



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget
Retsudvalget
Christiansborg
1240 København K
DK Danmark

Dato: 7. september 2023
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Helene Fussing Clausen
Sagsnr.: 2023-0030-9290
Dok.: 2939720

Besvarelse af spørgsmål nr. 1153 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 1153 (Alm. del), som Folketingets Retsudvalg har stillet til justitsministeren den 10. august 2023. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Anni Matthiesen (V).

Peter Hummelgaard

/

Helene Bendtsen

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 7226 8400

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 1153 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg:

”Vil ministeren redegøre for, om salget af ’hotellejligheder’ til tyske statsborgere i området Kongsmark på Rønmø overholder sommerhusreglen i erhvervsloven?”

Svar:

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

2. Til brug for besvarelsen af den del af spørgsmålet, som angår justitsministerens område, har Justitsministeriet indhentet en udtalelse fra Civilstyrelsen, som administrerer erhvervsloven. Civilstyrelsen har oplyst følgende:

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

Kravet om tilladelse gælder dog ikke for statsborgere i et land, der er medlem af Den Europæiske Union, eller statsborgere i et land, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, hvis den faste ejendom skal tjene som fornudden helårsbolig for erhververen, eller hvis erhvervsloven er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed eller levere tjenesteydelser. Det samme gælder selskaber, som har hjemsted i et land, der er medlem af Den Europæiske Union, eller som har tiltrådt aftale om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde. Det er i disse tilfælde en forudsætning, at betingelserne i erhvervslovens bekendtgørelse er opfyldt, og at erhververen over for Tinglysningsretten under strafansvar afgiver erklæring herom.

”Fast ejendom” i erhvervslovens forstand omfatter bl.a. bygninger på lejet grund, ejerlejligheder og andelslejligheder. Timeshare- eller brugsrettigheder er som udgangspunkt også omfattet af erhvervsloven.

Alle ejendomme, der ikke anvendes af ejeren som helårsbolig, betragtes efter erhvervsloven som sekundærbolig. Når man ikke opfylder bopælskravet, kræver erhvervelse af en sekundærbolig Civilstyrelsens tilladelse.

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

Det følger endvidere af erhvervsloven, at aftaler om langvarige brugs- eller lejeforhold vedrørende fast ejendom, der må antages at være indgået med det formål at omgå reglerne, er ugyldige.

Erhvervelse af timesharerettigheder eller langvarige brugs- eller lejeforhold til fast ejendom i Danmark kræver således som udgangspunkt Civilstyrelsens tilladelse, hvis erhververen ikke i erhvervslovens forstand har eller tidligere har haft bopæl i Danmark i mere end 5 år.”

Civilstyrelsen har endvidere vedrørende det konkrete projekt, som spørgsmålet henviser til, oplyst følgende:

”Civilstyrelsen er ikke bekendt med de konkrete forhold vedrørende salg af ”hotellejligheder” i Kongsmark på Rømø, herunder på hvilke vilkår de udbydes.

Civilstyrelsen kan dog oplyse, at Civilstyrelsen vil indlede en undersøgelse af sagen, hvis styrelsen fra Tinglysningssretten, en kommune eller andre modtager oplysninger om forhold, der tyder på, at en person har erhvervet en sekundærbolig i Danmark uden nødvendig tilladelse.

For at Civilstyrelsen kan foretage en nærmere undersøgelse af forholdet, kræver det, at Civilstyrelsen kan identificere den person, der har erhvervet en sekundærbolig uden nødvendig tilladelse.

I så fald vil Civilstyrelsen anmode denne om inden fire uger at redegøre for forholdet med henblik på at kunne vurdere, om der foreligger en overtrædelse af erhvervsloven. Vurderer Civilstyrelsen herefter, at der foreligger en erhvervelse, som kræver tilladelse efter erhvervsloven, og betingelserne for at give en sådan ikke er opfyldt, udsteder Civilstyrelsen et påbud til personen om at afhænde ejendommen inden 6 måneder.

Manglende efterkommelse af styrelsens påbud kan sanktioneres med bøde.”

3. For så vidt angår sommerhusloven har Justitsministeriet indhentet en udtalelse fra Kirkeministeriet, der har oplyst følgende:

”Kirkeministeriet har til brug for besvarelsen af spørgsmålet indhentet en udtalelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen, der administrerer sommerhusloven, som har oplyst følgende:

”Efter reglerne i sommerhusloven gives der som udgangspunkt ikke tilladelse til erhvervmæssig udlejning af sommerhuse, hvorimod hoteldrift kan drives uden en udlejningstilladelse efter sommerhusloven, så længe sommerhuslovens hotelbegreb overholdes. Dette omfatter selvstændige virksomheder, der modtager overnattende gæster med mulighed for servering, fx morgenmad.

Det kræver dog en udlejningstilladelse, når der er tilknyttet fritliggende hytter eller huse til hotelvirksomheden, og disse udlejes for mere end fem nætter ad gangen. Dette imødegår et hensyn til at hindre omgåelse af hovedreglen i sommerhuslovens § 1 vedrørende erhvervmæssig udlejning.

Ved afgørelsen af, om der bør meddeles tilladelse til udlejning, lægges vægt på en helhedsvurdering af det samlede anlæg, herunder om arealet for hotellets hytter og huse er væsentligt mindre arealkrævende end traditionelle sommerhusudstyknings- eller feriehus. Efter praksis gives der kun udlejningstilladelse, hvis der er en afstand på ikke mere end ca. fem meter mellem de enkelte hytter eller huse.

Hotelenheder kan ejes individuelt, og det betyder, at danske statsborgere, virksomheder og øvrige EU-borgere og -virksomheder kan erhverve hotellejligheder/-hytter som led i hoteldrift. Hotellejlighederne/-hytterne kan fx udlejes af feriehotellets ejerlejlighedsforening.

Det vil være muligt for de enkelte ejere at overnatte på feriehotellet (dvs. til egen brug), men efter praksis kan dette ikke ske i mere end ca. 5 uger årligt, og ejeren vil efter praksis desuden ikke kunne gøre krav på, at brugen skal ske i ejerens hotellejlighed/-hytte.

Overtrædelse af sommerhuslovens regler kan straffes med bøde, jf. sommerhuslovens § 10 b. Der kan desuden ved dom pålægges fortløbende tvangsbøder, hvis påbud om berigtigelse af forhold i strid med sommerhusloven ikke efterkommes, jf. sommerhuslovens § 10, stk. 3.

Bolig- og Planstyrelsen (nu Plan- og Landdistriktsstyrelsen) har den 26. april 2022, med mindre tilretninger den 19. juli 2022, meddelt tilladelse til erhvervsmæssig udlejning af 36 hotelhytter på Rømø som led i hoteldrift, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 5. Plan- og Landdistriktsstyrelsen antager, at spørgeren henviser til denne afgørelse.

I den konkrete sag har styrelsen på baggrund af det indsendte ansøgningsmateriale vurderet, at hotelbegrebet er opfyldt, idet:

- Der vil være tale om en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster,
- der til hotellet vil være knyttet en kombination af reception og serveringslokale,
- det vil være muligt at tilkøbe morgenmad, hvor serveringen vil foregå i det kombinerede receptions- og serveringslokale, hvor der er plads til 35-45 spisende gæster på samme tid, samt
- der vil være tale om et samlet hotelanlæg, da det fremgår af fremsendte plantegning, at de fritliggende hytter, reception og serveringslokale er placeret i en samlet enhed kun afbrudt af en mindre sti, der går igennem matriklen.

Det fremgår af ansøgningen, at ejer stiller hotelhytten til rådighed for formidleren, der har den fulde råderet over de enkelte værelser hele året. Ejeren må desuden ikke præge lejlighederne individuelt, må kun bruge lejlighederne mod alm. vederlag og der gives ikke fortrinsret eller brugsret til en bestemt lejlighed for ejeren.

Det er et vilkår for udlejningstilladelsen, at hotelvirksomheden opfylder sommerhuslovens hotelbegreb. Får styrelsen oplysninger om, at anlægget måtte vise sig at overtræde vilkårene i tilladelsen, kan styrelsen oprette en tilsynssag.”

Det kan i øvrigt oplyses, at Justitsministeriet og Civilstyrelsen løbende vil være i dialog med Kirkeministeriet og Plan- og Landdistriktsstyrelsen om konkrete forhold, der kan have snitflader til erhvervsloven og sommerhusloven, med henblik på at sikre, at reglerne bliver overholdt.



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget
Retsudvalget
Christiansborg
1240 København K
DK Danmark

Dato: 7. september 2023
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Helene Fussing Clausen
Sagsnr.: 2023-0030-9292
Dok.: 2939792

Besvarelse af spørgsmål nr. 1154 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 1154 (Alm. del), som Folketingets Retsudvalg har stillet til justitsministeren den 10. august 2023. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Anni Matthiesen (V).

Peter Hummelgaard

/

Helene Bendtsen

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 7226 8400

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 1154 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg:

”Vil ministeren vurdere konsekvenserne for det danske sommerhusmarked og feriedestinationer som f.eks. Rømø og Fanø, når udenlandske bygherrer og privatpersoner får muligheden for at lave investeringer i store feriekomplekser?”

Svar:

Sommerhusområdet samt området for landdistrikter hører under Kirkeministeriet, og til brug for besvarelsen af spørgsmålet har Justitsministeriet derfor indhentet en udtalelse fra Kirkeministeriet, der har oplyst følgende:

”Dansk turisme har stor betydning for vækst og udvikling i hele Danmark, herunder i landdistrikterne, og er grundlag for mange arbejdspladser i andre brancher inden for blandt andet detailhandel, restaurationsbranchen, transporterhverv, bygge og anlæg samt oplevelsesøkonomien.

Det er derfor vigtigt, at vi skaber gode vilkår for turismen blandt andet gennem mulighed for erhvervmæssig udlejning af ferieboliger, hvilket kan ske eksempelvis gennem feriekomplekser, som vi ser det på Rømø. Samtidig skal sommerhuslovens centrale sigte fastholdes, så erhvervmæssig ferieboligudlejning varetages under hensyn til bl.a. naturinteresser, og at udlejning af private ferieboliger som udgangspunkt er et supplement til eget brug og ikke sker erhvervmæssigt, hvilket er medvirkende til at undgå et for højt pres på rekreative arealer og til at sikre, at den brede danske befolkning har mulighed for at kunne købe et sommerhus, jf. formålet med sommerhusloven.

Det bemærkes i øvrigt, at sommerhusloven heller ikke hidtil har begrænset udenlandske investorer i at investere i danske feriecentre og således drive hotelvirksomhed i Danmark.

Der henvises i øvrigt til Kirkeministeriets bidrag til justitsministerens samtidige besvarelse af spørgsmål nr. 1153 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg for oplysninger om sommerhuslovens regler.”



JUSTITSMINISTERIET

Folketinget
Retsudvalget
Christiansborg
1240 København K
DK Danmark

Dato: 7. september 2023
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Helene Fussing Clausen
Sagsnr.: 2023-0030-9293
Dok.: 2939799

Besvarelse af spørgsmål nr. 1155 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg

Hermed sendes besvarelse af spørgsmål nr. 1155 (Alm. del), som Folketingets Retsudvalg har stillet til justitsministeren den 10. august 2023. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Anni Matthiesen (V).

Peter Hummelgaard

/

Helene Bendtsen

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

T +45 7226 8400

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Spørgsmål nr. 1155 (Alm. del) fra Folketingets Retsudvalg:

”Vil ministeren vurdere, om det er nødvendigt at justere sommerhusreglen i erhvervsloven som følge af de byggeprojekter af feriekomplekser, der toner frem flere steder i de populære ferieområder som Rømø og Fanø?”

Svar:

1. Justitsministeriet kan først og fremmest henvise til ministeren for landdistrikters bidrag til den samtidige besvarelse af spørgsmål nr. 1154.

2. Justitsministeriet vil om reglerne om erhvervelse af sommerhus mv. henvise til den samtidige besvarelse af spørgsmål nr. 1153.

Når Danmark – uanset EU-rettens bestemmelser om fri bevægelighed – også over for statsborgere fra EU-lande kan opretholde erhvervslovens krav om tilladelse til køb af sommerhus mv. (sekundærbolig), skyldes det den såkaldte sommerhusprotokol, som udgør en undtagelse til EU's traktatgrundlag.

Sommerhusprotokollen er en dansk særordning, som giver mulighed for, at Danmark kan opretholde den lovgivning om erhvervelse af ejendomme, der ikke er helårsboliger, som var gældende den 1. november 1993, hvor Maastricht-traktaten trådte i kraft. ”Gældende lovgivning” må antages ikke alene at omfatte love og administrative forskrifter udstedt i medfør heraf, men også retningslinjer mv. for den konkrete forvaltning af lovgivningen, da det ellers på denne måde ville være muligt at indføre en tilsvarende skærpelse af retstilstanden som ved en lovændring.

3. Det har løbende været undersøgt, hvilke muligheder der er for – inden for rammerne af sommerhusprotokollen – at ændre erhvervsreglerne. Senest har professor, dr.jur. Karsten Engsig Sørensen den 12. april 2023 udarbejdet en ekstern vurdering for Justitsministeriet vedrørende mulighederne for at skærpe kontrollen med ansøgernes oplysninger eller på anden måde skærpe sagsbehandlingen inden for rammerne af sommerhusprotokollen. Vurderingen blev sendt til Folketingets Europaudvalg den 27. april 2023, jf. [EUU Alm. del Bilag 434 Notat om sommerhusprotokollenpdf \(ft.dk\)](#). Ministeriet kan i den forbindelse pege på konklusionen i notatets pkt. 6.c. Heraf fremgår følgende:

”Hvis man ændrer på reglerne på en måde, der ikke indebærer en bevarelse af status quo eller en lempelse i forhold til den gældende praksis vil dette nærliggende have som konsekvens at man ikke længere ’opretholder gældende lovgivning’ og derved vil ændringen ikke være dækket af undtagelsen i sommerhusprotokollen. Det gælder alle ændringer, bortset fra dem som er uvæsentlige, og vil således også kunne omfatte ændringer, der består i en praksisændring. Hvis hensigten er at ændre kontrollen af ansøgers oplysninger eller skærpe sagsbehandlingen med henblik på at færre opnår dispensation, vil der mest nærliggende være tale om en ændring, der afviger fra ’gældende lovgivning’, og dermed falder uden for undtagelsen i sommerhusprotokollen.”

Endvidere fremgår følgende af pkt. 6.d.:

”Konsekvenserne af at gennemføre en ændring der i overensstemmelse med ovennævnte ændrer gældende lovgivning, er forbunden med en vis usikkerhed, men mest oplagt vil konsekvensen være, at sommerhusprotokollen bortfalder i sin helhed. Dermed eksisterer der ikke længere en særlig undtagelse for erhvervelse af sommerhuse i Danmark, idet man også vil have fortabt muligheden for at påberåbe sig art. 64, stk. 1, TEUF.”

På den baggrund er der ikke overvejelser om ændringer af erhvervesloven.