



Pekka Lehtonen

# Begrænsninger ved udlændinges køb af fast ejendom i Danmark

Birgit Kristiansen og Christian Jørgensen

*Hvis du ikke har fast bopæl i Danmark, og du heller ikke tidligere har boet i Danmark i sammenlagt 5 år, skal du have Justitsministeriets tilladelse til at købe fast ejendom. Du kan få tilladelse til at købe en helårsbolig, hvis du har opholdstilladelse i Danmark, eller hvis du er nordisk statsborger, der ønsker at flytte til Danmark.*

*Hvis du er EU-borger, som arbejder i Danmark eller som er selvstændig erhvervsdrivende i EU eller andre EU-selskaber, kan du købe fast ejendom uden Justitsministeriets tilladelse. Ejendommen skal være til helårsbeboelse eller en forudsætning for, at du kan have selvstændig virksomhed eller levere tjenesteydelser i Danmark. Det samme gælder visse borgere og selskaber fra lande, der er med i aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde (EØS).*

*Hvis du ikke er dansk statsborger, eller du ikke har boet i Danmark i over 5 år, skal du søge Justitsministeriet om tilladelse til at købe fast ejendom til fritidsbrug. Tilladelse gives kun undtagelsesvis, og kun hvis du som ansøger har en særlig tilknytning til Danmark. [www.borger.dk](http://www.borger.dk).*

## Indledning

Køb og salg af fast ejendom i Danmark er som udgangspunkt et rent privat anliggende mellem køber og sælger. Langt de fleste handler gennemføres uden indblanding af offentlige myndigheder, bortset fra tinglysningsmyndigheden, som tinglyser overdragelsesdokumentet (skødet). Køberen skal samtidig indberette oplysninger om ejendommens beliggenhed, købesum og øvrige vilkår for handlen til kommunen, der videregiver oplysningerne til skattemyndighederne.

Der er imidlertid væsentlige begrænsninger i lovgivningen, som gælder for udlændinges køb af fast ejendom her i landet. Erhvervslovgivningen udgør sammen med regler i planloven, sommerhusloven og landbrugsloven et samlet værn, som har til formål at sikre, at udlændinges muligheder for at erhverve sekundærboliger (sommerhuse) i Danmark ikke omgås. Som udgangspunkt er begrænsninger knyttet til konkrete krav, som køberen skal opfylde, og krav, som afhænger af ejendommens anvendelse og beliggenhed.

De samme begrænsninger gælder ved køb af en anpart af en fast ejendom og

ved køb af en fysisk del af en fast ejendom. I sidstnævnte tilfælde kan der være yderligere begrænsninger, som følger af, at det efter udstykningsloven skal dokumenteres, at den påtænkte udstykning/arealoverførsel eller arealanvendelse ikke er i strid med bestemmelser i udstykningsloven eller anden lovgivning.

## Erhvervsloven

Lov om erhvervelse af fast ejendom (erhvervsloven), jf. den nugældende lovbekendtgørelse nr. 566 af 28. august 1986 som ændret ved lov nr. 1102 af 21. december 1994, blev vedtaget i 1959. Ved lovens ikrafttræden den 1. januar 1960 blev adgangen til at erhverve fast ejendom i Danmark begrænset således, at personer, der ikke har bopæl i Danmark, og som heller ikke tidligere har haft bopæl i Danmark i et tidsrum på i alt 5 år, kun kan erhverve fast ejendom her i landet med Justitsministeriets tilladelse. Tilsvarende begrænsninger gælder for selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, offentlige eller private institutioner, stiftelser og legater, der ikke har hjemsted i Danmark, samt udenlandske offentlige myndigheder.



**En statsborger i et EU/EØS-land, som er beskæftiget her i landet som lønmodtager og som har EU/EØS-opholdsbevis, kan frit erhverve denne ejendom eller en ejerlejlighed, hvis erhververen tager fast bopæl i den erhvervede ejendom.**



**En erhvervsvirksomhed kan erhverves uden tilladelse af statsborgere og selskaber i EU/EØS-lande, hvis erhververen opfylder kravene i bekendtgørelse nr. 764/1995.**



**Sommerhuse i Danmark må i almindelighed kun bebos en del af året. Derfor er det kun personer, der har eller i mindst 5 år har haft fast og varig bopæl her i landet, der kan erhverve et sommerhus uden tilladelse.**



**En landbrugsejendom på 100 ha med en kvægbesætning på 128 køer. Ejendommen kan erhverves uden tilladelse af en person, der er fyldt 18 år, og som har en godkendt jordbrugsuddannelse, selv vil drive ejendommen og selv vil tage fast bopæl på ejendommen.**

Lovens bestemmelser gælder uanset nationalitet, og den gælder således også for danske statsborgere. Bopælskravet skal efter forarbejderne til loven forstås meget strengt, således at personer, som kun har midlertidigt ophold her i landet, ikke kan anses for at have fast bopæl i lovens forstand. Efter Justitsministeriets mangeårige praksis kan en person ikke anses for at have fast bopæl her i landet,

førend vedkommende har boet her i 5 år. Tidsubegrænset opholdstilladelse gives også normalt først efter 5 års ophold.

Loven omfatter fast ejendom af enhver art, f.eks. et jordstykke med eventuelle bygninger, en ejerlejlighed, en bygning på lejet grund eller en vindmølle, der er opført på søterritoriet. Efter loven er aftaler om langvarige brugs- eller lejeforhold vedrørende fast ejendom, der må antages at være indgået med det formål at omgå

lovens regler, ugyldige.

En tilladelse til erhvervelse af en ejendom skal søges inden 6 måneder fra overdragelsestidspunktet. Hvis tilladelse nægtes eller bortfalder, eller køberen undlader at søge om tilladelse, kan Justitsministeriet påbyde ejendommen afhændet inden for en frist på mindst 6 måneder og højst 1 år.

Ved Danmarks indtræden i De Europæiske Fællesskaber (EF) i 1972 fik vi lov til at opretholde særlige regler, der begrænser udlændinges muligheder for køb af fast ejendom her i landet. Man frygtede, at der ville komme et øget pres på de rekreative arealer i Danmark, og at det ville være attraktivt for udlændinge at købe sommerhuse eller andre fritidshuse i Danmark.

Justitsministeren udstedte regler om, at EF-statsborgere, som vil bosætte sig i Danmark og være beskæftiget som lønmodtagere eller påbegynde en erhvervsvirksomhed, kunne erhverve fast ejendom her i landet uden Justitsministeriets tilladelse, hvis ejendommen skal tjene som vedkommendes helårsbolig eller erhververen etablerer sig på ejendommen som selvstændig erhvervsdrivende, jf. bekendtgørelse nr. 593 af 20. december 1972, udstedt med hjemmel i § 5 i lov nr. 447 af 11. oktober 1972 om Danmarks tiltrædelse af De Europæiske Fællesskaber. EF-selskaber, der er omfattet af bekendtgørelsen, har tilsvarende muligheder for at erhverve fast ejendom i Danmark.

I 1988 vedtog EF direktiv 88/361/EØF om kapitalens frie bevægelighed, som indførte forbud mod hindringer for kapitalanbringelser i andre lande, hvilket også omfatter erhvervelse af fast ejendom. Endvidere blev der i 1990 og 1993 vedtaget regler, hvorefter EF-statsborgere, der har opholdstilladelse i medfør af EF-direktiverne 90/364/EØF om opholdsret, 90/365/EØF om opholdsret for lønmodtagere og selvstændige, der er ophørt med erhvervsaktivitet, eller 93/96/EØF om opholdsret for studerende, kan erhverve adkomst på fast ejendom i Danmark uden Justitsministeriets tilladelse.

I 1992 blev de særlige regler, der gælder for EF-statsborgere og EF-selskaber, udvidet til også at gælde statsborgere og selskaber fra EØS-lande, d.v.s. lande som EF havde indgået aftale med om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde. Det gælder f.eks. Island og Norge. Aftalen blev stadfæstet i Danmark ved lov nr. 963 af 9. december 1992, og de gældende regler fremgår nu af bekendtgørelse nr. 764 af 18. september 1995 om erhvervelse af fast ejendom for så vidt angår visse



Hannu Ridell

EF- og EØS-statsborgere og EF- og EØS-selskaber.

De særlige begrænsninger for udlændinges køb af fast ejendom her i landet blev traktatfæstet i form af en ”sommerhusprotokol” til Maastrichttraktaten, der trådte i kraft den 1. november 1993. Herefter er de danske regler for sekundærboliger tidsbegrænsede. Ændringen af EF til Den Europæiske Union (EU) skete også i 1993.

EU-borgeres erhvervelse af fritidsboliger eller sommerhuse til privat brug kræver således tilladelse, hvis de ikke opfylder erhvervelseslovens bopælskrav. Efter fast praksis meddeler Justitsministeriet kun tilladelse til erhvervelse af fritidsboliger, hvis ansøgeren har en ganske særlig stærk tilknytning til Danmark.

Ved tinglysning af en lejekontrakt eller et skøde foretager tinglysningsmyndigheden en prøvelse, hvor det bl.a. kontrolleres, at der foreligger de nødvendige erklæringer og tilladelser m.v. efter gældende lovgivning, inden dokumentet tinglyses endeligt.

Hvis køber har bopæl i udlandet, skal skødet indeholde en erklæring på tro og love om, at vedkommende tidligere har haft bopæl i Danmark i mindst 5 år, eller der skal være vedlagt en tilladelse fra Justitsministeriet, jf. dog nedenfor.

Når køberen er statsborger i et EU- eller EØS-land eller er et selskab med hjemsted i et EU- eller EØS-land, skal køberen i

skødet erklære under strafansvar efter straffelovens § 162,

- at jeg er statsborger i et EU-land eller i et EØS-land,
- at jeg efter det pågældende lands regler
  - er berettiget til at udøve selvstændig virksomhed i Danmark, eller
  - er beskæftiget som lønmodtager hos (en navngivet arbejdsgiver) eller
  - har EU-/EØS-opholdsbevis, som vedlægges,
- at ejendommen skal anvendes til helårsbolig for mig, og
- at ejendommen ikke er et fritidshus eller en fritidsgrund eller benyttes som sådan.

Tilsvarende erklæring skal afgives ved personers eller selskabers erhvervelse af fast ejendom i forbindelse med etablering eller levering af tjenesteydelser.

### Planloven

Ved lov nr. 315 af 18. juni 1969 om by- og landzoner, der trådte i kraft den 1. januar 1970, blev Danmarks areal opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner. Denne opdeling byggede på den hidtidige planlægning i form af byplanvedtægter, byudviklingsplaner m.v. Et areal kan overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde ved en lokalplan. Opdelingen af landet i zoner har betydning for administrationen af en række love, herunder de begrænsninger, der gælder for køb af fast ejendom. Loven blev senere sammen med

kommuneplanloven og andre love samlet i planloven, jf. nu lov nr. 813 af 21. juni 2007 om planlægning.

Efter planlovens § 40 må en bolig i et sommerhusområde bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde. Dog har en pensionist, der har ejet sin bolig i et sommerhusområde i mindst 8 år, jf. lovens § 41, en personlig ret til at benytte boligen til helårsbeboelse.

Ved udtrykket *kortvarige ophold* forstås Miljøministeriet anvendelse i vinterhalvåret i perioder på sammenlagt højst 3–4 uger samt weekender og helligdage. Det betyder, at et sommerhus lovligt kan benyttes til beboelse i højst ca. 30 uger årligt. Bestemmelsen i § 40 gælder såvel ejerens brug af et sommerhus som den brug, der sker i forbindelse med udlejning af huset. Heraf følger, at borgere fra andre EU-lande ikke har ret til at erhverve en bolig i Danmark, hvis den efter dansk lovgivning ikke må bebos hele året.

Planlovens § 40 gælder kun for boliger i områder, der i planlægningen er udlagt til sommerhusområde, men tilsvarende begrænsninger i anvendelsen af fritidsboliger i by- og landzone kan være fastsat i en lokalplan eller i konkrete bygge- og zonetilladelser eller fremgå af privatretlige servitutter.

## Sommerhusloven

Sommerhusloven, nu lovbekendtgørelse nr. 785 af 21. juni 2007 om sommerhuse og camping m.v., blev vedtaget i 1972 i forbindelse med Danmarks tilslutning til EF. Efter lovens § 1 må ejere eller brugere af fast ejendom ikke erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år uden tilladelse fra Miljøministeriet udleje hus eller husrum til beboelse eller udleje en del af grunden til opførelse af beboelsesbygning, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse. Reglerne gælder uanset nationalitet og uanset zonestatus efter planloven.

Efter lovens § 8 må selskaber, foreninger og andre sammenslutninger ikke uden Miljøministeriets tilladelse erhverve fast ejendom, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed. Reglerne i sommerhusloven har således den selvstændige betydning, at selskaber m.v., der ikke er omfattet af tilladelseskravet i erhvervsloven, skal have tilladelse til at erhverve fast ejendom, der ikke tjener til erhverv, og at Miljøministeriet inddrages ved ansøgning om tilladelse til erhvervelse af en ejendom, der ikke skal anvendes til helårsbolig eller til erhverv.

Når et selskab el.lign. køber fast ejendom, skal skødet indeholde en erklæring i henhold til sommerhusloven.

## Landbrugsloven

Landbrugsloven, nu lovbekendtgørelse nr. 1202 af 9. oktober 2007, indeholder en række begrænsninger for køb af en landbrugsejendom, som gælder uanset nationalitet. Ved personers erhvervelse af en landbrugsejendom er det bl.a. et krav, at køberen skal tage fast bopæl på ejendommen inden 6 måneder efter erhvervelsen. Kravet blev indført i 1973 kort tid efter Danmarks indtræden i EF. Baggrunden herfor var dels en forventet øget indtjening i landbruget efter tilslutningen til EF og en konstateret stigende efterspørgsel på landbrugsjord til byudvikling og rekreative formål, dels et ønske om at forbeholde erhvervelse af landbrugsejendomme for personer, der skal leve af at drive landbrug, og at hindre fjerneje.

Langt størstedelen af det åbne land er undergivet landbrugslovens erhvervsregler. Der er ingen begrænsninger i landbrugsloven, når der er tale om erhvervelse af en landbrugsejendom, der i sin helhed ligger i byzone eller sommerhusområde.

En person, der er fyldt 18 år, kan erhverve en landbrugsejendom under 30 ha, hvis vedkommende vil tage fast bopæl på ejendommen og ikke er ejer eller medejer

af andre landbrugsejendomme, jf. lovens § 12.

Hvis ejendommen er større end 30 ha, er der endvidere krav om, at erhververen skal have en landmandsuddannelse og selv drive ejendommen. Uddannelseskravet kan også opfyldes ved en udenlandsk jordbrugsuddannelse, hvis den kan side-stilles med de danske krav. I 1996 havde 200–225 hollandske statsborgere erhvervet landbrugsejendomme i Danmark.

En person, der opfylder de nævnte vilkår, kan erhverve eller være ejer af flere landbrugsejendomme, hvis de alle ligger inden for en luftlinjeafstand på 10 km, og det samlede areal ikke overstiger 400 ha, eller antallet af ejede landbrugsejendomme ikke overstiger 4. Afstandsgrænsen på 10 km regnes fra beboelsesbygningen på den ejendom, hvor ejeren/erhververen bor. Når erhververen vil blive ejer af mere end 100 ha, kan ejere af nærliggende landbrugsejendomme dog gøre krav på en fortrinsstilling til at få deres landbrugsejendom suppleret.

Loven indeholder endvidere regler, hvorefter offentlige myndigheder, fonde og selskaber kan erhverve landbrugsejendomme, samt regler, hvorefter der i særlige tilfælde kan meddeles tilladelse til foreningers eller andre sammenslutningers erhvervelse af en landbrugsejendom.

Skødet skal være forsynet med kommunens påtegning om, at erhververen har afgivet de nødvendige erklæringer om opfyldelse af landbrugslovens erhvervsbestemmelser, eller være vedlagt en tilladelse fra den stedlige jordbrugskommission, jf. cirkulære nr. 36 af 3. juni 2005.

## Bopælspligten

Bopælspligten i lovens § 8 indebærer, at erhververen skal have fast bopæl på ejendommen i mindst 8 år, d.v.s. være tilmeldt folkeregistret som boende på ejendommen og overnatte på ejendommen, medmindre der foreligger særlige forbigående omstændigheder. Bopælspligten kan også opfyldes ved at have fast bopæl på en anden landbrugsejendom, der ejes af den pågældende eller af den pågældendes ægtefælle eller samlever, jf. § 8, stk. 3, der ikke indeholder krav om afstand fra den ejendom, der udløser bopælspligten.

I en konkret sag C-370/05 (Festersen-dommen), hvor en tysk statsborger havde købt en landbrugsejendom på 3 ha i Sønderjylland, men undladt at opfylde bopælspligten, blev vedkommende idømt en bøde ved byretten. Den tyske statsborger ankede dommen til Vestre Landsret, som stillede spørgsmål til EF-Domstolen,

bl.a. om frie kapitalbevægelser i relation til bopælspligten. EF-Domstolen underkendte bopælspligten for så vidt angår landbrugsejendomme under 30 ha, således som den var udformet i den dagældende landbrugslov, idet den var i strid med EF-Traktatens regler i artikel 56 om kapitalens frie bevægelighed.

På den baggrund blev landbrugsloven ændret i 2007, således at bopælspligten ved erhvervelse af en ejendom under 30 ha også kan opfyldes ved, at en anden end erhververen (d.v.s. en lejer, forpagter eller bestyrer) tager fast bopæl på ejendommen. Det betyder, at erhververen enten selv skal bo på ejendommen eller sikre, at ejendommen er beboet i mindst 8 år. Hvis bopælspligten opfyldes af en anden person, må ejeren kun opholde sig på ejendommen, når dette sker i forbindelse med ejendommens drift.

## Referencer:

- Anne Marie Vægter Rasmussen: Sommerhuslovgivningen i Danmark, Juristen nr. 4-1997, side 185.  
Christian Jørgensen, Peter Mortensen, Helge Wulff: Jordlovgivning, 1997.  
Bo von Eyben, Peter Mortensen og Peter Pagh: Fast ejendom, Rådighed og regulering, 1999.  
Finn Träff: Køb og salg af fast ejendom, 2005.  
Peter Mortensen: Landbrugsloven, 2005.  
Peter Pagh: Bopælspligt, menneskeret-tigheder og EU-ret, UfR 2007, side 126.  
www.borger.dk



**Birgit Kristiansen,**  
landinspektør,  
1968–87: Matrikel-direktoratet, 1987–90: Landbrugsministeriets departement, 1991–2008: Kort & Matrikelstyrelsen. Arbejder med ejendomsret, herunder lovgivning vedrørende udstykning m.m. og tinglysning; e-post: brk@kms.dk.



**Christian Jørgensen,**  
landinspektør,  
1962–89: Matrikel-direktoratet, 1989–95: Jordbrugsdirektoratet, 1995–2006: Direktoratet for Føde-vareErhverv. Arbejdet med ejendomsret, herunder lovgivning vedrørende landbrug og jordfordeling m.m.