



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget
Retsudvalget
Christiansborg
1240 København K
DK Danmark

Dato: 17. januar 2025
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Helene Fussing Clausen
Sagsnr.: 2024-16139
Dok.: 3549212

Besvarelse af spørgsmål nr. 335 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 335 (Alm. del), som Folketingets Retsudvalg har stillet til justitsministeren den 9. december 2024. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Karina Lorentzen Dehnhardt (SF).

Peter Hummelgaard

/

Helene Bendtsen

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 7226 8400

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 335 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg:

”Vil ministeren redegøre for, hvor mange boliger, der er solgt til tyske statsborgere i Ballum, herunder hvor mange af disse som er solgt som henholdsvis helårs -og fritidsboliger? Vil ministeren desuden redegøre for, hvilket tilsyn, der er ført med boligerne i forhold til salget af boligerne, herunder hvad tilsynet har kunne konstatere, henset til at borgere i området beretter om, at en del boliger står tomme og mørklagte det meste af året og dermed ikke bidrager til liv og udvikling lokalt?”

Svar:

Justitsministeriet har til brug for besvarelsen af spørgsmålet indhentet en udtalelse fra Civilstyrelsen, der administrerer erhvervsreglerne. Civilstyrelsen har oplyst følgende:

”1. Reglerne om erhvervelse af fast ejendom følger af erhvervsloven og erhvervsbekendtgørelsen.

Efter erhvervsloven kan personer, der ikke opfylder lovens bopælsbetingelse, kun købe fast ejendom i Danmark, hvis de får Civilstyrelsens tilladelse. Bopælsbetingelsen indebærer, at man tidligere skal have boet mindst fem år i Danmark eller aktuelt have sit faste og varige hjem her.

I forhold til sekundærboliger, dvs. ejendomme, der ikke anvendes af ejeren som helårsbolig, f.eks. sommerhuse og fritidshuse, gælder tilladelseskrauet alle personer uanset nationalitet, hvis bopælsbetingelsen ikke er opfyldt.

For at få tilladelse til at købe en sekundærbolig, f.eks. et sommerhus, i Danmark, er det et krav, at ansøgeren har en særlig stærk tilknytning til Danmark.

Statsborgere fra EU-/EØS-lande kan i visse tilfælde købe fast ejendom uden Civilstyrelsens tilladelse, selvom de ikke opfylder bopælsbetingelsen. Det gælder f.eks., hvis statsborgeren er lønmodtager, selvforsørgende, studerende eller efter EU's regler om etableringsret er berettiget til at udøve selvstændig virksomhed o.l., og ejendommen skal anvendes til helårsbolig eller er en forudsætning for erhververens virksomhed.

I sådanne tilfælde skal EU-/EØS-borgeren under strafansvar erklære over for Tinglysningstretten, at ejendommen skal anvendes som helårsbolig for erhververen eller er en

forudsætning for erhververens virksomhed her i landet. Samtidig skal det erklæres, at boligen ikke er et fritidshus eller en fritidsgrund eller benyttes som sådan.

2. I forhold til sekundærboliger kan Civilstyrelsen oplyse, at styrelsen fra den 1. januar 2024 begyndte at registrere i hvilken kommune, styrelsen har givet tilladelse eller afslag på en ansøgning om tilladelse til køb af en sekundærbolig. Civilstyrelsen registrerer dog ikke i hvilke byer eller landområder, styrelsen giver tilladelse til eller afslag på en ansøgning om tilladelse til køb af en sekundærbolig i.

I 2024 har Civilstyrelsen meddelt 26 tilladelser og ni afslag til køb af en sekundærbolig i Tønder Kommune, hvor Ballum ligger, til tyske statsborgere.

Civilstyrelsen bemærker, at tallene, som ligger til grund for opgørelsen, vedrører antallet af ansøgere og ikke antallet af ejendomme, dvs. at eksempelvis et ægtepar, som i fællesskab køber et sommerhus, vil være repræsenteret to gange i opgørelsen. Styrelsen er desuden ikke bekendt med, om en tilladelse har ført til et efterfølgende køb. Det bemærkes endvidere, at tallene ikke indeholder ændringer af tilladelser til erhvervelse af en sekundærbolig, f.eks. fra en ejendom beliggende i en anden kommune til en ejendom beliggende i Tønder Kommune.

Civilstyrelsen kan endvidere henvise til justitsministerens besvarelse af 6. februar 2024 af spørgsmål nr. 544 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg, hvor styrelsen til brug for besvarelsen udarbejdede en opgørelse over antallet af tilladelser til køb af en sekundærbolig i Tønder Kommune til tyske statsborgere i perioden fra 2019 til 2023.

3. I forhold til Civilstyrelsens tilsyn med erhvervsreglerne kan det oplyses, at styrelsen indleder en undersøgelse, hvis styrelsen fra Tinglysningssretten, en kommune, medier eller andre modtager oplysninger om forhold, der kan tyde på, at der foreligger en overtrædelse af erhvervsloven eller - bekendtgørelsen. Civilstyrelsen fører ikke tilsyn med salg af fast ejendom.

For at Civilstyrelsen kan foretage en nærmere undersøgelse af forholdet, kræver det, at styrelsen kan identificere den person, der har erhvervet den pågældende ejendom. Til brug for identifikationen har Civilstyrelsen adgang til Det Centrale Personregister (CPR), Det Centrale Virksomhedsregister (CVR), Tingbogen og Udlændinge Informations Systemet (UIS).

Styrelsen anmoder desuden de involverede parter om at indsende relevante oplysninger, f.eks. redegørelser for anvendelse af ejendommen, oplysninger om forventet opstart af virksomhed, kopi af regnskaber, fakturaer eller lignende.

Hvis styrelsen vurderer, at der forligger en overtrædelse af erhvervsloven eller -bekendtgørelsen, f.eks. fordi en ejendom ikke anvendes i overensstemmelse med en erklæring afgivet over for Tinglysningsretten, og erhvervsloven ikke kan ske på andet grundlag, kan styrelsen meddele et afhændelsespålæg efter § 8 i erhvervsloven. Styrelsen fastsætter almindeligvis en frist på 6 måneder til afhændelse af ejendommen.

Overtræder erhververen Civilstyrelsens afhændelsespålæg, kan sagen oversendes til politiet med påstand om bøde, jf. erhvervslovens § 10, stk. 1 og 2.

Den 9. marts 2024 oprettede Civilstyrelsen en særskilt sagskategori til henvendelser vedrørende mistanke om manglende overholdelse af erhvervsreglerne. Civilstyrelsen kan ved en manuel gennemgang af sagskategorien konstatere, at der siden den 9. marts 2024 er indledt en tilsynssag vedrørende en ejendom beliggende i Tønder Kommune. Civilstyrelsen har på nuværende tidspunkt ikke afsluttet sagen.

Det vil kræve en manuel gennemgang af mere end 600 sager, hvis Civilstyrelsen afklarer, hvor mange henvendelser vedrørende mistanke om manglende overholdelse af erhvervsreglerne, som styrelsen har modtaget for ejendomme beliggende i Tønder Kommune forud for den 9. marts 2024. En sådan gennemgang er af ressourcemæssige grunde ikke blevet iværksat.

4. Civilstyrelsen er ikke bekendt med antallet af tyske statsborgere, der i medfør af erhvervsbekendtgørelsen har købt en helårsbolig i Ballum eller i resten af Danmark og i den forbindelse har afgivet erklæring herom under strafansvar over for Tinglysningsretten.”

Justitsministeriet har til brug for besvarelsen af spørgsmålet endvidere indhentet en udtalelse fra Domstolsstyrelsen, der har oplyst følgende:

”Domstolsstyrelsen har indhentet et bidrag fra Tinglysningsretten og kan oplyse følgende:

Tingbogen indeholder ikke oplysninger om, hvorvidt en konkret fast ejendom er en helårs- eller fritidsbolig, ligesom Tingbogen ikke indeholder oplysninger om købers eller sælgers

nationalitet, da der ikke er krav om oplysning af statsborgerskab ved anmeldelse af skøder til tinglysning.

Tinglysningsretten har således ikke mulighed for at oplyse om, hvor mange boliger der er solgt til tyske statsborgere i Ballum, herunder hvor mange af disse som er solgt som henholdsvis helårs og fritidsboliger. Oplysningen om statsborgerskab vil således end ikke kunne findes ved en manuel gennemgang af alle aktuelt tinglyste skøder på ejendomme i Ballum.”

Justitsministeriet kan i øvrigt henvise til justitsministerens besvarelse af 6. februar 2024 af spørgsmål nr. 544 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg, som indeholder oplysninger fra Tinglysningsretten vedrørende personer uden dansk personnummer, der på tidspunktet for anmeldelse til tinglysning havde adresse i Tyskland.