



## JUSTITSMINISTERIET

Folketinget Retsudvalget  
Christiansborg  
1240 København K  
DK Danmark

Dato: 2. marts 2022  
Kontor: Formueretskontoret  
Sagsbeh: Lars Møller Haase  
Sagsnr.: 2022-0030-7167  
Dok.: 2314456

### **Besvarelse af spørgsmål nr. 521 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg**

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 521 (Alm. del), som Folketingets Retsudvalg har stillet til justitsministeren den 2. februar 2022. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Pernille Vermund (NB).

Nick Hækkerup

/

Helene Bendtsen

Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

T +45 3392 3340  
F +45 3393 3510

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

## Spørgsmål nr. 521 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg:

”Vil ministeren være villig til undersøge, om reglerne for erhvervelse af fast ejendom kan ændres, således at sydslesvigere, der vil erhverve en pendlerbolig i Danmark, ikke uden videre afvises med henvisning til, at de ’mangler tilknytning til Danmark’? Der henvises i denne forbindelse til sagen omtalt i artiklen ”Sydslesviger »mangler tilknytning til Danmark« - nu vil Nye Borgerlige tage sagen op i Folketinget”, Flensborg Avis, den 31. december 2021.”

### Svar:

Efter Justitsministeriets opfattelse må betegnelsen ”pendlerbolig” i almindelighed dække over en bolig, som en person anvender i forbindelse med, at vedkommende rejser mellem sit hjem og sin arbejdsplads, altså pendler. Den almindelige forståelse af begrebet ”pendling” indebærer, at der rejses over en vis distance.

Efter denne forståelse foreligger der således en pendlerbolig, hvis en person bor i f.eks. Danmark med sin familie og arbejder i en nabostat, f.eks. Tyskland.

Erhvervslovgivningen indebærer, at personer, der opfylder lovens bopælsbetingelse, har fortrinsret til at købe fast ejendom i Danmark. Personer, der ikke har bopæl eller tidligere har haft bopæl her i landet i sammenlagt 5 år, skal således søge Civilstyrelsen om tilladelse til køb af fast ejendom.

Statsborgere fra andre EU-/EØS-lande kan under visse betingelser købe fast ejendom uden Civilstyrelsens tilladelse, hvis ejendommen enten skal tjene som fornøden helårsbolig for erhververen, eller hvor erhvervelsen er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed eller levere tjenesteydelser. I stedet skal der over for Tingslysningens retten afgives en erklæring under strafansvar om, at disse betingelser er opfyldt. I forhold til sommerhuse og fritidsboliger mv. (såkaldte sekundærboliger) gælder tilladelseskravet både statsborgere fra lande i og uden for EU/EØS.

Det er de EU-retlige regler om fri bevægelighed, herunder bl.a. arbejdskraftens fri bevægelighed og etableringsretten, der giver statsborgere fra EU-/EØS-lande mulighed for at købe fast ejendom til helårsbolig uden tilladelse.

Begrebet ”fornøden helårsbolig” må derfor forstås således, at det både omfatter en fast bopæl, hvor en person har sin folkeregisteradresse og fast opholder sig sammen med sin familie, og tilfælde hvor en person køber en bolig som led i og som en forudsætning for at kunne varetage sit arbejde eller udøve erhvervsaktivitet. Et eksempel herpå kunne være, at en person bor i Hamburg, Tyskland, med sin familie, men har fast arbejde i Skagen, Danmark. Hvis personen ønsker at købe f.eks. en lejlighed i Skagen, fordi personen opholder sig fast der i forbindelse med sit arbejde, vil der være tale om en ”fornøden helårsbolig” i erhvervslovens forstand, og en statsborger fra et EU-/EØS-land vil således kunne købe ejendommen uden tilladelse. I den forbindelse vil det være uden betydning, om der er tale om fuld- eller deltidsbeskæftigelse.

Heroverfor står tilfælde, hvor en person nok bor i et land, f.eks. Tyskland, med sin familie og arbejder i nabostaten, f.eks. Danmark, men hvor distancen mellem hjem og arbejdet ikke er sådan, at vedkommende har eller vil have behov for at anvende ejendommen i tilknytning til udførelsen af arbejdet. I sådanne tilfælde vil køb af en fast ejendom i det land, hvor vedkommende arbejder, således ikke være en nødvendig forudsætning for, at vedkommende kan varetage sit arbejde, og dermed vil der ikke være tale om ”en fornøden helårsbolig” i erhvervslovens forstand. I stedet vil ejendommen være at betragte som en ”sekundærbolig”, og – medmindre bopælskravet i erhvervsloven er opfyldt – vil køb heraf forudsætte Civilstyrelsens tilladelse.

Hvorvidt et køb af en fast ejendom i et konkret tilfælde vil være at betragte som et køb af en ”fornøden helårsbolig” eller en ”sekundærbolig” vil bero på de individuelle omstændigheder i den enkelte sag.

Da de gældende regler efter min opfattelse tager højde for situationer vedrørende reelle pendlerboliger, ser jeg ikke behov for at undersøge, hvorvidt der er behov for ændring heraf.