
KØB AF DANSKE EJENDOMME

Udarbejdet af: Karen Højmosen Andersen

Studienr: 2012-3868

Dato: 10. maj 2017

Vejleder: Carsten Munk-Hansen



Abstract

This thesis studies the rules about how a person, who is not living in Denmark, are able to buy a real estate in Denmark. It also studies the possibility for a company to buy a real estate in Denmark.

Denmark has rules about this, because they want to have our real estates in Danish hands and not in all other persons around the world's hands.

The legal basis for the rules in Denmark are called the Danish Act on Acquisition of Real Estate. The first section describes the possibilities of how a person, who lives outside the borders of the European Union, can buy real estate in Denmark. The rule says, that if the person has not been living in Denmark for 5 years, then they need a permission from the Ministry of Justice. This is if the person wants to buy a real estate for permanent residence or a commercial property. If the person instead wants to buy a secondary residence, the rules are the same, if the buy is for himself. If he instead wants to rent out his secondary residence, there are some other rules, that he has to follow. But he can own all the secondary residences he wants, if he doesn't rent them out.

If a person instead lives in the European Union, there are other rules because of the freedom of movement, that is provided in the EU law. That means if the person has not been living in Denmark for 5 years, they do not need a permission from the Ministry of Justice, because there is an order that says, if a Union citizen needs a real estate because of their job, they are a student or a senior citizen, they can buy a real estate in Denmark. Also without the permission. This applies for the buy of permanent residence or the buy of commercial property. If they instead want to buy a secondary residence, the same rules apply for the Union's citizens, because of the cottage protocol. The protocol says that Denmark can have other rules about cottages and that the rules in the order don't apply to the purchase of a secondary residence.

If a company wants to buy a real estate and their home is outside the European Union, the same rules apply for both the buying of real estates and secondary residence. Except a company needs a permission from the Ministry of Environment because of the cottage act.

If the company has their home in the European Union, they have the same rules as if they were a person in the European Union.

The last chapter that this thesis studies is the effects of bypassing the rules. In all the cases you can get a fine or if the fine does not remedy the problem then the Ministry can give a even harder penalty. The Ministry of Justice also have the ability to order the persons or company that have bought a real estate to sell the real estate according to section 8 in the danish act on acquisition of real estate.

Indholdsfortegnelse

Abstract	2
1. Indledning	6
1.1 Emne og problemformulering	6
1.2 Afgrænsning	7
1.3 Metode	7
1.4 Begreber	8
1.4.1 Erhvervelse	8
1.4.2 Fast ejendom	8
1.4.3 Udlænding	9
1.5 Systematik	9
2. Historien bag reglerne	11
3. Fysisk person, som ikke er hjemmehørende i EU	12
3.1 Erhvervs- og boligejendomme	12
3.1.1 Bopælskravet	13
3.1.2 Tilladelse fra Justitsministeriet	13
3.1.3 Varig bopæl	15
3.1.4 Arv eller gave	17
3.2 Sommerhus	17
3.2.1 Tilladelse fra Justitsministeriet	18
3.3 Delkonklusion	19
4. Fysisk person, som er hjemmehørende i EU	20
4.1 Den frie bevægelighed	20
4.1.1 Diskriminations – og restriktionsforbud	21
4.1.2 EU-forbehold	23
4.1.3 Sommerhusprotokollen – Danmarks femte forbehold	23
4.2 Fast ejendom	25
4.3 Sommerhus	28
4.4 Erhvervsejendomme	30
4.4.1 Etablering	31
4.5 Delkonklusion	33
5. Selskaber	35
5.1 Selskabskonstruktioner	35
5.2 Selskaber med hjemsted udenfor EU	36
5.2.1 Hjemsted i Danmark	37
5.2.2 Sommerhusloven § 8	37
5.2.3 Tilladelse fra Justitsministeriet	38
5.2.4 Køb af sommerhus	39
5.3 Selskaber med hjemsted indenfor EU	41
5.3.1 De berettigede selskaber	42
5.3.2 Hovedkontor, hovedvirksomhed eller vedtægtsmæssigt hjemsted indenfor EU	43
5.3.3 Levering af tjenesteydelser	43
5.3.4 Køb af sommerhus	44
5.4 Delkonklusion	45
6. Omgåelse af betingelserne	48
6.1 Retsvirkninger for fysiske personer	48
6.1.1 Omgåelse af erhvervsbetingelserne	48

6.1.2. Tvangsafhændelse	49
6.1.3 Omgåelse af sommerhusreglerne	50
6.2 Retsvirkninger for selskaber	50
6.2.1 Omgåelse af erhvervelsesbetingelserne	51
6.2.2 Tvangsafhændelse	51
6.2.3 Omgåelse af sommerhusreglerne	51
6.3. Delkonklusion	52
7. Konklusion	53
8. Litteraturliste	57
8.1 Artikler	57
8.2 Bøger	57
8.3 Domme	58
8.3.1 National ret	58
8.3.2 EU-ret	58
8.4 Forarbejder, love og EU-ret	58
8.5 Karnovnoter	59
8.6 Udtalelser fra ministerier m.v	60

1. Indledning

I Danmark er der aftalefrihed i forhold til at købe og sælge fast ejendom. Handel er et privat anliggende, og myndighederne blander sig som udgangspunkt ikke heri.

Hovedreglen i dansk ret er derfor, at alle har ret til at erhverve fast ejendom.¹ Der er dog i Danmark fastsat en regulering af udlændinges køb af fast ejendom i navnlig erhvervsloven og sommerhusloven. Sidstnævnte fastsætter reglerne for køb af sommerhuse, og hvordan sådanne kan erhverves. Disse regler afviger fra køb af helårsbeboelse. Danmark har i den forbindelse fået indført sommerhusprotokollen ved indtrædelsen i EU, hvilket betyder, at Danmark har lov til opretholde særlige regler om køb af sommerhuse. Sommerhuse er derfor ikke en del af erhvervsloven og derfor er det nødvendigt at behandle købet af sommerhuse separat, hvis en udlænding ønsker at købe dette.

Desuden har det været kritik fra mange sider om de danske regler for erhvervelse i forhold til EU-retten. Dette betyder, at der gælder helt særlige regler for unionsborgere, da der skal være hensyn til den frie bevægelighed og det indre marked som er etableret i EU. Dette gælder også den faste ejendom.

1.1 Emne og problemformulering

Hovedformålet med dette emne er at belyse hvilke betingelser og problemstillinger, der kan opstå, når der bliver solgt fast ejendom til udlændinge eller selskaber. Igennem kandidatspecialet vil det blive belyst hvilke regler, der er på området og hvilke betingelser, der skal opfyldes for, at der kan købes ejendom i Danmark. Der er både tale om almindelige helårsboliger, sommerhuse, samt erhvervsejendomme. Dette bliver belyst både for fysiske personer, som ikke er bosiddende i EU og fysiske personer, som er bosiddende i EU. Derudover vil det også blive belyst hvordan et selskab med henholdsvis hjemsted i og udenfor EU vil kunne erhverve en fast ejendom og hvilke regler, som gælder for dem.

I forbindelse med ovenstående valg af emne, er der udarbejdet følgende problemformulering:

¹ Jf. von Eyben, m.fl., Fast ejendom – rådighed og regulering, 2003, s. 33.

"En belysning af betingelser for, at selskaber og borgere, der ikke bor i Danmark kan købe danske ejendomme."

1.2 Afgrænsning

Da kandidatspecialet omhandler erhvervelse af fast ejendom med et nationalitetskrav, vil der ikke blive inddraget købernes myndighed.

Da kandidatspecialet udelukkende knytter sig til helårsboliger, erhvervsejendomme og sommerhuse vil der ikke blive beskrevet, hvilke muligheder der er for at erhverve landbrugsejendomme. Der vil heller ikke blive belyst hvilke skattemæssige konsekvenser eller goder, der kan opstå for udlændinges køb af ejendom i Danmark.

1.3 Metode

Dette kandidatspeciale har til hensigt at belyse gældende ret for udlændinge, som vil købe ejendom i Danmark, derfor er metoden i dette kandidatspeciale den retsdogmatiske metode.

Da metoden handler om at beskrive og fortolke gældende ret vil der løbende i kandidatspecialet blive analyseret både love og domme, som derved vil blive fortolket i forhold til reglerne og hvordan de følger reglerne. Derudover vil der blive benyttet forarbejder, både i form af betænkninger og bemærkninger. Derudover vil der også blive inddraget juridisk litteratur for at få en dybere forståelse for emnet.

For at få en forståelse for hvordan reglerne er i EU og hvorfor det har været nødvendigt at ændre på de danske regler vil der desuden blive inddraget EU-retlig praksis. Her er tale om traktater, tillæg til traktater, protokoller og EU-forbehold, som Danmark har vedtaget. Derudover vil der også blive inddraget forordninger og bekendtgørelser. Dette er nødvendigt, da der i EU er en fri bevægelighed for varer og personer, og for at Danmark kan være en del af dette, er det nødvendigt at have særregler. Erhvervelse af fast ejendom i Danmark hænger desuden tæt sammen med EU-retten og derfor er det nødvendigt at inddrage denne, for at få et samlet billede af retstilstanden.

Derudover vil der blive inddraget dansk retspraksis. Det skal dog tilføjes, at der er en vis usikkerhed for retspraksis, da den trykte retspraksis på området kun er i et begrænset omfang og dermed ikke beskriver en sikker retsstilling for, hvordan reglerne skal fortolkes i praksis. Der vil også blive inddraget praksis fra EU-domstolen, i det i omfang det findes relevant for belysningen af emnet.

1.4 Begreber

Som følge af ovenstående emnevalg, vil der blive fastlagt tre begreber, som er vigtige i den følgende belysning af reglerne. Der er tale om de centrale begreber erhvervelse, fast ejendom og udlænding.

1.4.1 Erhvervelse

I erhvervelsesloven § 1 står der, at det kræver Justitsministeriets tilladelse til at erhverve adgang til faste ejendomme i landet og i sommerhusloven § 8 står beskrevet, at det ikke er muligt at erhverve sommerhus uden Miljøministeriets tilladelse. Der er altså tale om erhvervelse af ejendomsret og ikke kun erhvervelse ved tinglysning.² Det kan derfor siges, at køberen får retlig råden over ejendommen. Brugsrettigheder falder udenfor loven, og derved falder leje-forhold også udenfor.³

Erhvervelse i dette kandidatspeciales forstand fastlægges ud fra, at en person eller et selskab mod vederlag får retlig råden over en ejendommen.

1.4.2 Fast ejendom

Fast ejendom er ikke entydigt begreb og derfor er det nødvendigt at fastlægge begrebet. Begrebet er ikke fastsat i erhvervelsesloven, men i bemærkninger til loven, præciseres det, som at det er al fast ejendom, ikke kun jord, men også bygninger, der tilhører en anden end grundens ejer.⁴ Fast ejendom kan derfor karakteriseres, som et jordareal, der er fastlagt med et matrikelnummer. Ejerlejligheder vil desuden også blive anset for fast ejendom i erhvervel-

² Jf. von Eyben, Fast Ejendom – rådighed og regulering, 2003, s. 35 og Werlauff, Udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Danmark, 1989, s. 191.

³ Bemærkningerne til erhvervelsesloven § 1, Folketingstidende 1959-60, Tillæg A, spalte 289.

⁴ Bemærkningerne til erhvervelseslovens § 1, Folketingstidende 1959-60, Tillæg A, spalte 289.

seslovens forstand, da ejerlejlighedsloven § 4 fastsætter, at en ejerlejlighed er en fast ejendom.⁵

I forlængelse af ejerlejligheder kan det også diskuteres, hvorvidt en andelsbolig vil kunne anses som fast ejendom og dermed også hører under begrebet i erhvervsloven. Der er anført et sted i litteraturen, at andelsboliger ikke er en del af begrebet fast ejendom, og derved vil en udlænding frit kunne erhverve fast ejendom uden tilladelse fra Justitsministeriet,⁶ mens der andre steder i retslitteraturen er anført, at andelsboliger er en del af begrebet og dermed omfattet af erhvervsloven.⁷ Hvis en andelsbolig anvendes til beboelse, må det dog være nærliggende at følge det sidstnævnte. Timeshares er omfattet af loven, hvis timeshareperioden er på 15 år eller derover.⁸

1.4.3 Udlænding

Et andet vigtigt begreb i dette kandidatspeciale er begrebet udlænding.

I forhold til erhvervsloven anses en person som udlænding, hvis personen ikke har haft bopæl i landet fast i 5 år, jf. erhvervsloven § 1.

Begrebet vil derfor i det følgende blive brugt, som det bliver brugt i erhvervslovgivningen.

En udlænding er en person, som ikke bor eller tidligere har boet i landet i 5 år sammenlagt.

Det samme gør sig gældende for selskaber, her er dog tale om hjemstedet, som er det afgørende for om selskabet er dansk eller udenlandsk. Statsborgerskab er således ikke relevant i henseende til begrebet "udlænding" i dette kandidatspeciale.

1.5 Systematik

Behandlingen af erhvervelse af fast ejendom i Danmark er opdelt i 3 afsnit, for at give et overblik over reglerne på den bedste mulige måde.

Afsnittene er fysisk person, som ikke er hjemmehørende i EU (afsnit 3), fysisk person, som er hjemmehørende i EU (afsnit 4) og selskaber (afsnit 5).

⁵ Jf. Munk-Hansen, Fast Ejendom I, 2015, s. 23.

⁶ Jf. Träff, Køb og salg af fast ejendom, 2011, s. 55

⁷ Jf. Munk-Hansen, Fast Ejendom I, 2015, s. 24.

⁸ Jf. Latrup-Pedersen i note 5 til erhvervslovens § 1 i Karnov.

Den efterfølgende behandling af emnet vil tage udgangspunkt i afsnittene og hvert afsnit vil starte med en kort introduktion til problemstillinger, derefter en dybere behandling af emnet i de enkelte afsnit med hjælp fra retspraksis og retsreglerne.

I afsnit 3 vil reglerne helt grundlæggende blive belyst, for en person, som ikke er hjemmehørende i EU. I afsnit 4 vil der blive foretaget en mere dybdegående belysning, og sammenholdt med EU-reglerne om blandt andet den frie bevægelighed. I afsnit 5 vil der blive belyst, hvordan et selskab med hjemsted udenfor EU kan købe ejendom i Danmark og ligeledes for selskab med hjemsted i EU.

Afsnit 3 er inddelt således, at der startes med at blive beskrevet hvordan fysiske person kan købe en helårsbolig eller erhvervsejendom, som vil blive behandlet under et og dernæst hvordan det er muligt at købe et sommerhus. I afsnit 4 er det delt op i helårsbolig, erhvervs-ejendom og muligheden for at købe et sommerhus til sidst.

I afsnit 5 vil det blive belyst, hvordan selskaber kan købe fast ejendom i erhvervsøjemed, samt hvordan det er muligt for dem at købe sommerhuse. I dette afsnit vil der ikke blive belyst, hvordan et selskab kan købe helårsbeboelse, da dette ikke er muligt for en juridisk person.

Afslutningsvis beskrives hvilke retsvirkningerne der opstår, hvis ovenstående personkreds omgår reglerne som beskrevet i erhvervsloven, samt hvilke restriktioner myndighederne kan opsætte i denne forbindelse. I forlængelse heraf afsluttes kandidatspecialet med en konklusion, som sammenfatter reglerne for fysiske og juridiske personer, samt hvilken betydning reglerne har for købet af fast ejendom for udlændinge.

2. Historien bag reglerne

For at få en idé om, hvorfor Danmark har valgt at lave nogle regler, som kunne være i strid med EU-retten, skal baggrunden og historien bag reglerne først gennemgås. Dette for at få en forståelse for, hvorfor reglerne er så restriktive som de er, og hvorfor det har været nødvendigt overhovedet at have særregler.

Ved afstemningen i 1972, om hvorvidt vi skulle være en del af EU, opstod der mange diskussioner, om hvorvidt det var muligt at holde udenlandske investorer ude fra vores boligmarked. Det som man frygtede kunne ske var, at priserne på sommerhuse ville stige således at, det ikke længere ville være muligt at købe et sommerhus for den almindelige dansker. Det ville dog være priser, som udlændinge ville være villige til at betale. Desuden var der også en frygt for, at nogle af sommerhusområderne ville ligge øde hen, hvis det var udenlandske ejere, da de ville være mindre til stede, end hvis det var danske ejere.⁹

Eftersom at loven var vedtaget før der blev stemt om det indre marked i 1988, har det stor betydning for, at Danmark fik lov at beholde sit forbehold. Det kaldes det femte forbehold, men dog mener nogle også, at det blot er indført for at sikre sig, at den danske natur forbliver på danske hænder og derved sikre, at der er den nødvendige naturbeskyttelse af Danmark.¹⁰

Lovgiver ønskede derfor ved lovens oprettelse at beskytte den danske natur og beholde den på danske hænder. Det er meget tankevækkende, fordi reglerne var lavet inden, vi blev en del af EU, så fik vi lov at beholde dem, selvom der til en vis grad kan være tale om skjult diskrimination af EU-borgere. Dette vil blive beskrevet yderligere i det nedenstående afsnit om fysiske personer, som er hjemmehørende i EU.

⁹ Sidenius, Europaudvalget 2015-16, note 46, 2016.

¹⁰ Sidenius, Europaudvalget 2015-16, note 46, 2016.

3. Fysisk person, som ikke er hjemmehørende i EU

I dette afsnit vil det blive belyst, hvilke betingelser der er for, at udlændinge kan købe fast ejendom i Danmark. Der er indskrænkninger i forhold til den oprindelige hovedregel om, at alle kan erhverve fast ejendom i Danmark. Afsnittet er delt op i to dele; det første afsnit handler om erhvervs- og boligejendomme, som har de samme regler. Det næste afsnit handler om, hvordan udlændinge kan erhverve sommerhuse, da der her er tale om andre regler.

3.1 Erhvervs- og boligejendomme

Afsnit 3.1 behandler erhvervelse af ejendomme til erhvervsmæssig drift og til beboelse.

Dette reguleres af lovbekendtgørelse 2014-03-21 nr. 265 om erhvervelse af fast ejendom, herefter benævnt erhvervelsesloven. Loven retter sig primært mod fysiske personer og selskaber, som ikke har fast bopæl i Danmark og som heller ikke er EU-borgere.

Grundet en række omstændigheder, blandt andet befolkningstætheden i Danmark, skal personer, som er bosat i Danmark have fortrinsret til at købe fast ejendom her. Dette er anført i bemærkningerne til lovforslaget. Desuden oplyses det, at ordningen vil blive administreret liberalt, især overfor fysiske og juridiske personer, som har nogen tilknytning til Danmark.¹¹ Det er ikke yderligere specificeret, hvad der menes med, at loven skal administreres liberalt, eller hvad Justitsministeriet konkret skal lægge vægt på, når sagen vurderes og tilladelsen skal gives. De forskellige faktorer, som kan påvirke vil blive gennemgået senere i dette afsnit.

En fysisk person, som ikke er hjemmehørende i EU, skal opfylde en af to betingelser for at erhverve en ejendom i Danmark.¹²

Den pågældende skal have boet i Danmark i 5 år sammenlagt eller have tilladelse fra Justitsministeriet, jf. erhvervelsesloven § 1. Det fremgår af betænkning til ændringsforslag til § 1, stk. 1, at de 5 år er sammenlagt og ikke skal være i en sammenhængende periode.¹³ Det betyder, at personen godt kan have boet i Danmark i flere perioder, blot denne sammenlagt har boet 5 år i Danmark.

¹¹ Bemærkningerne til erhvervelsesloven, Folketingstidende 1959-60, Tillæg A, spalte 288.

¹² Jf. Träff, Køb og salg af fast ejendom, 2011, s. 55.

¹³ Betænkning til lovforslagets § 1, stk. 1, Folketingstidende 1959-1960, Tillæg B, spalte 185.

3.1.1 Bopælskravet

Den første betingelse, som vil blive belyst, er betingelsen om, at udlændingen skal have boet i Danmark i 5 år. Dette behøver ikke være 5 sammenhængende år og det er ikke som følge af et nationalitetskrav. Der er ikke tale om diskrimination af udlændige, da kravet også gælder for danske statsborgere. Det betyder altså, hvis en køber ikke har boet i Danmark i 5 år, så kan han ikke købe en ejendom. Derfor kan der ikke være tale om diskrimination, da det ikke er beskrevet nogle steder, at personer fra specifikke lande ikke har ret til at købe ejendom i Danmark.¹⁴

Danskere, som har boet i udlandet i mange år, har således også kun mulighed for at købe ejendom, hvis de på et tidspunkt har boet sammenlagt 5 år i Danmark, eller hvis de på en eller anden måde, har gjort klart, at Danmark er centrum for deres livsinteresser.¹⁵ Det er derimod ikke afgørende om de vil "flytte tilbage til Danmark."

Bopælskravet bliver vurderet strengt. Studerende, samt personer med arbejdstilladelse, som skal fornyes, anses ikke for at have varigt ophold eller bopæl i landet.¹⁶

3.1.2 Tilladelse fra Justitsministeriet

Den anden betingelse er tilladelse fra Justitsministeriet. Dette er beskrevet i erhvervsloven. I loven står beskrevet, hvis en person ikke har haft bopæl i Danmark i 5 år, skal der foreligge en tilladelse fra Justitsministeriet ved anmeldelse af skødet, jf. erhvervsloven § 1.

Som det fremgår af U.1997.638V, så har der tidligere været meget streng praksis fra Justitsministeriet om, at enten skulle bopælskravet være opfyldt ellers skulle der indhentes tilladelse fra Justitsministeriet. Dengang blev der ikke skelet til, hvorvidt der var tale om varig og fast bopæl. Dommen beskriver en tysker, som havde et ønske om at købe en fritidsbolig i Danmark. Han var tilmeldt folkeregistret i Danmark og var frmeldt i Tyskland. Det, som advokaten forklarede i sagen var, at tyskeren ville anses som at have varig bopæl i landet, da han netop ikke have en ejendom et andet sted og derfor ikke havde en tilknytning til andre steder. Derudover var han pensionist, og havde derfor heller ikke noget job, som han skulle tilbage til i Tyskland. Da praksis var streng, betød det også, at det var sværere for udlændinge at komme

¹⁴ Jf. Träff, Køb og salg af fast ejendom, 2011, s. 53

¹⁵ Jf. Holm-Larsen, Håndbog i ejendomshandel og lejeret, 2009, s. 124.

¹⁶ Jf. Holm-Larsen, Håndbog i ejendomshandel og lejeret, 2009, s. 123.

ind på det danske boligmarked. Det blev ligeledes undersøgt, hvilke hensigter udlændingen kunne have, for at ville købe ejendom i Danmark, men disse blev ikke pålagt betydning i den endelige afgørelse.

Efterfølgende er der sket en praksisændring, som Højesteret foretog. Dette fremgår af dommen U.1998.29H. Selvom det handler om, at en EU-borger køber et sommerhus, lavede Højesteret også en generel udtalelse for hvem, som skulle have tilladelse fra Justitsministeriet. Højesteret mener, at hensigten skal lægges til grund for, en persons ønske om at have en fast og varig bopæl her i landet. Dette gør tilladelse og bopælskravet ligegyldigt. Det står derfor i modsætning til, hvad landsretten udtalte i ovenstående dom.

Derfor skete der en praksisændring, og derfor er det muligt at købe ejendom i Danmark, selv om en person ikke opfylder bopælskravet. I stedet er det muligt at få vurderet sin hensigter til at have en varig bopæl i Danmark. Begrebet varig bopæl vil blive belyst længere nede, da det fremgår af U.1998.29H, som værende et vigtigt begreb i forholdet til, hvorvidt der skal gives tilladelse til at købe ejendom i Danmark.

Det skal dog tilføjes, at det ikke er nødvendigt med tilladelse, hvis et selskab eller personer, med hjemsted eller bopæl i udlandet, ønsker at erhverve ejendom til produktionsformål.¹⁷ Et produktionsformål betyder, at ejendommen skal bruges til produktion af for eksempel en vare. I den forbindelse kunne det være en fabrikshal, hvor varen laves.

3.1.2.1 Betinget tilladelse

Erhvervelsesloven hjemler desuden adgang til, at Justitsministeriet kan gøre en tilladelse betinget. Dette følger af erhvervelsesloven § 5. Det betyder, at Justitsministeriet kan bestemme over brugen af ejendomme eller, at køberen kun må købe ejendommen med betingelser. En betingelse kunne for eksempel være, at et selskabs formål ikke må ændres.¹⁸

Derudover kunne det være muligt at forestille sig, at hvis en udlænding tager til Danmark for at arbejde, så er han også interesseret i at få en bopæl og i den forbindelse kan han få en be-

¹⁷ Betænkning til lovforslagets § 1, stk. 2, Folketingstidende 1959-1960, Tillæg B, spalte 185.

¹⁸ Bemærkningerne til erhvervelsesloven § 5, Folketingstidende 1959-60, Tillæg A, spalte 291.

tinget tilladelse. Den betingede tilladelse kunne bestå i, at han kun kan bo i boligen, så længe han arbejder i den virksomhed, som han er ansat i.

3.1.3 Varig bopæl

En modifikation, som findes til bopælskravet er kravet om en varig bopæl i Danmark. Det betyder, at en person ønsker varigt ophold i Danmark, men ikke opfylder bopælskravet. Hvis personen kan godtgøre, hvilke hensigter denne har ved at bo i Danmark, vil både bopælskravet og tilladelse fra Justitsministeriet blive tilsidesat, og derved kan han købe ejendom uden opfyldelsen af betingelserne.

Der indgår forskellige kriterier for afgørelsen af, hvorvidt der er tale om en varig bopæl i Danmark eller ej. Et kriterium, der ikke stilles, er opholdsgrundlagets karakter eller oprindelsesland for erhververen, da dette ingen betydning har for vurderingen.¹⁹ Det kan dog diskuteres, hvorvidt der rent faktisk stilles et krav til opholdsgrundlagets karakter alligevel, da en person for eksempel ikke kan få lov til at købe en bolig, hvis han er studerende. Her er der tale om, at opholdet har et vis karakter, og det er derfor personen er her. Det betyder dog, at uanset om erhververen er fra Afrika eller Asien, så stilles der de samme kriterier, med hensyn til nationalitet. Der er andre kriterier for borgere, som bor i EU. Disse kriterier vil blive beskrevet senere i dette speciale. Det er en forudsætning for erhververen, at han skal have lovligt ophold i Danmark, for at få tilladelse til at købe ejendom her.²⁰

I forbindelse med begrebet varig bopæl, har Højesteret afsagt en dom, som beskriver, hvordan erhvervelseslovens § 1 skal fortolkes og dermed hvordan varig bopæl skal fortolkes.

Det er dommen U.1998.29H. Der er her tale om en tysker, som sammen med sin hustru var tilmeldt folkeregistreret i Danmark og havde været det siden 1996, altså i to år. De købte et sommerhus, men da de ikke havde haft bopæl i Danmark i 5 år, blev skødet lyst med frist til indhentelse af Justitsministeriets godkendelse, helt som normal praksis ville være.

¹⁹ Justitsministerens svar til spørgsmål nr. S 5334 af 12. juli 2007 fra Kim Christiansen (DF), Folketinget 2006-07, S 5334.

²⁰ Justitsministerens svar til spørgsmål nr. S 5333 af 12. juli 2007 fra Kim Christiansen (DF), Folketinget 2006-07, S 5333.

Dog valgte Højesteret at se bort fra dette, da tyskeren og dennes kone ansås for at have deres livsinteresser i Danmark. De kunne derfor godt købe sommerhuset, selvom de ikke havde haft fast bopæl i Danmark i 5 år. I dommen blev der lagt til grund, hvor deres livsinteresser var. I denne dom var den tyske mand pensioneret og dermed kan en forsigtig konklusion altså være, at han ikke har noget at vende tilbage til i Tyskland og dermed har tænkt sig at tage varigt ophold i Danmark. Desuden boede han sammen med sin hustru, som netop forstærker grundlaget for, hvor tyskerens livsinteresser var.

Lovens § 1 skal altså tolkes således; hvis en person ikke har boet i Danmark i mindst 5 år, så kan der også blive lagt til grund, hvorvidt denne person har tænkt sig at tage varigt ophold i Danmark og i denne forbindelse vurderes der, hvor ens livsinteresser er, og om der er noget at vende tilbage til, i det land du kommer fra.

Der kan i den forbindelse desuden bruges det skatteretlige begreb for centrum for livsinteresser til inspiration.²¹ Selvom det ikke har været muligt at finde i retslitteraturen eller retskilder på dette begreb, vil det være nærliggende at bruge elementer fra dette. Højesteret bruger det på en måde også i ovenstående dom, da de netop forudsætter, at tyskerens livsinteresse er i Danmark sammen med sin kone, altså familiære forhold.

Ovenstående beskriver, at det er en vurdering fra gang til gang, hvad der har mest betydning for, hvordan det vil blive undersøgt, om personen har varig bopæl i Danmark.

Hvis man opfylder kravet for varig bopæl, er det derfor ikke nødvendigt med tilladelse fra Justitsministeriet eller opfyldelse af bopælskravet.

Sammenfattende kan det konkluderes, at der i hvert eneste tilfælde, hvor en udlænding ønsker at købe en bopæl eller en erhvervsejendom, skal foretages en konkret vurdering. Det er en vurdering, som kan tilsidesætte bopælskravet eller tilladelsen fra Justitsministeriet. I forbindelse med vurderingen, skal man godtgøre, at centrum for livsinteresser eller ens faste og varige bopæl, fremover vil være her i landet. Derudover er der ikke en del af vurderingen at undersøge, hvor erhververen kommer fra, da det ikke er et kriterium.

²¹ Jf. Werlauff, Udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Danmark, 1989, s. 190.

3.1.4 Arv eller gave

Selvom den overskyggende hovedregel er enten bopælspligten eller tilladelse fra Justitsministeriet, er der i erhvervsloven indført en undtagelse i § 2. Deri står, hvis ejendommen erhverves ved arv eller gave, så behøver der ikke at være en tilladelse fra Justitsministeriet.

Det betyder derfor, hvis en udlænding modtager et hus i arv, så kan han på den måde omgå reglerne i erhvervsloven eller, hvis en udlænding modtager en ejendom i gave, fra en slægtning i op- eller nedstigende linje, så kan han også få den uden at få tilladelse fra Justitsministeriet. Modtager han derimod gave fra andre end op- eller nedstigende linje, skal der søges tilladelse fra Justitsministeriet. Det kunne for eksempel være en gave mellem to fætre, hvis bopælspligten ikke er opfyldt for gavemodtageren.

3.2 Sommerhus

Reglerne i erhvervsloven gælder for køb af enhver ejendom og dermed også for købet af et sommerhus. Det betyder derfor, at betingelserne, som er beskrevet tidligere også gælder for købet af et sommerhus. Det er dog ikke kun erhvervsbetingelserne, som gælder, men også reglerne i lovbekendtgørelse 2013-07-03 nr. 949 om sommerhuse og camping mv. (herefter sommerhusloven). Sommerhusloven indskrænker yderligere, hvem som kan købe et sommerhus i Danmark og enkelte bestemmelserne i loven, vil blive belyst i det følgende.

Et sommerhus må ikke købes alene med henblik på udlejning og via bestemmelsen i § 1 i sommerhusloven forhindres det, at en fysisk person kan udleje erhvervsmæssigt.

Selvom det er erhvervsbetingelserne, som bestemmer, hvorvidt du kan købe et sommerhus, oplyser sommerhuslovens bestemmelser, hvad som kan have betydning for købet af den pågældende ejendom. Her er blandt andet relevant at nævne sommerhusloven § 1, stk. 1, nr. 1, som beskriver, at det kun er muligt med Miljøministeriets godkendelse at udleje et sommerhus erhvervsmæssig eller for et længere tidsrum end et år, medmindre der er tale om helårsbeboelse.

Tilladelsen til at udleje sommerhuse skal indhentes hos Miljøministeriet, som sommerhusloven § 2 foreskriver. Denne bestemmelse hindrer dog ikke, at man kan købe et sommerhus som privatperson, da der ikke står nogen steder i sommerhusloven, at man ikke må bruge et sommerhus privat.

Dog skal det anføres, at det fremgår af forarbejderne, at det ikke anses for erhvervsmæssig udlejning, hvis der ejes to sommerhuse samtidig, som udlejes, hvis ejeren selv bruger disse.²² Det betyder derfor, at reglerne i sommerhusloven først får betydning, hvis en person, vælger at udleje sommerhuse, uden at selv at bruge dem. Der er derfor visse restriktioner på udlejningen af sommerhuse, som skal følges.

Det betyder, at hvis en udlænding opfylder kravene i erhvervelsesbetingelserne, er der stadig nogle andre krav, som skal opfyldes i sommerhusloven, hvilket gør det mere besværligt for en udlænding at købe sommerhus i Danmark.

3.2.1 Tilladelse fra Justitsministeriet

Hvis en person ønsker tilladelse fra Justitsministeriet bliver de konkrete omstændigheder vurderet fra gang til gang. Der er nogle kriterier, som vejer tungere end andre, før der kan meddeles tilladelse. Af disse kriterier kan nævnes:

1. Tidligere ophold i Danmark
2. Særlig familiemæssig, erhvervsmæssig, kulturel eller økonomisk tilknytning eller
3. Speciel tilknytning til den ejendom, som ønskes erhvervet²³

Der lægges vægt på, at der er en så stærk tilknytning til Danmark, at det svarer til varig bopæl. Dog vil det nok blive vurderet endnu strengere i forbindelse med et køb af en fritidsbolig, da vi netop har det ønske i Danmark, at vores fritidshuse ikke skal havne på udenlandske hænder, som er blevet beskrevet tidligere i denne opgave.

En tilladelse kræver, som forklaret ovenfor, at der er helt særlige interesser og tilknytning til Danmark, som gør, at personen skiller sig ud og har mulighed for at købe et sommerhus. Opfylder personen derimod bopælskravet, er der ikke tale om en tilladelse fra Justitsministeriet. En person kan derfor købe alle de sommerhuse han vil til privat brug. Hvis der er tale om erhvervsmæssig udlejning, skal det ske efter reglerne i sommerhusloven.

²² Bemærkningerne til sommerhuslovens § 1, Folketingstidende 1971-72, tillæg A, I, spalte 1962.

²³ Justitsministeriet, svar på spørgsmål 195, 2014, spørgsmål fra Udvalget for Landdistrikter og Øer, s. 4.

3.3 Delkonklusion

En person, som har haft fast bopæl i Danmark i 5 år har ret til at erhverve fast ejendom. I andre tilfælde er der tale om en konkret vurdering. For at en fysisk person, som ikke er hjemmehørende i EU, der har varig bopæl i et andet land skal kunne købe en ejendom i Danmark, er der nogle betingelser, som skal opfyldes. Der er tale om en betingelse, som hedder bopælskravet. Dette betyder, at den person, som ønsker at købe en ejendom, skal have boet i Danmark i 5 år sammenlagt eller have en så varig og fast tilknytning til Danmark, at bopælskravet kan sidestilles med det.

Der er ikke tale om, at bestemte personer får forrang fremfor andre, da det ikke er et nationalitetskrav, men derimod et krav, som gælder alle. Hvis en udlænding derimod ikke opfylder bopælskravet, så skal han søge tilladelse ved Justitsministeriet. Tidligere var bopælskravet meget strengt, men efterfølgende er det blevet løsnet op. Der kan i den forbindelse også blive taget i betragtning, hvor centrum for udlændingens livsinteresser befinder sig, og hvorvidt de ønsker et varigt ophold i Danmark.

Slutteligt kan Justitsministeriet også give en betinget tilladelse. Det betyder, at der er visse betingelser, som skal være opfyldt, for at udlændingen må købe ejendommen.

For at kunne købe et sommerhus i Danmark, hvis det er en person, som ikke er hjemmehørende i EU, er det ikke nok kun at opfylde erhvervelsesbetingelserne, bestemmelserne i sommerhusloven skal også være opfyldt. Det betyder, at der er visse restriktioner, som skal overholdes, så som, hvis sommerhuset udlejes, så skal ejeren også selv bruge det privat.

4. Fysisk person, som er hjemmehørende i EU

Efter Danmark tiltrådte Romtraktaten i 1957 skete der en masse omvæltninger, især med hensyn til, at Danmark ikke ønskede, at udlændinge kunne købe ejendomme i Danmark. Dette betød, at den danske regering begyndte at udarbejde nogle lovforslag, som blandt andet erhvervsloven. Derudover også lovebekendtgørelse nr. 764 af 18. september 1995, herefter bekendtgørelsen, som Danmark har indført, netop på grund af, at vi blev en del af EU og derfor skulle have en undtagelse til EU-reglerne om den frie bevægelighed. Dette vil blive uddybet længere nede i afsnittet. Bekendtgørelsen er udstedt med hjemmel i § 5 i lov nr. 447 af 11. oktober 1972 om Danmarks tiltrædelse af De Europæiske Fællesskaber.

Løbende er der opstået nye traktater, men Danmark har siden Maastricht-traktaten haft medtaget en protokol, som giver tilladelse til, at vi uden problemer kan opretholde vores krav for, at udlændinge ikke må erhverve sommerhuse i Danmark, altså at Danmark kan opretholde lovgivningen om erhvervelse af ejendomme, som ikke er helårsboliger. Disse løbende ændringer og EU-forbehold, som Danmark har, vil blive belyst yderligere i nedenstående afsnit.

4.1 Den frie bevægelighed

De EU-retlige regler har, som tidligere nævnt, en særlig betingelse. Der er tale om den frie bevægelighed. Det er både for varer, tjenesteydelser, kapital og personer. Det betyder, at uanset hvor henne i medlemsstaterne, et medlem befinder sig, så skal han have mulighed for at kunne rejse frit i medlemsstaterne uden nogen hindringer. Reglerne for den frie bevægelighed for unionsborgere, er sikret i artikel 26 i Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsområde (TEUF). Det kaldes det indre marked i TEUF og det indre marked er Danmark også en del af, da vi er medlem af EU.

For at være sikret efter reglerne om den frie bevægelighed gælder der ikke kun, at du er en del af det indre marked, men også at du er unionsborger og dermed er underlagt de rettigheder og pligter, som er indeholdt i traktaterne. Hvem som er unionsborgere, er beskrevet i TEUF artikel 20. Alle, som bor i en medlemsstat er en unionsborger. Det vil altså sige, blot ved at bo i et medlemsland så er du unionsborger og dermed blandt andet sikret den frie bevægelighed.

Udover reglerne i TEUF har EU-institutionerne også udstedt direktiv 2004/38/EF, som samler en masse retsakter i en og fortæller helt grundlæggende, hvem som har ret til at færdes og bosætte sig frit i ethvert medlemsland.²⁴

Desuden er der også udsendt en forordning nr. 1612/68/EØF. Denne beskriver yderligere om hvilke regler, der gælder for unionsborgerne og beskytter retten til den frie bevægelighed, samt beskriver, at der ikke må ske diskrimination på nogen vilkår.²⁵

Det kan derfor bruges i denne sammenhæng, da Danmarks praksis, hvis vi ikke have fået forbehold, ville være direkte modstridende i forhold til hvilke regler, som traktaten, direktivet og forordningen foreskriver og derved ville det ikke være muligt at opretholde reglerne, hvis vi ville være en del af EU. Danmark får dog nogle forbehold, som vil blive beskrevet længere nede, sådan vi stadig kan være en del af EU, og så selvom vi har den stramme, restriktive praksis på hvem, som kan købe ejendomme i Danmark.

4.1.1 Diskriminations – og restriktionsforbud

Som nævnt tidligere har diskrimination en stor betydning i forhold til reglerne om erhvervelse af fast ejendom, og det vil i det følgende blive belyst. Både reglerne for diskrimination og hvad det egentlig vil sige og reglerne for restriktion. Dette for at gøre det mere forståeligt, om hvad det egentlig vil sige, at en lov diskriminerer, og hvad det i henfør til traktaten betyder, at der er diskriminationsforbud.

En diskrimination betyder først og fremmest at en person, varer, tjenesteydelser, selskaber eller kapital behandles anderledes på grund af deres oprindelse. Men hvis der er en diskrimination er det også en restriktion, da en restriktion betyder, at enhver bestemmelse, som hindrer den frie bevægelighed kan tilsidesættes. De to forbud hænger derfor tæt sammen.²⁶

²⁴ Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2004/38/EF af 29. april 2004 om unionsborgeres og deres familiemedlemmers ret til at færdes og opholde sig frit på medlemsstaternes område, om ændring af forordning (EF) nr. 1612/68 og om ophævelse af direktiv 64/221/EØF, 68/360/EØF, 72/194/EØF, 73/148/EØF, 75/34/EØF, 75/35/EØF, 90/364/EØF, 90/365/EØF og 93/96/EØF.

²⁵ Rådets forordning nr. 1612/68/EØF af 15. oktober 1968 om arbejdskraftens frie bevægelighed inden for Fællesskabet.

²⁶ Jf. Sørensen m.fl., EU-retten, 2014, s. 251.

Indenfor diskriminationsforbuddet er der to begreber, som hedder direkte og indirekte diskrimination. Direkte diskrimination betyder, at en medlemsstat, via en lov opretholder strengere regler for udenlandske personer og selskaber, end for landets egne borgere. Det samme kan gælde for varer og tjenesteydelser.²⁷ Ud fra denne beskrivelse kan der altså ikke være tale om direkte diskrimination af unionsborgerne i forbindelse med reglerne om erhvervelse af fast ejendom, da der gælder samme regler for alle, uanset om personen er dansker eller ej. Derudover skal der ses på, om det så kunne være indirekte diskrimination. Indirekte eller skjult diskrimination er, hvor der ikke foreligger forskelsbehandling på grund af det ovenstående, men der er oprettet regler, som fører til samme resultat i sidste ende.²⁸

Ud fra ovenstående definition for skjult diskrimination, kunne der godt være tale om diskrimination af andre borgere end de danske, da det netop er til hinder for, at borgerne fra andre EU-lande skal komme ind på vores boligmarked, og der er nok ikke så mange danskere, som ikke kan opfylde bopælskravet. Dog har Danmark ved at indføre bekendtgørelsen gjort op med diskrimination og via bekendtgørelsen, er det nu muligt, at for eksempel en arbejdstager kan købe en ejendom i Danmark, uden at skulle have tilladelse fra Justitsministeriet eller opfylde bopælskravet.

Hvorvidt vi diskriminerer borgerne fra andre lande udenfor EU er ikke et problem, da der ikke er regler for det og reglerne for, hvordan disse personer kan købe ejendom i Danmark er beskrevet i kapitel 3.

Fordi Danmark har indført bekendtgørelsen, er der ikke tale om diskrimination og derfor overholder vi reglerne i traktaten. Havde vi derimod ikke inddraget bekendtgørelsen, ville der nok have været tale om en diskrimination, om end den ikke ville være direkte, men derimod skjult eller indirekte, da der ikke er tale om, at det er bestemte personer, som er positivt oplyst, som ikke må købe ejendomme i Danmark. Hvis det for eksempel hed: alle skal opfylde bopælskravet, undtaget danskere, så ville det kunne anses som diskrimination, da der er forskelsbehandling, men ved at lave bekendtgørelsen, er der ikke tale om diskrimination.

²⁷ Jf. Sørensen m.fl., EU-retten, 2014, s. 253.

²⁸ Jf. Sørensen m.fl., EU-retten, 2014, s. 255.

4.1.2 EU-forbehold

Da Maastricht-aftalen var til afstemning i 1992 stemte Danmark nej, men vi var stadig interesseret i at være en del af EU-samarbejdet og det betød, at vi fik indført nogle forbehold i Edinburgh-aftalen i 1993. Med hjælp af den aftale fik vi derfor 4 forbehold, som var med til, at vi stemte ja til Edinburgh-aftalen. Der er tale om forbehold mod 4 samarbejdsområder, som er en del af EU's centrale samarbejdsområder. Der er tale om tredje fase af den Økonomiske og Monetære Union (ØMU'en) og indførsel af euroen, forsvarssamarbejdet, retlige og interne anliggender (EU's politisamarbejde og retspolitik) og unionsborgerskabet.²⁹ Dog er sidstnævnte ikke længere så vigtigt, da det senere blev indskrevet i Amsterdam-traktaten, at det gælder alle og ikke træder i stedet for ens nationale statsborgerskab. Dette følger af TEUF artikel 20.

Ovennævnte betingelser har dog ikke betydning i forholdet til at købe fast ejendom i Danmark, og derfor vil de ikke blive gennemgået yderligere. Det eneste forhold, som vil blive gennemgået er sommerhusprotokollen, som blev aftalt, som følge af, at Danmark allerede havde nogle regler om sommerhuse.

4.1.3 Sommerhusprotokollen – Danmarks femte forbehold

Udover de ovenstående nævnte forbehold har Danmark også fået et femte forhold, nemlig det forhold, som kaldes sommerhusprotokollen. Det indebærer, at Danmark har lov til at beholde sin særstilling i forhold til at købe fritidshuse i Danmark. Altså huse, som ikke skal bruges til helårsbeboelse. Den er videreført i alle traktater, i starten som protokol nr. 16 i Maastricht-traktaten og den nyeste i Lissabon-traktaten, som protokol nr. 32.

For at få en forståelse for, hvad protokollen reelt betyder og hvorfor den er her, vil det nu blive nødvendigt at fastlægge dette.

Ordlyden af protokollen er som følger: *"Uanset bestemmelserne i traktaterne kan Danmark opretholde den gældende lovgivning om erhvervelse af ejendomme, der ikke er helårsboliger."*³⁰

Da Danmark har fået denne protokol, betyder det, at vi kan opretholde vores restriktive praksis og dermed udelukke udlændinge fra at købe fritidsboliger i Danmark, uden tilladelse. Dette

²⁹ Folketingets EU-oplysning, 117 spørgsmål og svar om EU, 2016, s. 76.

³⁰ Protokol nr. 32 i Lissabon-traktaten.

også sådan, at det er stadig er i overensstemmelse med de EU-retlige regler om den frie bevægelighed og diskrimination.

Da der ikke står direkte i protokollen, hvad helårsbeboelse omfatter, skal det undersøges hvordan helårsbeboelse fortolkes i denne forstand.

Først er det ordlydsforståelse, som skal undersøges. Ifølge ordlyden så gælder undtagelsen alle ejendomme, som ikke er helårsbeboelse. Det er altså en negativ afgrænsning. Den uddyber dog ikke yderligere, om det er kun er tale om boligejendomme eller om der er også er tale om erhvervsejendomme. Men hvis det sammenholdes med, hvordan protokollen bruges i den juridiske litteratur, samt af ministerier og domstole og omtales sommerhusprotokollen, er der meget, som taler for, at der udelukkende er tale om boligejendomme og dermed ikke erhvervsejendomme.³¹

Det næste, som kan undersøges er sondringen mellem primær - og sekundærbolig i EU-retlig forstand. I EU-retlig forstand synes det, at se ud til, at primærbolig er helårsbeboelse, og altså den bolig, du bor i til hverdag, og boliger, som ikke er helårsbeboelse anses som sekundærbolig.³² Det er relevant i denne sammenhæng, da sommerhusprotokollen netop udtager den primære bolig, og derved kun har den sekundære bolig som sigte.

Dog er der i nogle traktater fra EU-retlige regi også anset en sekundærbolig som en helårsbolig, hvis den, som ønsker at købe boligen også vælger at beholde sin bopæl et andet sted.³³ Det må derfor betyde, at en sådan bolig også vil falde under sommerhusprotokollen, og det ikke vil være muligt at købe en sådan.

Sammenfattende kan det konkluderes, at sommerhusprotokollen dækker alle boliger, som ikke er helårsbeboelse og altså derfor ikke har til sigte at være erhververens primære bolig. Den snævre fortolkning af begrebet helårsbeboelse og dermed primærbolig begrænser en unionsborger i at købe fast ejendom i Danmark, da det kun er muligt at købe en helårsbolig, som skal være primærbolig for erhververen og dermed ikke en sekundærbolig uden tilladelse.

³¹ Se blandt andet Folketingets EU-oplysning, 117 spørgsmål og svar om EU, 2016, s. 20 og s. 129, samt U.2007.99H.

³² Jf. Christiansen, Sommerhusreglerne, 1996, s. 33.

³³ Jf. Rasmussen, Sommerhuslovgivningen i Danmark, 1997, s. 186.

Derudover er der en lang række regler, som styrer det Europæiske samarbejde og som Danmark også er en del af. Dog har Danmark fået særregler, selvom vi burde følge de fastsatte regler, som er lavet i samarbejde i EU.

4.2 Fast ejendom

Som beskrevet i ovenstående, så er der visse betingelser, som skal overholdes, for at en fysisk person, som ikke er bosat i Danmark kan købe en dansk ejendom. I det ovenstående blev det belyst, hvordan en fysisk person, som ikke er hjemmehørende i EU har mulighed for at købe danske ejendom og i det følgende vil det nu blive belyst, hvordan reglerne er for fysiske personer, som er hjemmehørende i EU.

I det følgende er den faste ejendom afgrænset som helårsbeboelse. Selvom både sommerhuse og erhvervsejendomme, også er betegnet fast ejendom, vil det blive belyst senere i opgaven og derfor er dette afsnit udelukkende omhandlende helårsbeboelse, også betegnet som primærbolig.

Som beskrevet ovenfor er det nødvendigt enten at få tilladelse af Justitsministeriet eller have boet i Danmark i 5 år, for at få lov at købe en fast ejendom i Danmark. Men da Danmark indtrådte i det Europæiske Fællesskab i 1973, måtte der foretages ændringer af reglerne, netop fordi der i det Europæiske Fællesskab er tale om, at der skal være fri bevægelighed for borgerne, sådan at de frit kan flytte til et land på grund af blandt andet arbejde.³⁴

Danmark valgte derfor at lave en bekendtgørelse, som unddrog EU-borgere fra at skulle modtage tilladelse fra Justitsministeriet eller skulle have opfyldt bopælskravet.³⁵ Bekendtgørelsen gælder både for EU- og EØS-borgere.

Det betyder, at hvis en borger fra et andet EU-land får et arbejde i Danmark, så kan han ved hjælp af bekendtgørelsen godt købe fast ejendom. Dog er det kun muligt for ham at købe en helårsbolig, jf. bekendtgørelsen § 3, stk. 1, nr. 1. Dette medfører derfor, at der er åbent for en fysisk person, som er bosat i EU til at købe en fast ejendom i Danmark, uden de førnævnte

³⁴ Jf. Nielsen, Retten til et hjem, 2011, s. 150.

³⁵ Bekendtgørelsen § 1.

særlige restriktioner. Dog er der stadig visse restriktioner forbundet med købet af boligen, og en sådan borger kan ikke bare købe hvad som helst, se nedenstående afsnit om sommerhuse.

Det kan betyde, at reglerne, som er beskrevet i ovenstående om bopælskravet eller tilladelse fra Justitsministeriet ikke gælder for fysiske personer, som er bosat i EU. Bekendtgørelsen gælder dog kun hvis de vil købe fast ejendom, som følge af et job i Danmark og ejendommen vil blive benyttet som helårsbeboelse.

Reglerne gælder også for studerende eller pensionister, som er EU-borgere.³⁶

En borger, som tidligere har købt en bolig og som har været tiltænkt at skulle bruges som helårsbolig, kan godt blive pålagt at skulle afhænde boligen igen, hvis det bliver vurderet, at boligen ikke længere bliver brugt som helårsbeboelse.³⁷

Der er fire tilfælde, hvor der kan ske afhændelse, jf. erhvervesloven § 8.

Senere i denne opgave, vil der blive beskrevet, hvilke retsvirkninger der opstår, hvis reglerne ikke overholdes eller de omgås, da det ikke anses for relevant at gennemgå nu, men i stedet gennemgå det med henblik på alle retsvirkninger for omgåelse af reglerne i forbindelse med erhvervelse af ejendomme i Danmark.

Selvom der ikke står noget i erhvervesloven § 8 om at ejendomme, som er købt gyldigt kan afhændes, antager Justitsministeriet, at dette er muligt og dette følger desuden af Højesteretsdommen U.2007.99 H. Dommen beskriver, en tysk statsborger, som via bekendtgørelsen § 2 frit kan erhverve en ejendom, vælger at købe en ejendom på Samsø. Han har i den forbindelse desuden tilkendegivet, at der er tale om helårsbeboelse. Efter en periode i Danmark flytter erhververen tilbage til Tyskland igen og dette betyder, at Justitsministeriet vil undersøge, hvorvidt han så stadig er underlagt bekendtgørelsen, eller om kravet kun skal være opfyldt ved købet af ejendommen I dommen bliver der desuden diskuteret hvilke forudsætninger, som der skal tages hensyn til. Er der tale om, at der kun skal tages hensyn til, hvornår boligen bliver erhvervet, og det er på dette tidspunkt, at det skal være helårsbeboelse, eller skal der også undersøges, hvordan boligen efterfølgende bliver brugt.

³⁶ Bekendtgørelsen § 2.

³⁷ Jf. Nielsen, Retten til et hjem, 2011, s. 151.

Der er ingen tvivl om, at den tyske statsborger opfyldte betingelserne ved erhvervelsen af ejendommen, da han netop som tysk statsborger og faktisk også pensionist, har ret til at erhverve en ejendom i Danmark, jf. bekendtgørelsen § 3.

Efterfølgende, hvor han flytter hjem igen, kan det diskuteres, da det så ikke er en helårsbolig mere. Selvom han selv og konen stadig vil have boligen, er der ikke længere tale om en helårsbolig, men derimod en sekundærbolig og derfor opfylder den tyske statsborger ikke betingelserne for, at boligen skulle være en helårsbolig. Der står intet sted i bekendtgørelsen, at der kun er tale om, at betingelserne skal være opfyldt ved erhvervelse af ejendommen og derfor er det rigtigt at gå ud fra, at betingelserne hele tiden skal være opfyldt. Hvis boligens formål ændrer sig og for eksempel bliver til et sommerhus, opfylder den ikke længere betingelserne, som den skal, for at EU-borgere kan erhverve en ejendom, da der netop er andre regler for sommerhuse. Senere i forløbet tager han tilbage til Tyskland igen og landsretten og Højesteretten, kommer derfor frem til, at det er den faktiske anvendelse af boligen og ikke kun, hvad boligen er tiltænkt ved erhvervelsen. Den tyske statsborgers intentioner har været gode nok, da han sikkert havde tiltænkt at bruge boligen som helårsbolig, men eftersom der skete nogle ting i livet, så kunne dette ikke længere lade sig gøre, og derfor måtte han afhænde boligen. Der er altså tale om den faktiske anvendelse af ejendommen, og ejeren af ejendommen, må derfor godtgøre, at den bliver brugt netop, som der er erklæret ved erhvervelsen.

Denne dom beskriver det, som er beskrevet tidligere, at det ikke er nok, bare at have hensigten ved erhvervelsen, men at det også skal kunne godtgøres senere hen, at hensigten for helårsbolig stadig er der. Ellers vil det falde under sommerhusprotokollen, og der gælder andre regler.

I forlængelse heraf, kan det diskuteres, hvorvidt kravet om at afhænde boligen, fordi der er tale om ændret anvendelse rent faktisk er i strid med EU-retten ved at være indirekte diskrimination. I den forbindelse kan der nævnes C-370/05, Festersen. Dommen beskriver en tysker, som ikke tager bopæl på en dansk landbrugsejendom, som han har købt og derfor gør den danske regering gældende, at forholdet er underlagt sommerhusprotokollen, da det så ville blive anset for en sekundærbolig, som beskrevet tidligere. Desuden skulle det undersøges, om artikel 43 og 56 i TEF, nu henholdsvis artikel 49 og 63 i TEUF var til hinder for, at der kunne stilles krav om, at erhververen skulle tage fast bopæl på landbrugsejendommen, eller om det var i strid med etableringsretten og den frie bevægelighed.

Dette blev dog afvist fra EU-domstolen, da de gjorde gældende, at bopælspligten gjaldt, uanset om det var helårsbeboelse eller ej. EU-domstolen kommer derudover frem til, at en sådan lov, som Danmark har, om bopælspligt er i strid med artikel 63 i TEUF. Derfor blev sommerhusprotokollen afvist i den pågældende sag om bopælspligt på landbrugsejendomme, og der kunne ikke kræves, at andre unionsborgere har bopælspligt.

Dette understøtter, at sommerhusprotokollen allerede har betydning fra starten af, at ejendommen skal være fritidsbolig på tidspunktet for købet af boligen, da det ikke senere kan blive kategoriseret som en sekundærbolig. Dette kan ses både i afgørelsen U.2007.99 H og C-370/05, Festersen. Netop som beskrevet i U.2007.99 H, har det betydningen hvad boligens karakter er ved købet af denne. Dette vil have betydning for unionsborgere, da de måske ikke vil købe en ejendom, hvis de ved, at det ikke senere kan anses som sekundærbolig, hvis der opstår nogle problemer, som gør, at de er nødt til at tage til deres egen medlemsstat igen. Dette kunne f.eks. være familiære forhold, som i U.2007.99 H.

4.3 Sommerhus

Reglerne for køb af sommerhus af fysiske personer, som er hjemmehørende i EU er i det store hele ikke anderledes i forhold til reglerne for køb af sommerhuse for ikke unionsborgere.

Reglerne er ikke en del af bekendtgørelsen, hvilket betyder, at det som udgangspunkt ikke er muligt for fysiske personer, som er hjemmehørende i EU at købe et fritidshus uden tilladelse.³⁸ Ovenstående regler er nemlig kun omfattet af køb af helårsbeboelse jf. bekendtgørelsen § 3.

Dog kan en person, som har *varig* bopæl i Danmark købe et fritidshus eller flere. En person med varig bopæl kan erhverve alle de fritidshuse, som denne kunne ønske. At det er en person med varig bopæl i Danmark udelukker muligheden for, at personer, som er hjemmehørende i eller udenfor EU kan købe en fritidsbolig i Danmark.

Hvis en person, med varig bopæl i Danmark, vælger at købe et sommerhus, er der som nævnt, restriktioner, da det ikke må være tale om erhvervsmæssig udlejning.

³⁸ Jf. Träff, Køb og salg af fast ejendom, 2011, s. 56 – 57.

Med varig bopæl menes enten, at personen opfylder bopælskravet eller har en sådan tilknytning til Danmark, at det vurderes, at personen vil blive boende i Danmark i mange år, jf. U.1998.29H.

Muligheden for, at unionsborgere kan erhverve en fritidsbolig kan ske ved tilladelse, hvilket er svært at få, da praksis er restriktiv. Som udgangspunkt er reglen i strid med EU-retten, men fordi Danmark ved Maastricht-traktaten og stadig i den nyeste traktat, har fået indført sommerhusprotokollen, som er beskrevet ovenfor, kan Danmark uden problemer videreføre reglerne om, at det kræver tilladelse at købe fritidshus i Danmark, også selvom det er i strid med EU-retten.³⁹

Fordelen ved, at Danmark har fået tilført dette forbehold er, at vi stadig kan udføre vores restriktive praksis om, at det nærmest udelukkende er danskere, som må erhverve sommerhuse i Danmark. Ulempen kan være, at der vil kunne ske en omgåelse af reglerne, f.eks. ved at en unionsborger køber et sommerhus gennem en dansker, en såkaldt stråmand eller at unionsborgeren kan få en vis dispensation, hvis de har særlig tilknytning til Danmark. Der er ingen særlige regler for denne dispensation, men der er tale om tilladelse fra Justitsministeriet, som nævnt tidligere.

Så selvom Danmark har en restriktiv praksis for salg af sommerhuse og Danmark egentlig indikerer med den restriktive praksis, at vi slet ikke vil have udlændige ind på boligmarkedet for sommerhuse, er der stadig mange, som slipper igennem og der er en stigende handel med sommerhuse, da de netop kan få en tilladelse fra Justitsministeriet.⁴⁰

Som nævnt længere oppe, så er der nogle kriterier, som Justitsministeriet lægger vægt på i forhold til at bedømme, hvorvidt der skal gives tilladelse eller ej. Disse kriterier gælder også for unionsborgere. Det betyder, at der ikke er forskel på, om du er fra EU eller udenfor EU i relation til at købe et sommerhus.

³⁹ Jf. von Eyben, m.fl., Fast ejendom – rådighed og regulering, 2003, s. 37.

⁴⁰ Feld, Stigende antal udlændinge omgår forbud og køber sommerhus i Danmark, dr.dk

4.4 Erhvervsejendomme

I det følgende vil det blive belyst, hvordan det er muligt at købe erhvervsejendomme i Danmark, som en fysisk person. En unionsborger kunne have et ønske om at starte en virksomhed i Danmark og i den forbindelse havde brug for at købe kontorlokaler, fabrikshaller eller andet, som har relation til at starte en virksomhed op.

EU-retten indeholder også en ret til at unionsborgere frit må etablere sig, præcis ligesom de har ret til den frie bevægelighed, og derfor var Danmarks regler også i strid med EU-retten, da det indre marked blev aftalt.

I bekendtgørelsen § 3 fastslås, hvilket formål boligen har. Dette har betydning, for hvordan de kan erhverve en ejendom. Det ene er, at ejendommen er *tiltænkt som helårsbeboelse*, som er gennemgået tidligere og det andet er, at ejendommen er tiltænkt til *at udøve selvstændig virksomhed* eller *til levering af tjenesteydelser*. Dette afsnit vil udelukkende omhandle det sidste, altså at ejendommen er tiltænkt til at udøve selvstændig virksomhed eller til levering af tjenesteydelser. Med dette menes, at ejendommen skal bruges som led i en unionsborgers erhvervsmæssige aktivitet, som det kan ske ved f.eks. at ejendommen indeholder lokaler, hvorfra den erhvervsmæssige aktivitet udøves.

Hvis personen opfylder kravet i erhvervsloven § 1, bopælskravet, så er tilladelse fra Justitsministeriet ikke nødvendigt, hvilket betyder, hvis en person bor eller har boet i Danmark i 5 år sammenlagt, så er det ikke nødvendigt for ham at få en tilladelse til at købe en ejendom, som skal bruges som led i en selvstændig erhvervsvirksomhed.

Opfylder han derimod ikke kravet i erhvervsloven § 1 skal der i stedet søges støtte på bekendtgørelsens § 1, som kun er relevant i de tilfælde, hvor bopælskravet ikke er opfyldt. Det gælder dog kun, hvor unionsborgeren ønsker at have bopæl i et andet EU-land, men drive virksomhed i Danmark.

Der står ingen steder i bekendtgørelsen, at borgeren skal tage bopæl her i landet for at have en virksomhed. Dette ville være i strid med den frie etableringsret, og derfor er det afgørende, at ejendommen købes udelukkende med henblik på at drive selvstændig virksomhed.

Ligesom med ovenstående afsnit, hvor en borger skulle afhænde sin bolig, fordi den fik ændret anvendelse, dommen U.2007.99 H, kan det også diskuteres, hvorvidt en borger skal afhænde sin ejendom, hvis han vælger ikke at bruge den til virksomhedsudøvelse længere. Det-

te er relevant at tage frem, fordi det afgørende for købet af ejendommen, som følger af bekendtgørelsens § 3, nr. 2, at der skal være henblik på at drive selvstændig virksomhed.

4.4.1 Etablering

Som en unionsborger i EU, har man ret til frit at etablere sig på en anden medlemsstats område. Dette følger af TEUF art. 49. Derfor har Danmark også indskrevet det i bekendtgørelsen.

Der er forskellige måder, hvorpå en unionsborger kan etablere sig, jf. bekendtgørelsen § 1, stk. 1, nr. 3 og 4.

De er følgende:

1. Primær dansk etablering, jf. bekendtgørelsen § 1, stk. 1, nr. 3
2. Sekundær dansk etablering, jf. bekendtgørelsen § 1, stk. 1, nr. 4
3. Levering eller modtagelse af tjenesteydelser i Danmark, jf. bekendtgørelsen § 1, stk. 1, nr. 4

I TEUF art. 49 er alle etableringsformerne beskyttet via EU-retten og dermed er retten til etablering sikret. Dette betyder også, at personer, som ønsker at købe en fast ejendom med henblik på at etablere sig her i Danmark er sikret retten via TEUF art. 49 og skal ikke have tilladelse fra Justitsministeriet, jf. bekendtgørelsen § 1, stk. 1, nr. 3 og 4.

Med primær etablering menes, at en unionsborger vil have hele sin virksomhed i et land.⁴¹ Det kan både være en eksisterende virksomhed, som lukkes i det oprindelig medlemsland og derefter flyttes til et nyt land eller, at en virksomhed startes helt fra bunden.

Etableringsbegrebet bliver uddybet i C-55/94, Gebhard.

“Begrebet etablering i traktatens forstand er således et meget vidt begreb, som for en fællesskabsstatsborger indebærer, at han på stabil og vedvarende måde kan deltage i det økonomiske liv i en anden medlemsstat end sin egen og få fordel heraf, hvorved der sker en begunstigelse af det økonomiske og sociale samarbejde inden for området selvstændig erhvervsvirksomhed”⁴²

⁴¹ Jf. Sørensen m.fl., EU-retten, 2014, s. 556.

⁴² C-55/94, Gebhard, præmis 25

Det betyder, at der er visse krav, for hvornår det kan anses for en etablering. Det vidner om, at den virksomhed, som man vælger at starte, skal være så vedvarende og skal skabe så stor økonomisk vækst, at man kan klare sig i den valgte medlemsstat og bliver en del af det land, både ved at betale skat, men også ved at udvikle virksomhederne i den valgte medlemsstat. Det er dette, som er sikret ved TEUF art. 49.

Med sekundær dansk etablering menes der, at en unionsborger ønsker at have en filial af sin virksomhed i Danmark. Dette er også sikret gennem TEUF art. 49 og er beskrevet i bekendtgørelsen § 1, stk. 1, nr. 4. En sekundær etablering betyder, at man beholder sin oprindelige virksomhed i hjemlandet og opretter en filial i et andet land. Så man har et ønske om fortsat at være i det oprindelige land.⁴³ Der gælder de samme regler, som for primær etablering, men der er dog en betingelse mere. Den betingelse er, at selskabet skal have hovedsæde i EU.⁴⁴ Det vil altså sige, at en virksomhed med for eksempel hovedsæde i USA, ikke kan få lov at købe fast ejendom i Danmark uden tilladelse.

Hvis en unionsborger ønsker at levere eller modtage tjenesteydelser i Danmark, er dette også omfattet af bekendtgørelse § 1, stk. 1, nr. 4. Dette er den i sammenhæng med TEUF art. 56. Definitionen på en tjenesteydelse er bekræftet i TEUF art. 57. En tjenesteydelse er en ydelse, som normalt udføres for betaling og som ikke kan omfattes af bestemmelserne om den frie bevægelighed for varer, kapital og personer. Der er oplistet visse erhverv, hvor tjenesteydelserne især er omfattet, det er blandt andet en virksomhed af håndværksmæssig karakter. Derudover kan en tjenesteyder midlertidigt udøve sin virksomhed i den medlemsstat, hvor ydelsen præsteres på samme vilkår, som den pågældende stat har for sine egne borgere. Det betyder derfor, at det er vigtigt, at det er en ydelse, som går på tværs af grænser og altså ikke en permanent virksomhed, som yder en tjeneste i samme land. Hvis der er tale om en permanent virksomhed, som udelukkende yder sine tjenester i samme land, så er det ikke et grænseoverskridende element, og efter EU-domstolens praksis kan traktatens bestemmelser derfor ikke påberåbes, når der foreligger et rent intern sagsforhold.⁴⁵

⁴³ Jf. Sørensen, EU-retten, 2014, s. 556.

⁴⁴ Jf. Holm-Larsen, Håndbog i ejendomshandel og lejeret, 2009, s. 124.

⁴⁵ Jf. Sørensen m.fl., EU-retten, 2014, s. 269.

Det betyder derfor også, hvis det udelukkende var en dansker, som ikke kunne etablere sig, så ville EU-retten ikke kunne bruges. Er det derimod en franskmand, som vil etablere sig på det danske marked eller levere en tjenesteydelse til Danmark, og han bliver afvist i det, så ville EU-retten kunne bruges i dette tilfælde.

Det kan desuden diskuteres i forlængelse af dommen U.1999.516Ø, hvordan etablering og køb af ejendomme i erhvervsøjemed skal tolkes. En tysker købte en virksomhed uden tilladelse fra Justitsministeriet, da den skulle bruges til hans erhvervsmæssige formål, så i den forbindelse var kravene opfyldt. Senere viser det sig, at hans etablering er i så ringe og marginal stand i forhold til øvrige virksomheder, af samme slags i Danmark, at det ikke ansås som, at han havde opfyldt betingelserne for ikke at skulle have Justitsministeriets tilladelse.

Med den dom beskrives det, at etableringen skal være så stærk, at personen kan leve af det, og i og med, at tyskeren ikke kunne leve af og ikke kunne klare sig på lige fod med de danske virksomheder, er bekendtgørelsens § 3, stk. 2 ikke overholdt. Dermed skulle han have haft tilladelse til at købe ejendommen, da der ikke har været en reel virksomhedsudøvelse.

Sammenfattende kan det konkluderes, hvis en unionsborger ønsker at købe en ejendom, som skal bruges i erhvervsøjemed skal bopælskravet på 5 år være overholdt. Er det ikke det skal bekendtgørelsen i stedet tages i brug. I den står der, at en unionsborger, som ønsker at oprette en erhvervsvirksomhed i Danmark skal have ret til det, også selvom borgeren bor i et andet medlemsland. Derudover kan det diskuteres, hvorvidt boligen skal afhændes igen, hvis det senere viser sig, at ejendommen ikke længere bruges erhvervsmæssigt, da der kigges på den hensigt, der er ved købet.

Til sidst kan det konkluderes, at der er forskellige former for etablering i et medlemsland, som er beskyttet af rettighederne i traktaten og som et medlemsland derfor skal acceptere.

4.5 Delkonklusion

En unionsborger kan købe ejendom i Danmark, hvis han opfylder bopælspligten. Opfylder han ikke bopælspligten, så falder han indenfor bekendtgørelsen, som opstiller nogle kriterier, for hvordan en unionsborger kan købe ejendom i Danmark. Grundet Danmarks tiltrædelse til EU-samarbejdet, har det været nødvendigt at lave denne bekendtgørelse, for ikke at diskriminere

borgerne, som er en del af EU. Derudover har vi også fået indført sommerhusprotokollen. Denne beskriver, at Danmark har ret til opretholde reglerne, for boliger som ikke er helårsboliger. Helårsboliger bliver betragtet som den primære bolig, og derfor sigter protokollen efter den sekundære bolig, som er sommerhus.

En unionsborger har også mulighed for at købe en erhvervsejendomme, hvis denne ønsker at etablere sig i Danmark. Dette er også indskrevet i bekendtgørelsen og derved kan en unionsborger, som opfylder kravene frit købe en erhvervsejendomme i Danmark. Dog skal det anføres, at det kun gælder, hvis borgeren kan etablere sig på en sådan måde, at han bidrager til landets økonomi og har en vedvarende og fast tilknytning til erhvervslivet.

Hvis en unionsborger ikke opfylder betingelserne i bekendtgørelse efter købet er gennemført, skal han afhænde ejendommen igen. Hvis boligen fra begyndelsen er en primærbolig, men senere anses som værende en sekundærbolig, så har grundlaget for boligen ændret sig og derved kan myndighederne pålægge et afhændelsespålæg. Derudover kan myndighederne også pålægge afhændelsespålæg for erhvervsejendomme, hvis de ikke overholder betingelserne i bekendtgørelsen.

5. Selskaber

Ligesom der er nogle betingelser for fysiske personer, som ikke bor i Danmark, for at købe ejendomme, er der også betingelser for selskaber som ikke har hjemsted i Danmark. Derfor skal betingelserne for selskaber, som ikke har hjemsted i Danmark belyses i nedenstående afsnit. Selskaber med hjemsted i Danmark kan frit opkøbe ejendommen i Danmark.⁴⁶ For at finde ud af præcis hvad et selskab betyder, vil der blive beskrevet de forskellige selskabskonstruktioner og derefter belyst, hvordan de kan erhverve ejendomme i Danmark, hvis de har hjemsted i EU eller udenfor EU.

Desuden skal det nævnes, at selskaber kun må erhverve ejendomme til beboelse og ikke til fritidsformål, jf. sommerhusloven § 8. Det, som der vil være primært fokus på i dette afsnit, er hvis et selskab køber en ejendom, fordi de har tænkt sig at etablere sig i Danmark, altså køber en ejendom i erhvervsøjemed. Dernæst vil det også blive nævnt, hvordan det er muligt at købe et sommerhus for en juridisk person.

5.1 Selskabskonstruktioner

Der findes forskellige selskabskonstruktioner i forhold til erhvervelse af ejendomme og disse vil blive beskrevet her:

Et selskab, som har hjemsted udenfor EU, skal have en tilladelse til at købe ejendomme fra Justitsministeriet, netop som skrevet ovenfor med fysiske personer, som ikke er hjemmehørende i EU. Et selskab med hjemsted udenfor EU, betyder, at hovedsædet for selskabet ikke er i et EU-land, men f.eks. i Kina eller et andet sted udenfor.

Et selskab kan desuden betegnes som en juridisk person, da det ikke kun behøver at være et selskab. Dette fremgår af TEUF art. 56. I denne artikel står der, at *"Ved selskaber forstås privatretlige selskaber, heri indbefattet kooperative selskaber, samt alle andre juridiske personer, der henhører under den offentlige ret eller privatrekken, med undtagelse af selskaber, som ikke arbejder med gevinst for øje."*

Det er en bred bestemmelse og derfor er alle selskaber, som udgangspunkt omfattet af artikel 56 i TEUF. Dog synes det at være tilstrækkeligt, at selskabet har en eller anden form for rets-

⁴⁶ Jf. Träff, Køb og salg af fast ejendom, 2011, s. 57.

evne, sådan, at det er muligt at indgå en aftale i eget navn og dermed ikke behøver være et decideret selskab.⁴⁷

I erhvervsloven § 1, stk. 2, står der desuden positivt oplyst, hvem som betegnes som juridiske personer, samt hvem som skal have tilladelse fra Justitsministeriet på lige fod med en fysisk person. Det er selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, offentlige eller private institutioner, stiftelser og legater, samt udenlandske offentlige myndigheder. Listen er i overensstemmelse med TEUF art. 56. Dog står der bekræftet i erhvervsloven § 1, at ovenstående kun kan købe ejendom uden tilladelse, hvis de har hjemsted i Danmark. Det betyder, at der er ligeså strenge og restriktive regler for juridiske personer, som for fysiske personer. Det betyder, at reglerne stort set er de samme for selskaber med hjemsted udenfor EU og fysiske personer, som ikke er hjemmehørende i EU.

5.2 Selskaber med hjemsted udenfor EU

På samme måde som fysiske personer har et ønske om at etablere sig i Danmark, kan et selskab have samme ønske. En forudsætning for, at et selskab kan udøve sin erhvervsmæssige aktivitet i Danmark vil som oftest være, at de har muligheden for at købe en fast ejendom, hvorfra de kan udøve deres aktiviteter. Desuden kan de også have en interesse i at skulle købe et sommerhus, som enten skal lejes ud til medarbejderne eller udlejes erhvervsmæssigt.

I det følgende vil der derfor blive klarlagt, hvilke muligheder et udenlandsk selskab har, for at købe fast ejendom i Danmark, både med henblik på produktionsformål og med henblik på køb af sommerhus.

Erhvervsloven opstiller nogle kriterier, som gælder for selskaber, der har et ønske om at købe ejendom i Danmark.

Reglerne er reguleret i erhvervsloven § 1, stk. 2 hvor det står beskrevet, at reglerne også gælder for selskaber, foreninger med videre, som ikke har hjemsted i Danmark. Det betyder derfor også, hvis virksomheden har hjemsted i Danmark, så kan der frit købes fast ejendom. Med hjemsted forstås hovedkontor.⁴⁸ Selskaber som ikke har hjemsted i Danmark, er derfor

⁴⁷ Jf. Sørensen, EU-retten, 2014, s. 552.

⁴⁸ Bemærkningerne til erhvervsloven § 5, Folketingstidende 1959-60, Tillæg A, spalte 290.

underlagt betingelserne om bopælskravet. Enten skal de have fast hjemsted i Danmark eller også skal de have haft fast hjemsted i Danmark i 5 år sammenlagt.

Opfylder selskabet ikke betingelserne, skal der indhentes tilladelse. Præcis som hvis det havde været en fysisk person. Juridiske og fysiske personer sidestilles altså i erhvervsloven, når der tale om, det er selskaber med hjemsted udenfor EU.

5.2.1 Hjemsted i Danmark

For at få en forståelse af, hvad hjemsted i Danmark betyder, vil det blive belyst i det følgende. Det er selskabets hjemsted, altså den nationalitet, som selskabet har, som er afgørende. Det er derfor modsat af, hvad reglerne er for fysiske personer, da der netop her ikke var tale om et nationalitetskrav.

At selskabet har hjemsted her i Danmark, betyder, at det har valgt at lade sig etablere her i landet og dermed underlagt sig de regler, som der er for selskaber i Danmark, samt har en adresse her i landet, hvor selskabet har mulighed for at blive kontaktet. Normalt vil selskabets vedtægter kunne afgøre, hvor selskabet har hjemsted, men er det ikke muligt, skal der derimod undersøges, hvilket lands lov, som selskabet er registreret under, og i Danmark vil det ske ved at undersøge Erhvervs – og Selskabsstyrelsens registre, da alle selskaber skal være registreret heri.⁴⁹ Dermed kunne man forestille sig, at der er noget lignende i andre lande.

Det er dog selve selskabet, som skal have hjemsted og ikke selskabets aktionærer, bestyrelsesmedlemmer eller direktør, som skal have hjemsted i Danmark.⁵⁰ Det betyder derfor, at de ikke behøver opholde sig i landet, for at selskabet kan få hjemsted i Danmark.

Det må derfor anses som, at det mest praktisk mulige er, at selskabet skal have Justitsministeriets tilladelse til at købe fast ejendom, jf. erhvervsloven § 1, stk. 2.

5.2.2 Sommerhusloven § 8

Udover betingelserne i erhvervsloven, skal selskaberne også iagttage reglerne i sommerhusloven § 8. Disse regler er lavet, for at undgå omgåelse.⁵¹ Derfor skal der udover tilladelse

⁴⁹ Jf. Hansen, m.fl., Dansk selskabsret II, 2013, s. 89.

⁵⁰ Bemærkningerne til erhvervsloven § 1, Folketingstidende 1959-60, Tillæg A, spalte 289.

fra Justitsministeriet også indsendes en selskabserklæring, jf. sommerhusloven § 8. I denne bestemmelse, skal der sendes en erklæring, hvis ikke ejendommen skal bruges til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed. Et selskab er en juridisk person og derfor anses det ikke for muligt for et selskab, at kunne bebo en helårsbolig.⁵² Derfor er det specielt med en bestemmelse om helårsbeboelse. Reglen i sommerhusloven § 8 gælder uanset hvilken anvendelsestype, som der er tale om.⁵³ Det betyder derfor, hvis et udenlandsk selskab ønsker at købe ejendom i Danmark, som ikke er helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed, så skal der enten indhentes tilladelse fra Miljøministeriet eller indsendes en selskabserklæring.

Hvis den faste ejendom købes med henblik på at bruge den i erhvervsøjemed, er det selvfølgelig ikke nødvendigt med en selskabserklæring eller tilladelse fra Miljøministeriet. Dette kunne for eksempel være, at den købte ejendom skal bruges til produktion eller at ejendommen er købt med henblik på videresalg, det såkaldte ejendomsspekulation.⁵⁴ Dog skal betingelserne i erhvervelsesloven stadig iagttages.

Hvis selskabet derimod ønsker at købe arealer, som skal bruges til for eksempel parkering, vil dette ikke anses som i erhvervsøjemed, og dermed skal der søges tilladelse til dette efter sommerhusloven § 8.⁵⁵ Hvis selskabet ønsker at købe ejendom, som skal udlejes erhvervmæssigt og dermed som helårsbeboelse, er dette muligt uden at skal have tilladelse fra Miljøministeriet. Skal det derimod bruges til udlejning af fritidsformål, vil det være nødvendigt at indhente tilladelse efter sommerhusloven § 1.⁵⁶ Mere herom i afsnit 5.2.4.

5.2.3 Tilladelse fra Justitsministeriet

Hvis ikke selskabet opfylder bopælskravet, så skal de have en tilladelse fra Justitsministeriet. Der gælder de samme regler som ved fysiske personer. Reglerne følger af erhvervelsesloven § 1, stk. 2. Der står ikke noget om, hvordan en sådan tilladelse skal vurderes, så derfor må det

⁵¹ Bemærkninger til sommerhusloven bemærkninger til kapitel 3, Folketingstidende 1971-72, Tillæg A, spalte 1968.

⁵² Jf. Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 43.

⁵³ Jf. Träff, Køb og salg af fast ejendom, 2011, s. 58.

⁵⁴ Jf. Munk-Hansen, Fast ejendom I, s. 51 samt Susanne Daltoft i note 29 til sommerhuslovens § 8 i Karnov.

⁵⁵ Jf. Daltoft i note 29 til sommerhuslovens § 8 i Karnov.

⁵⁶ Jf. Rasmussen, Sommerhuslovgivningen i Danmark, s. 192.

vurderes, at det, ligesom ved fysiske personer, er konkrete elementer, som skal vurderes fra gang til gang. Derudover, som beskrevet tidligere, skal ordningen administreres liberalt, men heller ikke indenfor selskabernes regler, står det noget om, hvad præcis dette betyder. Dog skal det påpeges, at det gælder især overfor selskaber, som har nogen tilknytning til Danmark.⁵⁷

I vurderingen af, hvad som skal spille ind i forhold til, om en tilladelse skal gives fra Justitsministeriet, kan det igen konkluderes, at det er de konkrete omstændigheder, som er gældende, præcis som ved fysiske personer. Derudover kunne man forestille sig, hvis et selskab bare har den mindste tilknytning til Danmark, for eksempel fordi de handler med Danmark, så vil det være lettere for det selskab at få en tilladelse fra Justitsministeriet.

5.2.3.1 Betinget tilladelse

Som ved fysiske personer, kan der også gives en betinget tilladelse til selskaberne og for en bestemt tid. Det kan blandt andet være, at selskabets formål ikke må ændres. Dette fremgår af erhvervsloven § 5. Overholdes betingelserne ikke, så kan Justitsministeriet kræve afhændelse af ejendommen, jf. erhvervsloven § 8.

5.2.4 Køb af sommerhus

Nogle selskaber har måske et ønske om at købe et sommerhus, som de kan leje ud til deres medarbejdere. Dette er ikke i medfør af selve selskabet, da en juridisk person ikke har mulighed for at bruge et sommerhus. Derfor vil det nu blive belyst, hvordan et selskab kan købe et sommerhus og til hvilket formål.

Erhvervsbetingelserne i erhvervsloven § 1, stk. 2, gælder alle ejendommen, og dermed også sommerhuse. Så hvis det er et selskab, som ikke har hjemsted i EU, skal selskabet have tilladelse til at købe sommerhuset. Dog er der endnu en tilladelse, som skal indhentes for, at et selskab må have lov at købe et sommerhus. Det er sommerhusloven § 8. I forarbejderne til

⁵⁷ Bemærkningerne til erhvervsloven, Folketingstidende 1959-60, Tillæg A, spalte 288.

loven, blev der anført nogle generelle begrænsninger for at forhindre, at der blev oprettet selskaber udelukkende til at købe sommerhuse.⁵⁸

5.2.4.1 Erhvervsmæssig udlejning af sommerhus

Hvis et selskab ønsker at købe et sommerhus og derefter udleje det, er der tale om to regler, i sommerhusloven, som skal bringes i anvendelse. Det første er sommerhusloven § 8. Det er den, som beskriver erhvervlsen af ejendommen. Det er der ikke nogen problemer i, da det netop ville blive købt i erhvervsøjemed. Problemet opstår, når der er tale om, at sommerhuset skal udlejes erhvervsmæssigt. I Danmark er der nemlig streng praksis for udlejning af sommerhuse og dette følger af sommerhusloven § 1. I sommerhusloven § 1, stk. 1, nr. 1, står beskrevet, at

"Ejere og brugere af fast ejendom må ikke uden tilladelse efter § 2

1. erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse."

I forhold til om tilladelsen skal gives, sker det ud fra en skønsmæssig vurdering. I vurderingen ligger der vægt på, om den ansøgende virksomhed kan accepteres ud fra turisthensyn, de erhvervs – og beskæftigelsesmæssige interesser, samt trafikale og sanitære hensyn. Derudover fremgår det, at tilladelsen kun vil blive meddelt i meget begrænset omfang.⁵⁹

Det hentyder derfor til, at det ofte ikke vil være muligt at få tilladelse til erhvervsmæssig udlejning, jf. sommerhusloven § 2. Dog kan det lade sig gøre i særlige tilfælde, hvor der ved lovens vedtagelse, blev forudsat, at almennyttige selskaber måtte udleje sommerhuse, hvis de opfylder de krav, som Miljøministeriet stiller. Hvis det senere overgår til erhvervsmæssig udlejning, kan tilladelsen trækkes tilbage.⁶⁰

5.2.4.2 Udlejning eller udlån til medarbejdere

Hvis en virksomhed vil udleje eller udlåne til sine medarbejdere, er der som regel ikke blevet givet tilladelse til udenlandske selskaber, med mindre det er et udenlandskejet selskab, som har hjemsted i Danmark. Dette for at undgå, at der skulle ske omgåelse af reglerne. Men grun-

⁵⁸ Bemærkningerne til sommerhusloven, Folketingstidende 1971-72, Tillæg A, I, spalte 1960.

⁵⁹ Bemærkningerne til sommerhuslovens kapitel 1, Folketingstidende 1971-72, tillæg A, I, spalte 1961.

⁶⁰ Betænkning nr. 1135/1988, s. 19 – 20.

den til, at det så gives tilladelse, er fordi udlejning eller udlån til medarbejdere normalt ikke betragtes, som erhvervsmæssig aktivitet, da man oftest ikke vil kunne tjene på det.⁶¹ Dog beskrives der, at tilladelsen gives hyppigt, hvis det er et selskab, som har mindst 6 ansatte og det kun er de ansatte, som bruger sommerhuset. Det kan derfor diskuteres, hvilke kriterier, som tilladelsen gives under. Et kriterium, som der stilles er, at ejeren af selskabet ikke må benytte sommerhuset.⁶² Derfor kan det konkluderes, at hvis selskabet opfylder nogle kriterier, det kunne blandt andet være at udlejning til medarbejderne sker uden fortjeneste og ejeren ikke bruger sommerhuset, så er det gode chancer for, at Miljøministeriet vil meddele tilladelse.

Sammenfattende er der en vis lighed med fysisk person, som med juridisk person, når der skal undersøges hvilke betingelser, der er for, at der kan købes ejendom i Danmark. Det drejer sig udelukkende om ejendomme, der kan bruges til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed. Skal ejendommen bruges til sommerhus er der andre, mere strikse regler, hvor der gælder flere tilladelser. Både en tilladelse til at købe ejendommen, men også en tilladelse til at udleje ejendommen erhvervsmæssigt. Tilladelse til dette gives sjældent. Desuden må et selskab godt udlåne eller udleje til sine medarbejdere, hvis de opfylder nogle krav og har fået tilladelse til det.

5.3 Selskaber med hjemsted indenfor EU

Der er stor sandsynlighed for, at et selskab vil etablere sig på det danske marked, da samhandlen og den frie bevægelighed giver muligheden for selskaberne at få en endnu større kundeflade. Derfor skal det også være en mulighed for selskaberne at købe en ejendom i Danmark, som de kan drive deres virksomhed fra. Reglerne for hvordan et selskab kan købe en ejendom i Danmark, er de samme, som hvis det havde været en fysisk person. De er altså underlagt reglerne i erhvervsloven § 2, som omhandler bopælskravet.

Hvis selskabet ikke opfylder bopælskravet, så ville de i princippet skulle have tilladelse fra Justitsministeriet. Men netop som beskrevet ovenfor med de fysiske personer, som er hjemmehørende i EU, vil der også her være tale om diskrimination, hvis de opretholdt denne regel. Der ville blive tale om indirekte diskrimination, fordi danske selskaber på denne måde-

⁶¹ Betænkning nr. 1135/1988, s. 19.

⁶² Daltoft i note 9 til sommerhuslovens § 8 i Karnov.

ville kunne opnå bedre ret end udenlandske selskaber. Derfor skal der vendes tilbage til bekendtgørelsen, da den netop beskriver retten for selskaber, som ikke opfylder bopælskravet. I bekendtgørelsen § 1, stk. 1, nr. 5, kan selskaber købe ejendom her i landet uden tilladelse fra Justitsministeriet, hvis de er stiftet i overensstemmelse med lovgivningen i en medlemsstat eller en stat, som er tiltrådt aftale om EØS, og som vil oprette filialer, agenturer eller levere tjenesteydelser her i landet.

På den måde kan bopælskravet stadig opretholdes, fordi bekendtgørelsen positivt nævner selskaber.

Ifølge bekendtgørelsen § 3, stk. 1, nr. 1 og 2 kan der kun erhverves ejendom, hvis det skal tjene som fornøden helårsbolig eller, at erhvervelsen er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed eller levere tjenesteydelser.

Det betyder derfor, hvis selskabet opfylder kravet i bekendtgørelsen § 1, stk. 1, nr. 5, skal de også opfylde kravet i bekendtgørelsen § 3, stk. 1, nr. 1 eller 2. Derfor må det betyde, at de skal opfylde nr. 2, da det netop henvender sig til selskaber, og et selskab ikke kan bebo en helårsbolig.

5.3.1 De berettigede selskaber

I bekendtgørelsen står der oplistet hvilke selskaber, som kan købe fast ejendom uden tilladelse fra Justitsministeriet. Dette fremgår af bekendtgørelsen § 1, stk. 1, nr. 5, som nævnt tidligere.

Den opstiller både, hvilken betingelse selskabet skal være underlagt, samt hvad den skal udføre for at falde under bekendtgørelsens bestemmelser. Der er her tale om, at selskabet skal være gyldigt stiftet i en medlemsstat, og de skal have oprettet eller vil oprette filialer, agenturer eller levere tjenesteydelser her i landet. De skal altså have til hensigt enten at skabe en sekundær etablering eller levering af tjenesteydelser.

Hvis et selskab er stiftet i overensstemmelse med reglerne i et medlemsland, er det tilstrækkeligt og derfor har selskabet fri adgang til at etablere sig i de andre medlemsstater og derved erhverve fast ejendom i Danmark.

5.3.2 Hovedkontor, hovedvirksomhed eller vedtægtsmæssigt hjemsted indenfor EU

Det fremgår af bekendtgørelsen § 1, stk. 2, at selskaberne nævnt i § 1, stk. 1, nr. 5 skal have hovedkontor, hovedvirksomhed eller vedtægtsmæssigt hjemsted indenfor EU. Sidstnævnte indebærer dog, at virksomheden har faktisk og vedvarende tilknytning til erhvervslivet i en medlemsstat. Denne bestemmelse er i overensstemmelse med TEUF art. 56, 1. led, hvor det fremgår, at selskaber skal have hovedkontor, hovedvirksomhed eller hjemsted indenfor Unionen.

Der bliver ikke stillet krav til, at hjemstedet, hovedkontoret og hovedvirksomheden er beliggende i den samme medlemsstat. Det betyder derfor, at et danskstiftet selskab, godt kan have aktiviteter udelukkende udenfor EU, men det skal dog bemærkes, at det kan følge af national ret, at hovedkontoret skal være beliggende i samme land som det vedtægtsmæssige hjemsted.⁶³

I bekendtgørelsen § 1, stk. 2, 2. pkt., bliver der opstillet en betingelse om, hvis selskabet kun har vedtægtsmæssigt hjemsted i EU, men hverken hovedkontor eller hovedvirksomhed, og de ønsker at købe en fast ejendom i Danmark, så skal de have en faktisk og vedvarende tilknytning til erhvervslivet i en medlemsstat. Dette indebærer, at de deltager i erhvervslivet på lige fod med selskaber, som faktisk har hovedkontor i landet, hvorfra de ønsker at operere.

5.3.3 Levering af tjenesteydelser

I bekendtgørelsen er der både nævnt, at det skal være en etablering eller, at der skal være tale om levering af tjenesteydelser, for at det ikke er nødvendigt med tilladelse fra Justitsministeriet. Der gælder derfor de samme krav for selskaber, som der gør for fysiske personer, som bor i EU. Disse krav er beskrevet i kapitel 4, afsnit 4.4.1. Bekendtgørelsen § 1, stk. 1, nr. 5 henleder til, at det ikke er nødvendigt at være etableret i Danmark for at købe fast ejendom uden Justitsministeriets tilladelse.

⁶³ Jf. Sørensen, EU-retten, 2014, s. 554.

5.3.4 Køb af sommerhus

Et selskab kunne have et ønske om at købe et sommerhus. Det skal dog påpeges, at i den forbindelse gælder sommerhusprotokollen også, præcis som ved fysiske personer. Det følgende vil derfor omhandle mulighederne for selskaber med hjemsted indenfor EU, som ønsker at købe et sommerhus i Danmark.

For at kunne købe et sommerhus i Danmark skal bopælskravet, som er beskrevet tidligere være opfyldt, eller der skal søges tilladelse ved Justitsministeriet. I forhold til sommerhuse, bliver der ikke skelet til, hvorvidt personen, den fysiske eller juridiske, er hjemmehørende i eller udenfor EU. Dette kan lade sig gøre på grund af sommerhusprotokollen. Reglerne er derfor meget enslydende med reglerne for selskaber udenfor EU.

Selskabet skal som beskrevet tidligere, have tilladelse fra Justitsministeriet for at få lov til at købe ejendom i Danmark. Dette også selvom vi har bekendtgørelsen, da sommerhuse er undtaget herfra, og vi i stedet bruger sommerhusprotokollen med henblik på køb af sommerhuse.

5.3.4.1 Erhvervsmæssig udlejning

Hvis et selskab med hjemsted indenfor EU ønsker at købe et sommerhus med henblik på erhvervsmæssig udlejning er dette helt i tråd med bekendtgørelsen § 3, nr. 2. Denne bestemmelse kan bruges i denne sammenhæng, hvis købet af et eller flere sommerhuse sker i forbindelse med sekundær etablering eller levering af tjenesteydelser. Forskellen på selskaber med hjemsted indenfor EU og selskaber med hjemsted udenfor EU består i, at sidstnævnte skal indhente tilladelse fra Justitsministeriet, jf. erhvervsloven § 1, stk. 2.

Dog skal det bemærkes, at alle selskaber, også selskaber indenfor EU, er underlagt reglerne i sommerhusloven § 8, stk. 1. I denne bestemmelse, stilles der krav om, at der skal tilladelse fra Miljøministeriet, med mindre ejendommen skal anvende som *helårsbeboelse* eller *i erhvervsøjemed*. At købe et sommerhus med henblik på erhvervsmæssig udlejning vil anses for erhvervsmæssig aktivitet, jf. bekendtgørelsen § 3, nr. 2 og derfor skal selskaber indenfor EU kun indsende en selskabserklæring og behøver dermed ikke at få tilladelse fra Miljøministeriet. Dette gælder dog kun for selve købet af ejendommen, ønsker selskabet at udleje ejendommen,

skal de derimod søge tilladelse, jf. sommerhusloven § 2, jf. § 1, stk. 1. Et selskab indenfor EU skal derfor kun have tilladelse fra Miljøministeriet, og ikke tilladelse fra Justitsministeriet, hvorimod et selskab med hjemsted udenfor EU skal have begge dele.

I forarbejderne til sommerhusloven, må det konstateres, at tilladelsen og reglerne er gældende for alle selskaber, og derfor må det vurderes, at det ikke er lettere for selskaber indenfor EU at få tilladelse.⁶⁴

Det må derfor, med det tidligere forklarede, fastslås, at selskaber med hjemsted indenfor EU ikke som udgangspunkt kan få en tilladelse og derved har de samme rettigheder, som selskaber udenfor EU.

5.3.4.2 Udlejning til medarbejdere

Bekendtgørelsen hjemler kun muligheden for selskaber at købe ejendom uden tilladelse, hvis ejendommen skal bruges til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed. Det betyder, at selskaber med hjemsted indenfor EU skal søge tilladelse til at måtte købe et sommerhus til udlejning til medarbejdere, da det ikke vil kunne karakteriseres, som hverken helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed. Derudover kan der ikke indsendes en selskabserklæring, så selskabet skal have tilladelse til købet af ejendommen, ifølge sommerhusloven § 8, samt tilladelsen til at bruge ejendommen til udlejning til medarbejderne, jf. sommerhusloven § 2. Det må derfor konkluderes, at der gælder de samme regler for selskaber med hjemsted indenfor EU, som selskaber udenfor EU.

5.4 Delkonklusion

Et selskab, som ikke er hjemmehørende i EU har mange ligheder med en fysisk person, som ikke er hjemmehørende i EU. Det betyder, at for et selskab gælder bopælskravet også. Hvis ikke selskabet opfylder bopælskravet, her i form af, at de skal have eller have haft fast hjemsted i 5 år i Danmark, så skal der søges tilladelse. Dog er der modsat fysiske personer, tale om hvilken nationalitet selskabet har, når det skal undersøges, hvor selskabet har hjemsted. Hjemsted i Danmark betyder, at selskabet har valgt at lade sig etablere i landet og underlagt

⁶⁴ Bemærkningerne til sommerhuslovens kapitel 1, Folketingstidende 1971-72, tillæg A, I, spalte 1961.

sig de regler, som gælder for selskaber med hjemsted i Danmark. Normalt afgør vedtægterne, hvor et selskab har hjemsted.

Sommerhusloven § 8 har stor betydning i forholdet til, at juridiske personer vil købe fast ejendom i Danmark. Disse regler er lavet for at undgå omgåelse. Der skal derfor, hvis selskabet ønsker at benytte en ejendom til andet end helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed, indsendes en selskabserklæring eller indhente tilladelse fra Miljøministeriet. Dog er det ikke kun sommerhuse, hvor der skal indhentes tilladelse eller indsende selskabserklæring, men også hvis selskabet ønsker at købe arealer til for eksempel parkering. Hvis selskabet ikke opfylder bopælskravet, skal der gives tilladelse og i den vurdering er det de konkrete omstændigheder, som gør sig gældende, ligesom ved fysiske personer. Et selskab kan også få en betinget tilladelse, denne gælder på samme måde, som ved fysiske personer.

Et selskab kan godt købe et sommerhus, men som juridisk person, kan de ikke bruge et sommerhus. Det er derfor tænkt som enten erhvervsmæssig udlejning eller til udlån eller udleje til medarbejderne.

Hvis selskabet ønsker at udleje sommerhuset erhvervsmæssigt, så er der tale om to regler i sommerhusloven. Den første omhandler sommerhusloven § 8, som er erhvervelsen af sommerhuset, hvor der ikke vil opstå problemer, og den anden er sommerhusloven § 1, hvori problemet ligger. Tilladelsen gives ud fra en skønsmæssig vurdering, men ofte gives den ikke, da der i forarbejderne står beskrevet, at tilladelse meddeles i et begrænset omfang.

Hvis selskabet derimod ønsker at udleje sommerhuset til medarbejdere, vil der som oftest ikke blive givet tilladelse til udenlandske selskaber, da der er frygt for omgåelse af reglerne. Dog gives der ofte tilladelse alligevel, da udlån eller udlejning ofte ikke sker med erhvervsmæssige formål, og der kan ikke tjenes på det, og hvis ikke selskabets ejer bruger sommerhuset, men kun medarbejderne.

Er der derimod tale om et selskab, så er der også tale om, at reglerne er sammenfaldende med reglerne for fysiske personer, som er hjemmehørende i EU. De er derfor også underlagt reglerne om bopælskravet. Hvis selskabet ikke opfylder bopælskravet, skal der, modsat selskaber, som ikke er hjemmehørende i EU, ikke søges om tilladelse fra Justitsministeriet, da der så ville være tale om diskrimination. Der skal i stedet vendes tilbage til bekendtgørelse, som positivt oplister selskaber og, at de på denne måde kan etablere sig i Danmark uden tilladelse fra Justitsministeriet.

For at selskabet kan gå under reglerne i bekendtgørelsen, så skal det opfylde nogle krav, som er oplistet i bekendtgørelse. Det er blandt andet, at selskabet skal være gyldigt stiftet i en medlemsstat. Derudover skal selskabet have hovedkontor, hovedvirksomhed eller vedtægtsmæssigt hjemsted indenfor EU. Dette betyder, at selskabet godt kan have aktiviteter udenfor EU, så længe hjemstedet, hovedkontoret og hovedvirksomheden er beliggende i samme medlemsstat. Det behøver dog ikke kun være etablering af en virksomhed i fast ejendom, men også levering af tjenesteydelser. Ved levering af tjenesteydelser behøver der ikke være tilladelse og reglerne følger derfor reglerne for fysiske personer, indenfor EU.

Forskelle på selskaber med hjemsted indenfor EU og udenfor EU i relation til at købe sommerhus, med henblik på erhvervsmæssig udlejning er, at selskabet indenfor EU ikke behøver en tilladelse fra Justitsministeriet. Alle selskaber, også dem indenfor EU, er underlagt sommerhusloven § 8. Det kan desuden konkluderes, at tilladelsen til at udleje sommerhus ikke er lettere at få for selskaber med hjemsted indenfor EU. I forhold til udlejning eller udlån til medarbejderne, så gælder de samme regler for begge former for selskaber.

6. Omgåelse af betingelserne

Hvis ovenstående betingelser ikke er overholdt, så opstår der nogle retsvirkninger, som det følgende vil belyse. Betingelserne som vil blive belyst i dette afsnit er, hvis tilladelse fra Justitsministeriet ikke er opnået eller der ikke søges om tilladelse.

Desuden har erhvervsloven § 9 beskrevet, at aftale om lejeforhold, som er indgået udelukkende for at omgå loven er ugyldige. Disse vil også blive belyst i nedenstående afsnit. Slutteligt vil det blive belyst for både selskaber og personer, hvad der sker, hvis de prøver at omgå betingelserne, som står beskrevet i erhvervsloven og sommerhusloven.

6.1 Retsvirkninger for fysiske personer

I det følgende vil det blive belyst, hvilke muligheder, der er for sanktioner, hvis en fysisk person, ikke overholder reglerne i henhold til erhvervsloven og sommerhusloven.

6.1.1 Omgåelse af erhvervsbetingelserne

Det fremgår af erhvervsloven § 9, om aftaler af langvarige brugs - og lejeforhold vedrørende fast ejendom, at hvis de er indgået med det formål at omgå reglerne er ugyldige. Lovgiver har indført denne regel, for at undgå, at omgåelse kan ske ved at etablere usædvanlige, langvarige brugs - eller lejeforhold eller ved at bruge en såkaldt "stråmand," altså en person, som opfylder betingelserne, for at købe ejendom uden tilladelse.⁶⁵

Det kan blandt andet nævnes i forlængelse af U.1972.794V, som beskriver, at en herboende dansker, indrømmer en brugsret for en udlændinge fra USA. I deklarationen af brugsretten, er der anført, at hun kan bruge ejendommen vederlagsfrit, i den udstrækning hun ønsker indtil sin død. Brugsretten er oprettet i stedet for at gøre hende som medejer. Derfor ansås brugsretten for omgåelse af reglerne i erhvervsloven § 9, netop fordi de havde et ønske om, at hun skulle være medejer, men da dette ikke kunne lade sig gøre, valgte de i stedet at indrømme hende en livstids brugsret og dermed omgå reglerne.

⁶⁵ Bemærkningerne til erhvervsloven § 9, Folketingstidende 1959-60, Tillæg A, spalte 293 - 294.

6.1.2. Tvangsafhændelse

Når en købsaftale skal tinglyses, skal erhververen forevise enten tilladelse fra Justitsministeriet eller erklære, at han har haft bopæl i Danmark i sammenlagt 5 år. Hvis dette ikke kan lade sig gøre, så tinglyses dokumentet med en frist til indhentelse af nødvendig dokumentation.⁶⁶

I erhvervelsesloven § 8 er der hjemmel til at udstede påbud om tvangsafhændelse i fire tilfælde.

Disse fire tilfælde som der er hjemmel for, udgør

1. Hvis der ikke er søgt tilladelse til at købe en ejendom,
2. Hvis tilladelsen nægtes,
3. Hvis tilladelsen bortfalder på grund af vilkår i tilladelsen og
4. Hvis ejendommen tages i brugeligt pant.

En af disse fire tilfælde skal være opfyldt før, at en borger kan blive pålagt at skulle afhænde sin ejendom. Disse vilkår er kendt forud for købet og derfor kan de forsvares på denne måde.⁶⁷ Når en borger vælger at købe en ejendom i Danmark er disse vilkår altså kendte og derfor kan han ikke senere påberåbe sig dem, som diskriminerende eller uretfærdige.

Netop fordi vilkårene er kendt før handlen, anses tvangsafhændelsen ikke som stridende mod Grundlovens § 73 om ekspropriation.⁶⁸ Ifølge erhvervelsesloven § 3 skal der søges om tilladelse indenfor 6 måneder fra overdragelsens tidspunkt eller hvis tilladelse nægtes, skal erhververen afhænde ejendommen indenfor en frist på 6 måneder og højest 1 år, jf. erhvervelsesloven § 8.

Det er derfor forholdene på overdragelsestidspunktet, som er afgørende for tilladelse.⁶⁹

Dette følger af dommen U.1996.1247V. Da erhververen ikke havde godtgjort på overtagelsesdatoen, at han ville flytte ind i ejendommen, kunne han derfor ikke købe ejendommen uden tilladelse. Det skal dog erindres, at denne dom er afsagt før praksisændringen i U.1998.29H, hvor også ønsket om varigt ophold blev brugt, som en saglig grund til ikke skulle have tilladelse fra Justitsministeriet. Man kunne derfor forestille sig, at det nok ville være anderledes i

⁶⁶ Jf. von Eyben, m.fl., Fast ejendom – rådighed og regulering, 2003, s. 39.

⁶⁷ Pagh, Bopælspligt, menneskerettigheder og EU-ret, 2007, s. 3.

⁶⁸ Pagh, Bopælspligt, menneskerettigheder og EU-ret, 2007, s. 3.

⁶⁹ Jf. von Eyben, m.fl., Fast ejendom – rådighed og regulering, 2003, s. 38

dommen U.1996.1247V i dag, hvis den skulle bedømmes, da Højesteret nok ville undersøge om han havde et ønske om varigt ophold, jf. dommen U.1998.29H.

Hvis der ikke sendes ansøgning eller ansøgningen ikke godkendes, så kan erhververen straffes med bøde. Dette står beskrevet i ejendomserhvervelsesloven § 10. Derfor kan det konkluderes, at der er bødestraf, hvis loven ikke overholdes.

6.1.3 Omgåelse af sommerhusreglerne

Hvis en erhverver har købt et sommerhus for at omgå reglerne kan Miljøministeriet udstede et påbud om, at forholdet skal berigtiges, jf. sommerhusloven § 10, stk. 2. Hvis påbuddet ikke efterkommes af ejeren, så kan der pålægges tvangsbøder. Dette er hjemlet i sommerhusloven § 10, stk. 3. Hvis ejeren efter tvangsbøder stadig ikke overholder reglerne, kan myndighederne efter sommerhusloven § 10, stk. 4 foretage de nødvendige foranstaltninger. I den forbindelse kunne man forestille sig, at det var tvangsafhændelse. Dette kan dog kun ske, hvis der ved dom forinden er påkendt ejeren tvangsbøder efter sommerhusloven § 10, stk. 3. Derudover er der, ligesom i erhvervelsesloven, en bestemmelse, som hjemler, at aftaler, som er indgået i strid med loven eller må antages at være indgået for at omgå reglerne er ugyldige. Dette beskrives i sommerhusloven § 9. Hvis enten sælgeren eller køberen omgår reglerne eller indgår aftaler i strid med sommerhusloven § 9, er der mulighed for at gøre at aftalen ugyldig. Dette følger af dommen U.2003.968H. Ifølge denne dom, så var køberne berettiget til at hæve købsaftalen, da sælgeren havde solgt dem sommerhuset i et forsøg på at omgå reglerne.

Det kan sammenfattende siges, at der i både erhvervelsesloven og sommerhusloven er mulighed for sanktioner via bøde eller endnu skrappe sanktioner, hvis ikke loven overholdes.

6.2 Retsvirkninger for selskaber

Ligesom ved fysiske personer, sker iagttagelsen af, hvorvidt selskaberne har overholdt reglerne ved at tinglyse ejendommen. Derudover skal, hvis det er et udenlandsk selskab, medsendes tilladelse fra Justitsministeriet og tilladelse fra Miljøministeriet eller en selskabserklæring, jf. sommerhusloven § 8.

6.2.1 Omgåelse af erhvervelsesbetingelserne

Et udenlandsk selskab kan stifte et datterselskab og på den måde omgå reglerne, da et dansk datterselskab kan købe ejendom uden tilladelse fra Justitsministeriet.⁷⁰ Dog synes lovgiver at have tænkt på det, da kravet er, udover hjemsted i Danmark, at selskabet skal have en faktisk og vedvarende tilknytning til erhvervslivet. På den måde kan det være svært for et datterselskab, som netop er nystiftet at købe ejendom i Danmark, da de ikke vil have en faktisk og vedvarende tilknytning til erhvervslivet som nystiftet selskab.

Som ved fysiske personer, gælder erhvervelsesloven § 9, stk. 1 også med hensyn til omgåelse via langvarige brugs – og lejeforhold, men er derimod tale om andre former for omgåelse, vil det være omfattet af erhvervelsesloven § 9, stk. 2.

6.2.2 Tvangsafhændelse

Der gælder de samme reglerne for selskaber, som ved fysiske personer. Selskaber kan derfor også blive pålagt at tvangsafhænde deres ejendom efter erhvervelsesloven § 8. Med en frist på minimum 6 måneder og højst 1 år, som erhvervelsesloven § 8 hjemler. Derudover er det muligt at få bødesanktion, jf. erhvervelsesloven § 10. For yderligere specificering af reglerne er de beskrevet i afsnit 6.1.2.

6.2.3 Omgåelse af sommerhusreglerne

Hvis et selskab har købt et sommerhus og ikke overholdt reglerne, hjemler sommerhusloven § 10, stk. 2, at Miljøministeriet kan give et påbud, om at reglerne skal overholdes og på den måde få dem til at berigtige forholdene. Hvis ikke påbuddet efterkommes, kan Miljøministeriet med hjemmel i sommerhusloven § 10, stk. 3 ved dom få et pålæg om tvangsbøder, indtil forholdet er berigtiget. I forlængelse heraf kan der pålægges bøde til et selskab som følge af sommerhusloven § 10b. Hvis selskabet stadig ikke berigtiger forholdet, kan Miljøministeriet, som medfører af, sommerhusloven § 10, stk. 4, foretage det nødvendige skridt, for at forholdet bringes i orden. Dette kræver dog, at der ved dom er meddelt tvangsbøder efter sommerhusloven § 10, stk. 3.

⁷⁰ Jf. Holm-Larsen, Håndbog i ejendomshandel og lejeret, 2009, s. 124.

6.3. Delkonklusion

I sommerhusloven, samt erhvervsloven er der indskrevet nogle bestemmelser om, hvilke konsekvenser der kan forekomme ved omgåelse af reglerne. Det er blandt andet erhvervsloven §§ 8, 9 og 10. Disse beskriver henholdsvis, at det er muligt at tvangsafhænde, hvis reglerne ikke overholdes, at langvarige brugs – og lejeforhold, som er stiftet med henblik på at omgå reglerne er ugyldige, samt at der er bødestraf, hvis ikke der indhentes tilladelse fra Justitsministeriet. Der gælder de samme regler for selskaber, som for fysiske personer, i forholdet til helårsbeboelse.

Med hensyn til omgåelse af sommerhusreglerne, så er det §§ 9 og 10, som er gældende. Sommerhusloven § 9 beskriver, at aftaler som er indgået i strid med sommerhusloven er ugyldige. Sommerhusloven § 10 beskriver, at det er ejeren, som skal berigtige forhold, som er i strid med loven, men hvis dette ikke sker, kan myndighederne få et bødeforlæg, og hvis forholdet derefter stadig ikke bliver berigtiget, kan myndighederne foretage den nødvendige berigtigelse. Disse bestemmelser er ens for både selskaber og fysiske personer, men sommerhusloven hjemler også, at selskaber kan pålægges bøder, jf. sommerhusloven § 10b.

7. Konklusion

En fysisk person kan købe en ejendom i Danmark, hvis der opfyldes nogle betingelser. Disse betingelser er omfattet af erhvervsloven. Enten skal den pågældende person have opfyldt kravet i erhvervsloven § 1, omhandlede bopælskravet ellers skal der gives tilladelse fra Justitsministeriet. I Danmark har man valgt at have en restriktiv lovgivning, da lovgiver har et ønske om, at ikke alle og enhver kunne købe ejendomme i Danmark og, at de ejendomme der er forbliver på danske hænder så vidt muligt.

Hvis en fysisk person derimod ønsker at købe et sommerhus, så skal både erhvervsbetingelser og sommerhusloven tages i brug. Erhvervsbetingelser beskriver, hvem som kan købe et sommerhus og på hvilke betingelser, mens sommerhusloven beskriver hvilke regler der gælder, når sommerhuset er købt med henblik på udlejning. En person må købe alle de sommerhuse, som denne ønsker, men der må dog maksimum udlejes to, da det ellers vil anses som erhvervsmæssig udlejning og dette kræver tilladelse fra Miljøministeriet. En fysisk person, som ikke er hjemmehørende i EU, har ovenstående muligheder for at købe fast ejendom i Danmark.

Er det en fysisk person, som er hjemmehørende i EU, skal bekendtgørelsen undersøges i stedet. En fysisk person, som er hjemmehørende i EU, kan godt købe fast ejendom, hvis de opfylder bopælskravet, men gør personen ikke det, kan han i stedet købe fast ejendom, hvis han opfylder kriterierne i bekendtgørelsen. Grunden til, at unionsborgere har andre regler er, fordi der i EU er den frie bevægelighed, som betyder, at der ikke må opstilles hindringer for, at unionsborgere kan etablere sig både erhvervsmæssig og bopælsmæssigt. Det ville erhvervsbetingelserne gøre. Bekendtgørelsen beskriver, hvis unionsborgeren netop kommer til Danmark på grund af arbejde, så kan de frit købe fast ejendom, en helårsbeboelse eller primærbolig, uden tilladelse fra Justitsministeriet. Dette gælder desuden også for pensionister og studerende. Det er dog vigtigt, at boligen fungerer som helårsbeboelse eller primærbolig, da bekendtgørelsen kun undtager disse boliger og ikke sommerhuse, eller sekundære boliger. Det har betydning fra starten af, hvordan boligen kategoriseres, og en bolig, som er tiltænkt som helårsbeboelse, skal fortsat være det og kan ikke senere ændre anvendelse.

Ønsker unionsborgeren at købe et sommerhus, kan bekendtgørelsen ikke bruges, da Danmark ved Maastricht-traktaten og op til den nyeste traktat, fik sommerhusprotokollen. Dette betyder, at Danmark, kan opretholde de regler, som der var gældende, inden Maastricht-traktaten.

Det betyder derfor, at det kræver tilladelse at købe et sommerhus, hvis ikke der er varig tilknytning til Danmark. Med varig tilknytning menes der, enten at bopælskravet er opfyldt eller, at personen vurderes til at vil blive boende i Danmark i mange år og ikke har et ønske om en bolig i et andet land.

Reglerne for køb af sommerhus er derfor ikke så anderlede for en fysisk person, hjemmehørende i EU, som en fysisk person, som ikke er hjemmehørende i EU.

Hvis en fysisk person, som er hjemmehørende i EU, ønsker at købe en erhvervsejendom, som skal benyttes, til at udøve selvstændig virksomhed, har kun mulighed for at købe en sådan ejendom, da det falder under den frie bevægelighed. Der er frihed til at etablere sig hvor som helst og en erhvervsejendom falder desuden under bekendtgørelsens § 3. Hvis unionsborgeren opfylder bopælskravet, kan der søges støtte i bekendtgørelsens § 1, hvori der står, at hvis unionsborgeren opfylder en af de kriterier, så kan han købe ejendom uden tilladelse fra Justitsministeriet. Det skal desuden nævnes, at unionsborgeren ikke behøver at have bopæl i Danmark, for at købe en erhvervsejendom, da det ville være i strid med den frie bevægelighed og dermed en hindring af EU-rettens principper.

Alle etableringsformer er beskyttet ved TEUF art. 49 og dermed er retten til etablering i Danmark også beskyttet, hvilket betyder, at det ikke er nødvendigt med tilladelse fra Justitsministeriet. Dette står desuden beskrevet i bekendtgørelsen § 1, stk. 1, nr. 3 og 4.

I forhold til selskaber gælder der også forskellige betingelser, alt efter om selskabet har hjemsted i EU eller ikke. Et selskab kan desuden betegnes, som en juridisk person.

Et selskab med hjemsted udenfor EU kan have et ønske om at ville etablere sig i Danmark. For selskaber med hjemsted udenfor EU gælder også bopælskravet, og hvis det ikke er opfyldt, så skal der gives tilladelse til, at et selskab må købe fast ejendom. Derudover skal der også gives en selskabserklæring, som står beskrevet i sommerhusloven § 8, hvis de skal købe andet end helårsbeboelse eller ejendomme bliver købt i erhvervsøjemed.

Hjemstedet er selskabets nationalitet, og dermed hvor selskabet stammer fra. Dette kan ses i vedtægterne, men hvis det ikke kan ses her, skal det undersøges, hvilke lands lov, som selskabet er registreret under. I Danmark kan det undersøges, ved at slå op i Erhvervs – og Selskabsstyrelsen, da alle selskaber, skal være registreret heri, hvis de er danske.

Hvis selskabet ikke opfylder betingelserne kræves der tilladelse fra Justitsministeriet. I den forbindelse kan der gives en betinget tilladelse. Det betyder, at Justitsministeriet kan give en

tilladelse med betingelser, for eksempel at formålet med selskabet ikke må ændres. Overholdes betingelser ikke i tilladelsen, så kan Justitsministeriet kræve afhændelse.

En juridisk person kan ikke bruge et sommerhus, men derfor kan et selskab godt have et ønske om at have et sommerhus til erhvervsmæssig udlejning, eller til udlejning til sine medarbejdere. For at købe sommerhuset, skal selskabet både have tilladelse fra Justitsministeriet og fra Miljøministeriet. Hvis selskaber ønsker at lave erhvervsmæssig udlejning af sommerhuset, så skal selve erhvervelsen af sommerhuset det først godkendes af Justitsministeriet, men tilladelse til udlejning er derimod noget sværere at få godkendt, da det sker ud fra en skønmæssig vurdering og der derfor ofte ikke er mulig at få godkendt et sommerhus til erhvervsmæssig udlejning.

Er det derimod et sommerhus til udlejning til medarbejderne, så vil der som regel ikke blive tilladelse til udenlandske selskaber, da der ikke må ske omgåelse af reglerne. Men ofte når der gives tilladelse er det med den tese, at der ikke skal tjenes på udlejningen til medarbejderne. Derudover må ejeren af selskabet ikke bruges sommerhuset. Derfor vil der være gode muligheder for at få tilladelse til at udleje sommerhuset til medarbejderne, hvis det sker uden for tjeneste og ejeren af selskabet ikke bruger sommerhuset.

Selskaber med hjemsted indenfor EU er underlagt de samme regler, som hvis det var en fysisk person, som er hjemmehørende i EU, som ville købe fast ejendom. Bekendtgørelsen beskriver også retten for selskaber, som ikke opfylder bopælskravet. Dog kan det kun købes, hvis det er helårsbolig eller ejendommen skal bruges som led i erhvervsaktiviteten.

Hvis selskabet derimod ønsker at købe et sommerhus, så gælder sommerhusprotokollen, og derfor skal selskabet også have tilladelse fra Justitsministeriet, hvis det ikke opfylder bopælskravet. Der gælder de samme krav for selskaber med hjemsted indenfor EU, som med selskaber udenfor EU og derfor vurderes det, at det er lige svært for begge, at få tilladelse til erhvervsmæssig udlejning og der gælder de samme regler for udlejning af sommerhuse til medarbejdere.

Hvis fysiske personer eller selskaber vælger at omgå betingelserne, så er der nogle retsvirkninger, som træder i kraft. I forholdet til fysiske personer, er der både tale om enten bødestraf eller skrappe sanktioner, hvis forholdet ikke bliver bragt i orden efter bøde. Det gælder bå-

de i sommerhusloven og erhvervsloven. Derudover kan Justitsministeriet også pålægge tvangsafhændelse.

For selskaber gælder der de samme sanktioner i forholdet til helårsbeboelse og sommerhusloven, dog kan selskaber pålægges en bøde.

8. Litteraturliste

8.1 Artikler

Christiansen, Ole, *Sommerhusreglerne*, Danske Kommuner nr. 15, 1996

Feld, Line Marie, *Stigende antal udlændinge omgår forbud og køber sommerhus i Danmark*, *dr.dk* - sidst besøgt 3. marts 2017.

Pagh, Peter, *Bopælspligt, menneskerettigheder og EU-ret – en kommentar til U.2007.99.H i lyset af nye EF-domme*, U.2007B.126.

Rasmussen, Anne-Marie Vægter, *Sommerhuslovgivningen i Danmark*, Juristen nr. 4, 1997

8.2 Bøger

Folketingets EU-Oplysning, *117 spørgsmål og svar om EU*, 5. udgave, Specialtrykkeriet Viborg, 2016

Holm-Larsen, Jytte, *Håndbog i ejendomshandel og lejeret*, 1. udgave, Jurist – og Økonomforbundets Forlag, 2009

Hansen, Søren Friis, Krenchel, Jens Valdemar, *Dansk selskabsret 2 – kapitalselskaber*, 3. udgave, Karnov Group, 2013

Munk-Hansen, Carsten, *Fast ejendom I – overdragelsen*, 2. udgave, Jurist – og Økonomforbundets Forlag, 2015

Nielsen, Nikolaj, *Retten til et hjem – ejendomsret, privatliv og forsørgelse*, 1. udgave, Jurist – og Økonomforbundets Forlag, 2011

Sørensen, Karsten Engsig, Nielsen, Poul Runge og Danielsen, Jens Hartvig, *EU-retten*, 6. udgave, Jurist – og Økonomforbundets Forlag, 2014

Tråff, Finn, *Køb og salg af fast ejendom*, 4. udgave, Karnov Group, 2011

Von Eyben, Bo, Mortensen, Peter og Pagh, Peter, *Fast ejendom – rådighed og regulering*, 2. udgave, Forlaget Thomson, 2003

Werlauff, Erik, *Udlændiges erhvervelse af fast ejendom i Danmark*, i Festskrift til direktør Laurits Ringgård, redigeret af Preben Kendal, H. Kruse Petersen og Niels Ørgaard, Gads forlag, 1989

8.3 Domme

8.3.1 National ret

U.1972.794V

U.1996.1247V

U.1997.638V

U.1999.516Ø

U.2003.968H

U.2007.99H

8.3.2 EU-ret

C-370/05 - Festersen

C-55/94 – Gebhard

8.4 Forarbejder, love og EU-ret

Bekendtgørelsen: bekendtgørelse nr. 764 af 18. september 1995 om erhvervelse af fast ejendom for så vidt angår visse EF-statsborgere og EF-selskaber samt visse personer og selskaber fra lande, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde

Bemærkningerne til lovforslaget om erhvervelse af fast ejendom, Folketingstidende 1959-60, Tillæg A

Bemærkningerne til sommerhuslovens kapitel 1, Folketingstidende 1971-72, tillæg A, I

Betænkning nr. 1135/1988: Ferieudvalgets betænkning nr. 1135 fra 1988 om sommerhuslovens bestemmelser om udlejning og erhvervelse, Planstyrelsen, Miljøministeriet, 1988

Betænkning til lovforslaget om erhvervelse af fast ejendom, Folketingstidende 1959-60, tillæg B

Direktiv 2004/38/EF: Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2004/38/EF af 29. april 2004 om unionsborgeres og deres familiemedlemmers ret til at færdes og opholde sig frit på medlemsstaternes område, om ændring af forordning (EF) nr. 1612/68 og om ophævelse af direktiv 64/221/EØF, 68/360/EØF, 72/194/EØF, 73/148/EØF, 75/34/EØF, 75/35/EØF, 90/364/EØF, 90/365/EØF og 93/96/EØF.

Erhvervelsesloven: lovbekendtgørelse 2014-03-21 nr. 265 om erhvervelse af fast ejendom

Forordning nr. 1612/68/EØF: Rådets forordning nr. 1612/68/EØF af 15. oktober 1968 om arbejdskraftens frie bevægelighed inden for Fællesskabet

Sommerhusloven: lovbekendtgørelse 2013-07-03 nr. 949 om sommerhuse og camping mv.

TEUF: Traktaten om Den Europæiske Unions Funktionsområde

8.5 Karnovnoter

Daltoft, Susanne, afdelingsleder, Miljøstyrelsen, *noter til sommerhusloven*

Latrup-Pedersen, Tom, lektor, Aarhus Universitet Juridisk Institut, Offentlig Ret, *noter til erhvervelsesloven*

8.6 Udtalelser fra ministerier m.v

Justitsministerens svar på spørgsmål 195, 2014, spørgsmål fra Udvalget for Landdistrikter og Øer – <http://www.ft.dk/samling/20131/almdel/ulø/spm/195/svar/1152593/1394948.pdf>
- sidst besøgt 9. marts 2017

Sidenius, Christine, Europaudvalget 2015 – 16 , note 46, 27. april 2016 –
<http://www.ft.dk/samling/20151/almdel/euu/eu-note/46/1626120/index.htm> - sidst besøgt 8. marts 2017

Justitsministerens svar til spørgsmål nr. S 5333 af 12. juli 2007 fra Kim Christiansen (DF), Folketinget 2006-07, S 5333
<http://www.ft.dk/samling/20061/spoergsmaal/s5333/svar/345570/388930/index.htm> -
sidst besøgt 15. marts 2017

Justitsministerens svar til spørgsmål nr. S 5334 af 12. juli 2007 fra Kim Christiansen (DF), Folketinget 2006-07, S 5334 -
<http://www.ft.dk/samling/20061/spoergsmaal/s5334/svar/345575/388936/index.htm> -
sidst besøgt 15. marts 2017

Ordoptælling

Statistik:

Sider	61
Ord	18.168
Tegn (ingen mellemrum)	97.819
Tegn (med mellemrum)	115.865
Afsnit	521
Linjer	1.797

☒ Medtag fodnoter og slutnoter

OK