



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget
Europaudvalget
Christiansborg
1240 København K
DK Danmark

Dato: 5. oktober 2023
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Helene Fussing Clausen
Sagsnr.: 2023-05499
Dok.: 2969590

Besvarelse af spørgsmål nr. 144 (Alm. del) fra Folketingets Europaudvalg

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 144 (Alm. del), som Folketingets Europaudvalg har stillet til justitsministeren den 7. september 2023. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Jens Henrik Thulesen Dahl (DD).

Peter Hummelgaard

/

Helene Bendtsen

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 7226 8400

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 144 (Alm. del) fra Folketingets Europaudvalg:

”Ministeren bedes kommentere artiklen ”Derfor er det hele kokset i Kongsmark”, Jyske-Vestkysten den 20. august 2023, herunder besvare følgende spørgsmål:

- Er projektet Kongsmark med ferieboliger/timeshare-lejligheder, der i udgangspunktet skal sælges til tyskere, en camoufleret omgåelse af den danske sommerhusregel?
- Er projektet med salg af ferieboliger/timeshare-lejligheder til udlændinge en ny konstruktion på det danske marked, eller kendes der til andre lignende projekter gennem årene?
- Kan udlændinge, der køber sig ind i Kongsmark, på nogen måde bruge det som argument for at have en tilknytning til Danmark, der kan bruges ved et senere ønske om at købe et sommerhus i Danmark evt. gennem en dispensationsansøgning?
- Kan Kongsmark ende med at blive til ferieboliger på udenlandske hænder, hvis den bagvedliggende model for Kongsmark går konkurs, og konstruktionen efterfølgende splittes op?
- Hvordan stiller regeringen sig til kommende, lignende planer som Kongsmark, som den tyske hotelgruppe Heimathafen Hotels har ambitioner om at opføre tre til fem af på den jyske vestkyst i de kommende år?
- Giver sagen om Kongsmark umiddelbart regeringen anledning til at se nærmere på den anvendte og lignende forretningsmodeller set i relation til den danske sommerhusregel?”

Svar:

Det kan generelt oplyses, at der i erhvervsloven, som hører under justitsministerens område, er fastsat regler om køb af fast ejendom af personer og selskaber mv., som ikke har bopæl, henholdsvis hjemsted, i Danmark i erhvervslovens forstand. Der er endvidere i sommerhusloven, som hører under ministeren for landdistrikters område, fastsat regler om erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse mv. samt om tilladelse til hoteldrift.

Til brug for besvarelsen af spørgsmålets punkt 1, 2, 4, 5 og 6 har Justitsministeriet indhentet en udtalelse fra Kirkeministeriet, der har oplyst følgende:

”Plan- og Landdistriktsstyrelsen har meddelt tilladelse til erhvervmæssig udlejning af 36 hotelhytter på Rømø, Kongsmark, som led i hoteldrift i henhold til sommerhusloven. Styrelsen antager, at det er dette projekt, der henvises til.

Ansøger har i forbindelse med ansøgningen oplyst, at ejerskabet konstrueres sådan, at en ejerlejlighedsforening ejer reception og serveringslokale, mens hver enkelt hotelhytte ejes af selvstændige erhvervsvirksomheder. Hver ejer af en hotelhytte ejer foruden hotelhytten en andel af henholdsvis receptionen, serveringslokalet og grunden.

Det fremgår endvidere af sagen, at der i vedtægterne vil stå, at ejerne af hotelhytterne skal stille hotelhytterne til rådighed for ejerforeningen eller formidleren, der har den fulde råderet over de enkelte hotelhytter hele året. Det fremgår endvidere af sagen, at ejeren af den enkelte hotelhytte ikke må præge hotelhytten individuelt, kun må bruge hotelhytten mod almindeligt vederlag, og at der ikke gives fortrinsret eller brugsret til en bestemt hotelhytte for ejeren.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har i den pågældende sag på baggrund af de foreliggende oplysninger vurderet, at hotelvirksomheden opfylder sommerhuslovens hotelbegreb og derfor meddelt tilladelse til erhvervmæssig udlejning.

Det bemærkes, at det ikke har betydning for vurderingen af, om hotelbegrebet er opfyldt, hvorvidt virksomheden er udenlandsk eller dansk ejet.

Får styrelsen oplysninger om, at hotelvirksomheden muligvis overtræder vilkårene i tilladelsen, kan styrelsen oprette en tilsynssag.

Individuelt ejede hotelhytter kan ejes som led i hoteldrift af danske og udenlandske statsborgere eller virksomheder. Det forudsætter, at der skal være tale om en selvstændig erhvervsvirksomhed for de enkelte ejere af hotelhytterne, at der er overnattende gæster, og at der er mulighed for servering.

Efter praksis tillades det, at de enkelte ejere overnatter i hotelhytterne (dvs. til egen brug) i op til ca. 5 uger årligt, og ejeren vil ikke kunne gøre krav på, at brugen skal ske i ejerens egen hotelhytte.

Sommerhusloven begrænser således ikke – og har heller ikke hidtil begrænset – udenlandske investorer i at investere i danske feriecentre og således drive hotelvirksomhed i Danmark.

Feriehoteller med individuelt ejede hotelhytter findes flere steder i Danmark.

Såfremt hotelvirksomheden senere ophører, og hotelhytterne eventuelt ønskes solgt videre og omdannet til private ferieboliger, vil erhvervsloven, der administreres af Civilstyrelsen, kunne være aktuel.

I sager, hvor Plan- og Landdistriktsstyrelsen meddeler tilladelse til erhvervsmæssig udlejning til fritliggende hytter i forbindelse med hoteldrift, vejleder styrelsen bl.a. om erhvervsloven. Styrelsen oplyser, at udlændinge, der ikke har haft fast bopæl i Danmark i mindst 5 år og ejer en hotelhytte i et kompleks, hvor disse bliver omdannet til private feriehytter, ikke uden Civilstyrelsens tilladelse efter erhvervsloven kan beholde en sådan.

I forhold til sommerhuslovens regler kræver erhvervsmæssig udlejning efter en omdannelse til private ferieboliger tilladelse hertil fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen, uanset om udlejer er dansk eller udenlandsk, og praksis for tilladelse er restriktiv.

Dansk turisme har stor betydning for vækst og udvikling i hele Danmark, herunder i landdistrikterne, og er grundlag for mange arbejdspladser. Det er derfor vigtigt, at Danmark har gode vilkår for turismen, blandt andet gennem mulighed for erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger, hvilket kan ske eksempelvis gennem feriekomplekser, som vi ser det på Rømø eller vestkysten.

Disse feriekomplekser og andre former for erhvervsmæssig udlejning af overnatningsmuligheder skal samtidig overholde regler og praksis, der imødegår hensynet til sommerhuslovens hovedformål om at hindre øget pres på landets rekreative arealer, og at erhvervsloven ikke omgås.

Der henvises i øvrigt til Kirkeministeriets bidrag til justitsministerens besvarelse af 7. september 2023 af spørgsmål nr. 1154 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg.

Til brug for besvarelsen af spørgsmålets punkt 3 har Justitsministeriet endvidere indhentet en udtalelse fra Civilstyrelsen, som administrerer erhvervsloven. Civilstyrelsen har oplyst følgende:

”Civilstyrelsen behandler konkrete ansøgninger om tilladelse til erhvervelse af fast ejendom efter reglerne i erhvervsloven.

Tilladelse i henhold til erhvervsloven gives kun til køb af en nærmere angivet fast ejendom.

Når styrelsen behandler en ansøgning om erhvervelse af en fast ejendom, har det ikke betydning for styrelsens vurdering af ansøgningen, om den faste ejendom er en del af et projekt.

Efter erhvervsloven kan personer, der ikke aktuelt har fast og varig bopæl i Danmark, og som heller ikke tidligere har haft fast og varig bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år (bopælskrav), kun med Civilstyrelsens tilladelse erhverve fast ejendom i Danmark. Erhvervsloven skeler ikke til erhververens nationalitet.

”Fast ejendom” i erhvervslovens forstand omfatter bl.a. også bygninger på lejet grund, ejerlejligheder og andelslejligheder. Alle ejendomme, der ikke anvendes af ejeren som helårsbolig, betragtes som sekundærbolig (herunder sommerhuse). Når man ikke opfylder bopælskravet, kræver erhvervelse af en sekundærbolig Civilstyrelsens tilladelse.

For at få tilladelse til at købe en sekundærbolig i Danmark er det et krav, at ansøgeren har en særlig stærk tilknytning til Danmark. Vurderingen heraf baseres hovedsageligt på omfanget af ansøgerens tidligere ophold i Danmark, og om vedkommende har særlig familiemæssig, sproglig eller kulturel tilknytning til Danmark. Det kan også indgå i vurderingen, om ansøgeren har en særlig tilknytning til den ejendom, som vedkommende ønsker at købe.

Efter styrelsens praksis lægges hovedvægten ved tilknytningsvurderingen på, om ansøgeren regelmæssigt og igennem en længere periode har holdt en væsentlig del af sine ferier i Danmark.

Som udgangspunkt vil 25 ferieophold af minimum en uges varighed over en periode på 25 år efter praksis være udtryk for en særlig stærk tilknytning til Danmark. Udgangspunktet kan efter en konkret vurdering fraviges, hvis ansøgerens øvrige tilknytning til Danmark er særlig stærk.

Ophold af kortere varighed som f.eks. weekendophold tillægges som udgangspunkt mindre vægt ved tilknytningsvurderingen. Ophold, der har relation til ansøgers studie eller arbejde tillægges som udgangspunkt ikke vægt ved tilknytningsvurderingen.

De tidligere ophold skal kunne dokumenteres i relevant omfang. Der stilles således krav om, at ansøgeren angiver tidspunktet for og varigheden af opholdet, ligesom ansøgeren som udgangspunkt skal kunne angive opholdssted samt karakteren af hvert enkelt tidligere ophold.

Det har ikke betydning for tilknytningsvurderingen, hvilken specifik bolig ansøgeren har opholdt sig i under ferieopholdet i Danmark.”

Der kan i øvrigt henvises til justitsministerens besvarelse af 7. september 2023 af spørgsmål nr. 1553-1555 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg.