



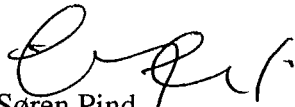
JUSTITSMINISTERIET

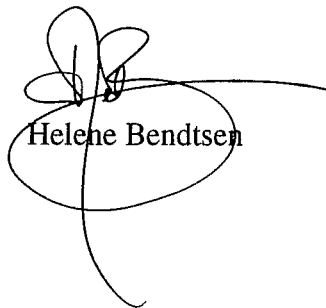
Civilafdelingen

Nordisk Råd
Ved Stranden 18
1061 København K

Dato: **29 APR. 2016**
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Michelle Grambo Redden
Sagsnr.: 2016-5303-0004
Dok.: 1936474

Hermed sendes besvarelse af skriftligt spørgsmål nr. E 12/2016, som medlem af Nordisk Råd Ville Skinnari (SD) har stillet til Danmarks regering den 11. marts 2016.


Søren Pind


Helene Bendtsen

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. E 12/2016 fra medlem af Nordisk Råd Ville Skinnari (SD):

”Hurudana åtgärder kommer Danmark att ta för att avlägsna de gränshinder som finns gällande nordiska medborgares möjligheter att köpa mark och fastigheter i Danmark?”

Svar:

1. Reglerne om erhvervelse af fast ejendom i Danmark for personer, der ikke har fast bopæl her i landet, findes i lov om erhvervelse af fast ejendom (erhvervelsesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2014. Erhvervelsesloven trådte i kraft 1. januar 1960.

Endvidere er der i medfør af lov nr. 447 af 11. oktober 1972 om Danmarks tiltrædelse af De Europæiske Fællesskaber med senere ændringer udstedt 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 Samarbejde (erhvervelsesbekendtgørelsen).

Det fremgår af forarbejderne til erhvervelsesloven (jf. lovforslag nr. L 21 af 21. oktober 1959 om erhvervelse af fast ejendom (Folketingstidende 1959/60, Tillæg A, spalte 289)), at formålet med erhvervelseslovgivningen er – i lyset af den udenlandske efterspørgsel på fast ejendom i Danmark sammenholdt med det begrænsede areal til rådighed – at give personer, der er bosat i Danmark, fortrinsret til at erhverve fast ejendom her i landet. Der gælder således ikke et nationalitetskriterium i erhvervelsesloven – hvilket der i øvrigt henvises til i spørgsmålet. Såvel danske som udenlandske statsborgere, der ikke opfylder bopælsbetingelserne, skal søge tilladelse for at kunne købe fast ejendom.

2. Det følger af erhvervelseslovens § 1, stk. 1, at personer, der ikke har bopæl i Danmark, og som heller ikke tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år, kun kan erhverve adkomst på fast ejendom her i landet med Justitsministeriets tilladelse. Det gælder uanset om ejendommen skal bruges som helårsbolig eller sommerhus mv. (såkaldt sekundærbolig).

Personer der ikke opfylder erhvervslovens bopælsbetingelser, er således ikke afskåret fra at købe fast ejendom i Danmark, men skal søge om Justitsministeriets tilladelse hertil.

3. I tilfælde, hvor ejendommen skal tjene som fornøden helårsbolig for erhververen, er der bl.a. gjort undtagelser fra erhvervslovens § 1, stk. 1, for statsborgere fra EU- og EØS-lande – dvs. for bl.a. nordiske statsborgere – således at de pågældende under visse betingelser kan erhverve en sådan helårsbolig uden Justitsministeriets tilladelse, jf. erhvervsbekendtgørelsens § 3, jf. §§ 1 og 2. Det gælder f.eks., hvis erhververen er beskæftiget som lønmodtager her i landet.

I sådanne tilfælde skal den pågældende blot afgive en erklæring til Tinglysningsretten. Det skal af erklæringen bl.a. fremgå, at ejendommen ikke er en fritidsbolig eller en fritidsgrund eller benyttes som sådan, jf. erhvervsbekendtgørelsens § 4, stk. 2. Erklæringen afgives over for Tinglysningretten under strafansvar.

Ved vurderingen af, om ejendommen skal tjene som helårsbolig – og dermed være omfattet af undtagelsesbestemmelserne i erhvervsbekendtgørelsen – er det den reelle anvendelse af ejendommen, der er afgørende. Ejendommens klassificering som fritidsbolig, sommerhus eller helårsbolig efter anden lovgivning er derimod ikke af betydning for denne vurdering.

Statsborgere fra lande, der ikke er medlem EU- og EØS-lande, er ikke omfattet af erhvervsbekendtgørelsen. I sådanne tilfælde skal den pågældende således søge om Justitsministeriets tilladelse til køb af fast ejendom i Danmark, medmindre vedkommende opfylder bopælskriterierne i erhvervslovens § 1, stk. 1 (fast bopæl her i landet eller tidligere bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år).

Efter praksis meddeler Justitsministeriets i almindelighed tilladelse til køb af helårsbolig, hvis ansøgeren har lovligt ophold i Danmark og erklærer over for ministeriet, at ejendommen skal anvendes som ansøgerens helårsbolig.

4. I tilfælde, hvor en ejendom skal tjene som sekundærbolig – altså f.eks. sommerhus – skal såvel statsborgere fra EU- og EØS-lande som statsborgere fra lande uden for EU/EØS søge om Justitsministeriets tilladelse hertil, medmindre den pågældende opfylder bopælskriterierne i erhvervslo-

lovens § 1, stk. 1 (fast bopæl her i landet eller tidligere bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år).

Tilladelse til køb af sekundær bolig i Danmark gives efter Justitsministeriets praksis kun, hvis ansøgeren har en særlig tilknytning til Danmark. I den samlede bedømmelse heraf indgår bl.a. omfanget af ansøgerens tidligere ophold i Danmark, og om vedkommende har særlig familiemæssig, sproglig og kulturel tilknytning til Danmark. Særlig tilknytning til den ejendom, ansøgeren ønsker at købe, indgår også i vurderingen.

Som følge af den såkaldte sommerhusprotokol (protokol nr. 32 om ejendomserhvervelse af sommerhus i Danmark) kan Danmark – uanset bestemmelserne i EU-traktaterne – opretholde den gældende lovgivning om erhvervelse af sekundære boliger, også over for EU-borgere.

4. Som det fremgår af punkt 2 ovenfor, er personer, der ikke opfylder bopælsbetingelserne i erhvervsloven, ikke forhindret i at købe fast ejendom i Danmark. Skal ejendommen tjene som erhververens helårsbolig – og er erhververen EU-/EØS-statsborger – f.eks. nordisk statsborger – kan ejendommen købes uden Justitsministeriets tilladelse, hvis betingelserne i erhvervsbekendtgørelsen er opfyldt.

I andre tilfælde er det ligeledes muligt for personer, der ikke opfylder erhvervslovens bopælsbetingelser, at købe fast ejendom i Danmark. I sådanne tilfælde skal de pågældende ansøge om Justitsministeriets tilladelse hertil.

Den danske regering finder på den ovenstående baggrund ikke, at den danske erhvervslovgivning udgør en grænsehindring for nordiske statsborgere, og på denne baggrund er der således ikke anledning til aktuelt at iværksætte tiltag som anført af spørgeren.

Nordiska Rådet
Ved Stranden 18
1061 København K, Danmark
nordisk-rad@norden.org

Hänvisning
J.nr. 16-00095-1

Kontaktperson
Sören Silverström

Ärende
SVAR GÄLLANDE SKRIFTLIG FRÅGA (E 12/2016)

Inom Nordiska rådet har Ville Skinnari (sd) ställt en skriftlig fråga riktad till Danmarks regering och Ålands landskapsregering. Den skriftliga frågan berör nordiska medborgares möjligheter att köpa fastigheter i andra nordiska länder.

I frågan hänvisas till att nordiska medborgare inte har möjligheter att fritt köpa mark eller fastigheter i alla nordiska länder. Det anges att man i Danmark och på Åland har tagit i bruk särskilda bestämmelser som begränsar andra länders medborgares möjligheter att köpa mark eller fastigheter i landet. I fråga E 12/2016 ställs fråga av Ålands landskapsregering om vilka åtgärder Ålands landskapsregering kommer att ta för att avlägsna de gränshinder som finns gällande nordiska medborgares möjligheter att köpa mark och fastigheter i Åland.

Landskapsregeringen konstaterar att inskränkningarna i rätten att äga och besitta fast egendom på Åland har en grund i folkrätten. Då den s.k. Ålandsfrågan löstes inom ramen för det nygrundade Nationernas förbund konstaterade förbundets råd i sitt beslut av den 24 juni 1921 att garantierna för ögruppens befolkning även ska syfta till att bevara jordegendomen i invånarnas händer. Närmare bestämmelse om detta togs sedan in i den Ålandsöverenskommelse som Finland och Sverige ingick den 27 juni 1921.

Även om lagstiftningen om jordförvärv i landskapet Åland har genomgått stora förändringar sedan 1921 har den alltid strävat efter att förverkliga denna ursprungliga målsättning. Nuvarande lagstiftning om jordförvärv har sin grund i jordförvärvslag för Åland (FFS 3/1975). Denna rikets lag har antagits genom överensstämmande beslut av Finlands riksdag och Ålands lagting. Lagen är av konstitutionell natur och kan inte ändras utan Ålands lagtings bifall. Denna rikets lag har kompletterats med landskapslagstiftning som har antagits år 2003. Eftersom lagstiftningen om jord-

förvärv innebär avvikelser från EU:s grundläggande fördrag och lagstiftning infördes särskilda undantag i det s.k. Ålandsprotokoll som fogades till Finlands anslutningsfördrag inom Europeiska unionen.

Jordförvärvslagstiftningen innebär restriktioner i rätten att äga och besitta fast egendom i landskapet. Personer som har åländsk hembygdsrätt kan förvärva obegränsat med fast egendom i landskapet. En person som flyttar till Åland erhåller i regel åländsk hembygdsrätt på ansökan efter fem års bosättning i landskapet. Övriga personer som vill äga fast egendom på Åland måste vanligen ansöka om ett s.k. jordförvärvstillstånd från Ålands landskapsregering. Personer som ärver fast egendom, särskilt bröstarvingar, är dock i många fall undantagna sådan tillståndsplikt. Juridiska personer som förvärvar fast egendom måste i de allra flesta fall söka om tillstånd från Ålands landskapsregering.

Det bör noteras att nuvarande lagstiftning och tillståndsgivning inte förhindrar inflyttning till landskapet. T.ex. om en person vill flytta till och bosätta sig på Åland ska denna få ett tillstånd om det rör sig en tomt som är belägen på bostadsplanerat område och som understiger 4 000 kvadratmeter. Däremot är möjligheterna till förvärv för fritidsboende mera begränsade. Det huvudsakliga syftet med reglerna om jordförvärv är att marken i första hand ska ägas av personer som är bosatta på Åland.

Med hänvisning till den ställda frågan konstaterar landskapsregeringen att det inte är aktuellt att avlägsna jordförvärvslagstiftningen. I landskapet pågår en uppdatering och modernisering av den landskapslagstiftning som gäller hembygdsrätt, jordförvärv och näringsrätt. I ett första skede har lagstiftningen om åländsk hembygdsrätt reviderats och denna trädde i kraft den 1 januari 2016. I ett nästa skede ska landskapslagstiftningen om jordförvärv ses över och i samband med detta arbete bedöms vilka förändringar det eventuellt finns behov av.

Minister

Nina Fellman

Chefsjurist

Sören Silverström