såvel statsborgere fra EU- og EØS-lande som statsborgere fra lande uden for EU/EØS søge om Justitsministeriets (Civilstyrelsens) tilladelse til køb af en sådan ejendom i Danmark, medmindre den pågældende opfylder bopælskriterierne i erhvervslovens § 1, stk. 1. En sådan tilladelse gives efter praksis, hvis ansøgeren har en særlig tilknytning til Danmark. Som eksempler på tilknytningsmomenter kan bl.a. nævnes tidligere ophold i Danmark, særlig familiemæssig tilknytning til Danmark og særlig sproglig eller kulturel tilknytning til Danmark.

Til brug for besvarelsen af spørgsmålet har Justitsministeriet desuden indhentet en udtalelse fra Civilstyrelsen, der behandler konkrete ansøgninger om erhvervelse af fast ejendom. Civilstyrelsen har oplyst følgende:

”1. Civilstyrelsen varetager behandlingen af konkrete sager under erhvervsloven. Når styrelsen modtager en ansøgning om erhvervelse af fast ejendom, undersøger styrelsen altid indledningsvist, om styrelsens tilladelse er nødvendig. Det gælder uanset, om ansøgningen vedrører erhvervelse af en helårsbolig eller en sekundærbolig, f.eks. et sommerhus.

2. Konstaterer Civilstyrelsen ved opslag i Det Centrale Personregister, at en ansøger samlet har boet 5 år inden for rigets grænser, meddeler styrelsen ansøger, at det er styrelsens opfattelse, at styrelsens tilladelse ikke er nødvendig. Styrelsen henviser i stedet ansøger til Tinglysningsretten, som har den endelige kompetence til at vurdere, om en tilladelse er nødvendig.

Det bemærkes, at loven ikke stiller krav om, at de 5 års bopæl i Danmark skal være sammenhængende eller have ligget inden for en vis forudgående periode.

Oplyser en ansøger, at den pågældende har boet inden for rigets grænser i 5 år, men dette ikke kan bekræftes ved opslag i Det Centrale Personregister, kan Civilstyrelsen i stedet lægge dokumentation udstedt af en anden myndighed til grund. Det skal af myndighedsdokumentationen direkte fremgå, at ansøger har boet inden for rigets grænser i 5 år.

Finder Civilstyrelsen herefter, at der foreligger fyldestgørende dokumentation for, at en ansøger har boet i Danmark i 5 år, henviser Civilstyrelsen ansøger til Tinglysningsretten, som også i disse tilfælde har den endelige kompetence til at vurdere, om en tilladelse er nødvendig.

Efter Civilstyrelsens praksis er hverken lejekontrakt, opholdstilladelse eller skattekort fyldestgørende dokumentation for, at en ansøger har boet i Danmark i 5 år.

3. Har en ansøger ikke boet i alt 5 år inden for rigets grænser, men den pågældende bor aktuelt inden for rigets grænser, vurderer Civilstyrelsen, om ansøger kan antages at have bopæl i Danmark i erhvervslovens forstand.

Kravet om bopæl i Danmark indebærer, at personen skal have sit faste og varige hjem inden for rigets grænser. Om dette er tilfældet beror på en konkret vurdering.

Ved den konkrete vurdering indgår varigheden af personens ophold i Danmark. Et kortere ophold er tilstrækkeligt, når det på baggrund af personens øvrige tilknytning til Danmark må antages, at personen har til hensigt at blive her for bestandig. Omvendt vil et ophold af længere varighed være utilstrækkeligt, hvis det på baggrund af andre oplysninger vurderes, at ansøgeren ikke har til hensigt at blive i Danmark. Der tages udgangspunkt i de oplysninger, som fremgår af Det Centrale Personregister.

Ud over varigheden af ophold i Danmark indgår blandt andet oplysninger om civilstatus, herunder om en eventuel ægtefælle bor inden for rigets grænser og nationaliteten på denne, om ansøger har hjemmeboende børn, der eventuelt er tilmeldt institution eller skole, om ansøger har arbejde i Danmark, om ansøger har et godt kendskab til det danske sprog, herunder om ansøger har gennemført kurser og bestået danskprøver, samt længden af ansøgers opholdsret i Danmark.

Finder Civilstyrelsen herefter, at en ansøger har bopæl i Danmark i erhvervslovens forstand, oplyser styrelsen ansøger, at det efter styrelsens opfattelse ikke er nødvendigt at få en tilladelse til erhvervelse af fast ejendom. Styrelsen henviser i stedet ansøger til Tinglysningsretten, som også i disse tilfælde har den endelige kompetence til at vurdere, hvorvidt en tilladelse er nødvendig.”