

## B. Fast ejendom

### 1. EJENDOMSOMSÆTNING

#### Lov 1959-12-23 nr 344

om erhvervelse af fast ejendom,  
som ændret ved L 1962-04-13 nr 129\*)

§ 1. Personer, der ikke har bopæl i Danmark, (2) og som ej heller tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år, (3) kan kun med justitsministerens tilladelse (4) erhverve adkomst (5) på fast ejendom (6) her i landet.

□ Stk 2. Det samme gælder selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, offentlige eller private institutioner, stiftelser og legater, der ikke har hjemsted i Danmark, (7) samt udenlandske offentlige myndigheder.

§ 2. Erhverves fast ejendom ved arv, ved overtagelse til hensidende i uskiftet bo eller ved deling af fællesbo, er justitsministerens tilladelse uforudsagt. Det samme gælder erhvervelse ved gave til slægtninge i ret op- og nedstigende linje.

§ 3. Tilladelse til erhvervelse af endelig adkomst på fast ejendom skal søges inden 6 måneder fra overdragelsens tidspunkt, (8) medmindre ejendommen forinden er overgået til en anden ejer.

§ 4. Den, der ikke uden tilladelse fra justitsministeren kan erhverve fast ejendom, kan heller ikke uden justitsministerens tilladelse have et pant til brugelighed (9) i længere tid end 6 måneder.

§ 5. De i §§ 1 og 4 omhandlede tilladelser kan gøres betingede (10) og gives for en bestemt tid.

#### Ad L 1959 nr 344:

\*) Hovedlovens forarbejder er bet ang udlændinges adgang til at eje fast ejendom i Danmark, 1948, samt FT 1959-60: 115, 456, 1941, 2033, A 285, B 185, 199, C 77. Loven hører under justitsministeriet.

(1) Om loven se P Østergaard i J 1960 24-26, Tolstrup i U 1960 101-110, Landboret 201-02, i Dansk Miljøret bd 3, 334-41 og Forkøbsret og Koncession (1961). Se endv Juridisk Formularbog 12. udgave. Om lovens betydning for udformning af skøder på landbrugsejendomme se K Skovgaard-Sørensen i Advbl 1976 290 ff.

Ifølge § 5 i loven om Danmarks tiltrædelse af De europæiske Fællesskaber, L 1972 447, er der hjemmel til administrativt at fastsætte bestemmelser om, at der bortses fra krav om bl a bopæl og hjemsted i Danmark, hvis dette er påkrævet som følge af Fællesskabernes regler om fri etableringsret mv i EF-området. Ifølge denne bestemmelse er udfærdiget bkg 1972 593, som ændret ved bkg 1973 549, aftrykt nedenfor.

(2) Herved forstås, at den pågældende skal have sit faste og varige hjem inden for rigets grænser. Tolstrup: Forkøbsret og Koncession 132-133. Der stilles ikke krav om en bestemt varighed af bopælen. En kortere tids ophold er tilstrækkelig, når det må antages, at den pågældende har til hensigt at blive her for bestandig, og selv ophold af længere varighed er utilstrækkeligt uden nærmere prøvelse af hensigten og formålet med opholdet.

(3) Hvad enten det er sket i sammenhæng eller i flere perioder. Et midlertidigt ophold fyldestgør ikke lovens krav om bopæl.

(4) Der er ikke givet nærmere retningslinier med hensyn til, i hvilke tilfælde tilladelse til erhvervelse af fast ejendom bør meddeles. Sammenhold med note 10. - Tilladelse til erhvervelse af fast ejendom vil være uden indflydelse på de krav til særlig tilladelse, der stilles i anden lovgivning, navnlig landbrugslovgivningen, se lbgk 1978 603, kap V samt lov om sommerhuse og camping mv, lbgk 1975 495 og valutalogivningen.

(5) Bortset fra § 4 rammer loven kun erhvervelse af ejendomsret, og i § 2 fritages visse erhvervelser. Se dog § 9 med note 14 om langvarige brugsforhold.

(6) Tolstrup: anf v 127-128. - U 1965 893 (»fast ejendom« omfatter bygninger på lejet grund, jfr tinglysi § 19, stk 1). - Loven omfatter også ejerlejligheder, lbgk 1982 455.

(7) Der stilles ikke særlige krav vedrørende selskabernes aktionærer, bestyrelsesmedlemmer og direktører.

(8) Er der tale om køb, må fristen på 6 måneder regnes fra det tidspunkt, da der er indgået en endelig aftale om ejendommens overdragelse. Er ejendommen erhvervet ved overtagelse på tvangsauktion af ufyldstgjort panthaver eller i øvrigt ved auktion, må fristen regnes fra henholdsvis auktionens standsning eller hammerlagets meddelelse. Tilladelse skal ikke søges, hvis erhververen

§ 6. (10a) Ved anmeldelse til tinglysning af et dokument om erhvervelse af fast ejendom på anden måde end nævnt i § 2 skal erhververen, såfremt han ikke har bopæl i Danmark eller afgiver erklæring på tro og love om, at han tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af ialt 5 år, forevise tilladelse fra justitsministeren til at erhverve adkomst på ejendommen. De i § 1, stk 2, nævnte selskaber og institutioner m m skal forevise tilladelse fra justitsministeren til at erhverve adkomst på ejendommen. Hvis justitsministerens tilladelse ikke forevises, sætter dommeren i overensstemmelse med reglerne i § 15, jfr § 16, i lov nr 111 af 31. marts 1926 om tinglysning erhververen en frist til at fremskaffe tilladelsen. (11)

□ Stk 2. Anmeldes dokumentet til tinglysning efter udløbet af den i § 3 omhandlede frist, afvises dokumentet, medmindre det samtidigt oplyses, at ansøgning rettidigt er indsendt til justitsministeren, i hvilket tilfælde der fastsættes frist i overensstemmelse med stk 1.

§ 7. Fastsættes der i henhold til § 6 frist til at indhente tilladelse fra justitsministeren, giver dommeren indberetning herom til justitsministeriet. Det samme gælder, når en fast ejendom overtages til brugeligt pant af en person, der ikke har bopæl i Danmark, eller af et af de i § 1, stk 2, nævnte selskaber m m. (12)

§ 8. Hvis tilladelse til erhvervelse af fast ejendom nægtes eller bortfalder, jfr § 5, eller ansøgning om tilladelse ikke indgives, meddeler justitsministeren ejeren pålæg om at afhænde ejendommen inden en af ministeren fastsat frist på mindst 6 måneder og højst 1 år. (13) I tilfælde af en ejendoms overtagelse til brugeligt pant meddeles der under samme omstændigheder panthaveren pålæg om inden nævnte frist at lade ejendommen sælge ved tvangsauktion eller fravige pantet.

§ 9. (14) Aftaler om langvarige brugs- og lejeforhold vedrørende indendørs fristens udløb har taget fast bopæl her i landet.

(9) Der er intet til hinder for, at panthaveren, der ikke uden tilladelse fra justitsministeren kunne erhverve ejendomsret over fast ejendom, kan søge sig fyldestgjort gennem ejendommens realisation; sammenhold med § 5.

(10) FT 1961-62: A 379: i forb med forslag om lovens forlængelse. se note 16, udtalt, at loven er blevet administreret således, at der ikke lægges hindringer i vejen for etablering af virksomheder, at man ved erhvervelse af parcel- eller rækkehuse har lagt vægt på, om erhververen agtede at tage varigt ophold i landet, og at der med hensyn til sommerhuse og sommerhusgrunde er lagt vægt på, om ansøgeren kunne dokumentere en særlig tilknytning til Danmark.

(10a) Se dog bkg 1972 593 §§ 3-4 med bilag 2.

(11) Illum: Tinglysning (6. udgave) 188. - Af henvisningen til de nævnte bestemmelser i tinglysningsloven følger, at dommeren efter anmelderens begæring kan forlænge fristen, og at dokumentet indføres foreløbigt i tingbogen, se Tolstrup i U 1972 B 185-89, se U 1977 918 Ø.

(12) Justitsmin cirkskr 1961-01-11 og 1967-01-17: indberetning ønskes også om brugs- og lejeforhold.

(13) Den ejer, som ikke opnår eller som mister erhvervestilladelse, kan selv tage initiativ til afståelse af ejendommen, og i så fald er ministeriets pålæg overflødig. Det samme gælder, hvis erhververen afstår ejendommen inden ministeriets indskriden. - Loven tager ikke stilling til det privatretlige mellemværende mellem overdrager og erhverver. Se herom Tolstrup: anf v 167-173, A Vinding Kruse: Ejendoms-køb 213, 250.

(14) U 1962 140 HKK (lejekontrakt af november 1960 om sommerhusgrund, uopsigelig i 20 år, anset som et langvarigt lejemål, indgået med det formål at omgå lovens regler, og det kunne ikke føre til andet resultat, at aftalen var led i en før lovens ikrafttræden planlagt og påbegyndt udstyknings- og udlejningsvirksomhed). U 1964 742 (T fik afslag på ansøgning om tilladelse til at erhverve ejendom, hvorefter ejendommen tilskødedes hendes 83-årige svigerinde S, som havde haft bopæl i Danmark i et tidsrum af ialt 5 år. Antaget, at S var uden selvstændig interesse i ejendommen, bortset fra hendes personlige interesse i at sikre, at den ved hendes død kunne tilfalde T's og dennes ægtefælles børn ved arv ifølge testamente. Overdragelsen til S kunne derfor ikke betragtes som reel, men som et forsøg på omgåelse, hvorfor T straffedes med bøde og fik pålæg om under tvang af fortløbende ugentlig bøde at foranledige overdragelsen til S annulleret. Dissens om, at pålægget skulle meddeles »stråmanden« S, medens T burde frifindes; U 1972 794 (en aftale, hvorved der mod indskud af 9.000 dollars var givet en udlænding U brugsret til en ejendom for U's livstid sammen med ejendommens ejer, fandtes under hensyn til brugsforholdets livsvarige karakter, der efter det

fast e  
omgå  
□ Stk  
omgå  
■ § 1  
ansøg  
ejend  
straffe  
□ Stk  
samm  
har ov  
pålæg  
fastsæ  
□ Stk  
■ § 1  
□ Stk  
anmel  
■ § 12

Beko  
om ær  
for så  
som æ

I medf  
tiltræd  
■ § 1  
adkom  
tillade  
erhver  
hjemst  
tidsrum  
1) a  
europæ  
re her  
2) st  
som h  
selvsta  
3) st  
medlem  
filialer  
4) se  
gen i e  
eller ag  
□ Stk  
hovedk  
have ve  
skabets  
erhverv  
□ Stk  
skal va  
denne  
■ § 2. k  
me

1) det  
2) hv  
virksom  
tet af et  
■ § 3. 7  
uden sa  
oplyste  
med L  
Den sk  
Vesttysk  
for en i  
her i lar  
på 102,5  
personer  
for tyst  
overdra  
hinder  
opfyldte  
dokume  
yderlige  
»admin  
ejendom  
minimu  
3.000 kr  
(15) U 1  
03-15 at  
note 14  
måtte be

fast ejendom, der må antages at være indgået med det formål at omgå de i denne lov indeholdte regler, er ugyldige.

□ Stk 2. På andre retshandler, hvorved lovens bestemmelser søges omgået, finder de i §§ 3-8 indeholdte regler tilsvarende anvendelse.

■ § 10. Den, der undlader inden den foreskrevne frist at indgive ansøgning om justitsministerens tilladelse til erhvervelse af fast ejendom eller til overtagelse af fast ejendom til brugeligt pant, straffes med bøde.

□ Stk 2. Overtrædelse af et i medfør af § 8 meddelt pålæg straffes på samme måde. (15) Det skal af retten pålægges ejeren eller den, der har overtaget en ejendom til brugeligt pant, at efterkomme det givne pålæg under tvang af fortløbende ugentlige bøder, hvis størrelse fastsættes af retten.

□ Stk 3. Påtale sker efter påbud af justitsministeren.

■ § 11. (16) Denne lov træder i kraft den 1. januar 1960.

□ Stk 2. (17) Loven kommer til anvendelse på alle erhvervelser, der anmeldes til tinglysning efter dens ikrafttræden.

■ § 12. Denne lov gælder ikke for Færøerne og Grønland.

## Bekendtgørelse 1972-12-20 nr 593

om ændring af lov om erhvervelse af fast ejendom for så vidt angår EF-statsborgere og EF-selskaber mv, som ændret ved bkg 1973-09-17 nr 549<sup>1)</sup>

I medfør af § 5 i lov nr 447 af 11. oktober 1972 om Danmarks tiltrædelse af De europæiske Fællesskaber fastsættes:

■ § 1. Nedennævnte personer og selskaber mv kan erhverve adkomst på fast ejendom her i landet uden justitsministeriets tilladelse i medfør af § 1 i lov nr 344 af 23. december 1959 om erhvervelse af fast ejendom, selv om de ikke har bopæl eller hjemsted her i landet eller ikke tidligere har haft bopæl her i et tidsrum af i alt fem år:

1) arbejdstagere, der er statsborgere i en medlemsstat i De europæiske Fællesskaber, og som er beskæftigede som lønmodtagere her i landet,

2) statsborgere i en medlemsstat i De europæiske Fællesskaber, som har etableret eller vil etablere sig her i landet for at udøve selvstændig virksomhed,

3) statsborgere som nævnt under 2, der er bosat i en anden medlemsstat, og som har oprettet eller vil oprette agenturer eller filialer her i landet, eller som vil levere tjenesteydelser her,

4) selskaber mv, der er stiftet i overensstemmelse med lovgivningen i en medlemsstat, og som har oprettet eller vil oprette filialer eller agenturer eller vil levere tjenesteydelser her i landet.

□ Stk 2. De selskaber mv, der er nævnt i stk 1, nr 4, skal enten have hovedkontor eller hovedvirksomhed inden for Fællesskaberne eller have vedtægtsmæssigt hjemsted dér. I sidstnævnte tilfælde skal selskabets virksomhed have faktisk og vedvarende tilknytning til erhvervslivet i en medlemsstat.

□ Stk 3. (2) Den erhvervsvirksomhed, der er nævnt i stk 1, nr 2-4, skal være omfattet af et af de direktiver, der er nævnt i bilag 1 til denne bekendtgørelse.

■ § 2. Bestemmelsen i § 1 gælder kun ved erhvervelse af ejendomme

1) der skal tjene som fornøden helårsbolig for erhververen, eller 2) hvor erhvervelsen er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed eller levere tjenesteydelser inden for et erhverv omfattet af et af de direktiver, der er nævnt i bilag 1.

■ § 3. Tinglysning af et dokument om erhvervelse af fast ejendom uden særlig tilladelse i henhold til § 1 er betinget af, at erhververen

oplyste var etableret i stedet for et påtænkt samejeforhold i strid med L 1959 344 § 9. Brugsrettens tinglysning var ikke indberettet. Den slettedes efter justitsministeriets kære). U 1976 846 (en i Vesttyskland bosat person betalte købesummen 100.000 kr kontant for en i Danmark boende persons erhvervelse af en fast ejendom her i landet. Samtidig med skødet til danskeren tinglystes pantebrev på 102.500 kr til en person i Hamborg, som havde sat de to nævnte personer i forbindelse med hinanden, og et dokument om køberet for tyskeren, hvorefter denne dels kunne kræve ejendommen overdraget til sig for 105.000 kr, når dansk lov ikke længere var til hinder derfor, dels kunne videreoverdrage retten til en person, der opfyldte lovens betingelser for erhvervelse af ejendommen. Efter dokumentet var danskeren endvidere afskåret fra at foretage yderligere pantsætning af ejendommen, og ved en samtidig oprettet »administrationsfuldmagt« udlejede danskeren for hele sin ejertid ejendommen til tyskeren, der indstod for, at udlejningen som minimum indbragte et beløb svarende til driftsudgifterne. Bøder på 3.000 kr).

(15) U 1963 195 (Justitsmin's pålæg af 1960-12-21 om inden 1961-03-15 at berigtige det i U 1964 742 omhandlede forhold - omtalt i note 14 - kunne ikke anses at være fyldestgørende, idet lovens frist måtte beregnes fra pålæggets dato og ikke fra det 1960-09-01 givne

afgiver en erklæring, hvoraf det fremgår, at han eller selskabet er omfattet af en af de grupper af erhververe, der er nævnt i § 1, at formålet med erhvervelsen er som beskrevet i § 2 og at formålet med erhvervelsen ikke er at drive ejendommen som skovbrugs- eller landbrugsejendom.

□ Stk 2. Hvis formålet med erhvervelsen er, at ejendommen skal tjene til fornøden helårsbolig for erhververen, skal det endvidere fremgå af erklæringen, at ejendommen ikke er udlagt til eller benyttes som fritidshus eller fritidsgrund.

□ Stk 3. For arbejdstageres vedkommende skal erklæringen tillige indeholde oplysning om arbejdsgiverens navn og adresse.

■ § 4. Erklæringen skal afgives i adkomstdokumentet og skal være underskrevet af erhververen. Eksempler på erklæringsformularer er trykt som bilag 2 til denne bekendtgørelse.

■ § 5. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1973.

## BILAG 1

### Fortegnelse over liberaliseringsdirektiver

Rådsdirektiv nr 64/223/EØF af 25. februar 1964 om gennemførelse af etableringsfrihed og fri udveksling af tjenesteydelser for virksomhed inden for engroshandelen. EFT nr 56 af 4. april 1964, s 863/64.

Rådsdirektiv nr 64/224/EØF af 25. februar 1964 om gennemførelse af etableringsfrihed og fri udveksling af tjenesteydelser for formidlervirksomhed inden for handel, industri og håndværk. EFT nr 56 af 4. april 1964, s 869/64.

Rådsdirektiv nr 64/225/EØF af 25. februar 1964 om ophævelse af begrænsningerne i etableringsfriheden og den fri udveksling af tjenesteydelser inden for genforsikring og retrocession. EFT nr 56 af 4. april 1964, s 878/64.

Rådsdirektiv nr 64/428/EØF af 7. juli 1964 om gennemførelse af etableringsfrihed og fri udveksling af tjenesteydelser for selvstændig erhvervsvirksomhed inden for bjergværksdrift, herunder udvinning af sten og mineraler (CITI-hovedgrupperne 11-19). EFT nr 117 af 23. juli 1964, s 1871/64.

Rådsdirektiv nr 64/429/EØF af 7. juli 1964 om gennemførelse af etableringsfrihed og fri udveksling af tjenesteydelser for selvstændig erhvervsvirksomhed inden for de be- og forarbejdende erhverv under CITI-hovedgrupperne 23-40 (industri- og håndværk). EFT nr 117 af 23. juli 1964, s 1860/64.

Rådsdirektiv nr 65/1/EØF af 14. december 1964 om de nærmere regler for gennemførelsen af fri udveksling af tjenesteydelser ved virksomhed inden for landbrug og gartneri. EFT nr 1 af 8. januar 1965, s 1/65.

Rådsdirektiv nr 66/162/EØF af 28. februar 1966 om gennemførelse af etableringsfrihed og fri udveksling af tjenesteydelser for selvstændig erhvervsvirksomhed inden for brancherne elektricitet, gas, vand og sanitære tjenester (Afdeling 5 CITI). EFT nr 43 af 8. marts 1966, s 584/66.

Rådsdirektiv nr 67/43/EØF af 12. januar 1967 om gennemførelse af etableringsfrihed og fri udveksling af tjenesteydelser for selvstændig virksomhed inden for:

1. »ejendomshandel og -administration (undtagen 6401)« (ex CITI-gruppe 640)

2. »visse tjenesteydelser for erhvervslivet« (CITI-gruppe 839). EFT nr 10 af 19. januar 1967, s 140/67.

Rådsdirektiv nr 68/365/EØF af 15. oktober 1968 om gennemførelse af etableringsfrihed og fri udveksling af tjenesteydelser for selvstændig erhvervsvirksomhed inden for nærings- og nydelses-

afslag på erhvervestilladelse).

(16) Som ændret ved L 1962 129, der slettede stk 3 om revision af loven.

(17) U 1960 895 (en erhvervelse i henhold til skøde, tinglyst betinget 31. oktober 1959, fandtes ikke omfattet af loven, hvorfor endeligt skøde af 16. januar 1960 kunne lyses uden justitsmin's tilladelse).

### Ad bkg 1972 nr 593:

(1) Fortegnelsen er suppleret ved bkg 1973 549.

(2) Bkg er udarbejdet på et tidspunkt, hvor det var den overvejende opfattelse, at EØFT's regler om etableringsfrihed og EF-borgernes ret til i forbindelse med etablering i andet medlemsland at købe fast ejendom her først blev anvendelige ved udfærdigelsen af et etableringsdirektiv i medfør af Traktatens art 54. I 2 domme afsagt af EF-domstolen er Traktatens etableringsregler (art 52, 59, 60) imidlertid tillagt umiddelbar anvendelighed, se supplement til EF-Karnov, 1978, ad s 274. Den danske stat kan således uanset bkg 1972 593 ikke modsætte sig, at EF-statsborgere m m erhverver fast ejendom som anført i § 2, selvom den pågældende erhvervsvirksomhed ikke omfattes af de hidtil udfærdigede liberaliseringsdirektiver, se om udlændinges erhvervelse af landbrugsejendomme, § 16 i lbkg 1978 603 om landbrugsejendomme.

middelindustrien og fremstillingen af drikkevarer (CITI-hovedgrupperne 20 og 21). EFT nr L 260/9 af 22. oktober 1968.

Rådsdirektiv nr 68/363/EØF af 15. oktober 1968 om gennemførelse af etableringsfrihed og fri udveksling af tjenesteydelser for selvstændig erhvervsvirksomhed inden for detailhandelen (ex CITI-gruppe 612). EFT nr L 260/1 af 22. oktober 1968.

Rådsdirektiv nr 68/367/EØF af 15. oktober 1968 om gennemførelse af etableringsfrihed og fri udveksling af tjenesteydelser for selvstændig erhvervsvirksomhed inden for de personlige tjenesteydelser (ex CITI-hovedgruppe 85).

1. Restaurations- og udsækningsvirksomhed (CITI-gruppe 852).

2. Hotel- og campingpladsvirksomhed (CITI-gruppe 853). EFT nr L 260 af 22. oktober 1968.

Rådsdirektiv nr 68/369/EØF af 15. oktober 1968 om gennemførelse af etableringsfrihed for filmudlåns- og filmudlejningsvirksomhed. EFT nr L 260/22 af 22. oktober 1968.

Rådsdirektiv nr 69/82/EØF af 13. marts 1969 om gennemførelse af etableringsfrihed og fri udveksling af tjenesteydelser for selvstændig virksomhed med hensyn til efterforskning og udvinding af olie og naturgas (ex hovedgruppe 13 CITI). EFT nr L 68/4 af 19. marts 1969.

Rådsdirektiv nr 70/451/EØF af 29. september 1970 om gennemførelsen af etableringsfrihed og fri udveksling af tjenesteydelser for selvstændige erhvervsdrivende med hensyn til filmproduktion. EFT nr L 218/37 af 3. oktober 1970.

Rådsdirektiv nr 70/522/EØF af 30. november 1970 om gennemførelsen af etableringsfrihed og fri udveksling af tjenesteydelser for selvstændig erhvervsvirksomhed inden for engroshandelen med kul og for formidlervirksomhed inden for kulsektoren (ex CITI-gruppe 6112). EFT nr L 267/14 af 10. december 1970.

Rådsdirektiv nr 71/18/EØF af 16. december 1970 om de nærmere regler for gennemførelsen af etableringsfrihed inden for selvstændig erhvervsvirksomhed med tilknytning til landbrug og gartneri. EFT nr L 8/24 af 11. januar 1971.

Rådsdirektiv nr 71/304/EØF af 26. juli 1971 om ophævelse af begrænsninger i den frie udveksling af tjenesteydelser inden for området for offentlige bygge- og anlægskontrakter og ved tildeling af offentlige bygge- og anlægskontrakter gennem agenturer eller filialer. EFT nr L 185/1 af 16. august 1971.

Rådsdirektiv nr 73/183/EØF af 28. juni 1973 om ophævelse af begrænsninger i etableringsfriheden og den fri udveksling af tjenesteydelser ved selvstændig virksomhed inden for banker og andre pengeinstitutter. EFT nr L 194/1 af 16. juli 1973.

Rådsdirektiv nr 73/240/EØF af 24. juli 1973 om samordning af de administrative eller ved lov fastsatte bestemmelser om adgang til udøvelse af direkte forsikringsvirksomhed bortset fra livsforsikring. EFT nr L 228/20 af 16. august 1973.

## BILAG 2

### Eksempler på erklæringsformularer

#### I. Erklæring ved erhvervelse af fornudden bolig

Undertegnede erhverver af ejendommen erklærer herved under strafansvar efter straffelovens § 162

at jeg er statsborger i et land, der er medlem af De europæiske Fællesskaber,

at jeg efter EF's regler er berettiget til at udøve selvstændig virksomhed i Danmark/alternativt; jeg er beskæftiget som lønmodtager hos:

.....  
at ejendommen skal anvendes som helårsbolig for mig,  
at ejendommen ikke er et fritidshus eller en fritidsgrund eller benyttes som sådan, og  
at formålet med erhvervelsen ikke er, at jeg vil drive ejendommen som skovbrug eller landbrug.

#### Ad L 1972 nr 230:

\*) FT 1971-72: 2746, 3204, 6168, 6309; A 1971; C 493. Ændringen i 1975 er en konsekvens af gennemførelsen af lov om kommuneplanlægning. Loven hører under miljøministeren, og den daglige administration er på centralt plan henlagt til fretningsstyrelsen, jfr bkg 1980 52 og bkg 1983 106, der ved erhvervelser bistås af amtsrådenes fretningsadministration. Driften af erhvervede arealer henlægges til miljøministeriets skovstyrelse. Der er erhvervet i alt ca 7.000 ha efter loven.

(1) Loven skal støtte en aktiv rekreativ politik og må ses i sammenhæng med lov om sommerhuse og camping mv, lbkg 1975 495, råstoflov, nu L 1977 237 og L 1972 226 om ændring af zonenloven, se nu lbkg 1980 300. Den supplerer erhvervelsesmuligheder i naturfredningsloven, lbkg 1978 435 og lbkg 1974 396.

#### II. Erklæring ved erhvervelse af fast ejendom

##### i forbindelse med etablering/alt: levering af tjenesteydelser

Undertegnede erhverver af ejendommen erklærer herved under strafansvar efter straffelovens § 162:

at jeg er statsborger i et land, der er medlem af De europæiske Fællesskaber/alt: selskabet er omfattet af justitsministeriets bekendtgørelse af 20. december 1972, § 1, stk 1, nr 4, jfr stk 2,

at jeg/selskabet efter EF's regler om etableringsret/alt: udveksling af tjenesteydelser er berettiget til at udøve selvstændig virksomhed/alt: oprette agenturer eller filialer/alt: levere tjenesteydelser i Danmark,

at ejendommen er en forudsætning for min/selskabets virksomhed her i landet, og

at ejendommen ikke er en landbrugs- eller skovbrugsejendom.

## Lov 1972-06-07 nr 230

### om erhvervelse af fast ejendom til fritidsformål, som ændret ved L 1975-06-26 nr 288\*)

#### Kap 1. Erhvervelse af arealer

§ 1. (1) Staten kan erhverve eller yde lån til erhvervelse af faste ejendomme, som det har betydning at råde over til fremme af befolkningens rekreative interesser, herunder ved bevarelse af landskaber og tilvejebringelse af arealer til sommerhusbebyggelse, feriecentre, campingpladser, kolonihaver og almene rekreative formål.

§ 2. (2) Til varetagelse af de i § 1 nævnte formål kan staten inden for et årligt beløb af 100 mill kr

1) erhverve ejendomme, (3)  
2) yde lån til kommuner eller amtskommuner til erhvervelse af ejendomme,

3) yde lån til selskaber og foreninger mv med almennyttigt formål til erhvervelse af ejendomme.

§ 3. Økonomi- og budgetministeren fastsætter vilkårene for lån i henhold til § 2, nr 2 og 3.

#### Kap 2. Forkøbsret

§ 4. Boligministeren eller den, han bemyndiger hertil, kan bestemme, at nærmere angivne ejendomme, som er beliggende i landzone eller i et sommerhusområde, jfr lov om by- og landzoner, pålægges forkøbsret for staten, når de i stk 2 eller stk 3 nævnte betingelser er opfyldt.

Stk 2 Forkøbsret kan pålægges

a. ejendomme, hvorpå der er marsk,  
b. ejendomme, som ikke er undergivet landbrugspligt, og hvorpå der er skov,

c. ubebyggede ejendomme, som er beliggende i landzone, og som ikke er undergivet landbrugspligt.

Stk 3. Forkøbsret kan i øvrigt kun pålægges, når det på grundlag af en iværksat planlægning til fremme af befolkningens rekreative interesser findes, at ejendommen eller en del af denne er særlig egnet til fremme af de formål, der er nævnt i § 1.(4)

Stk 4. Ejerne af de pågældende ejendomme underrettes om forkøbsretten. Forkøbsretten tinglyses på ejendommene.

Stk 5. Forkøbsretten respekterer private forkøbsrettigheder og køberettigheder, der er tinglyst før datoen for lovforslagets fremsættelse, men går i øvrigt forud for andre rettigheder over ejendommen, uanset hvornår disse er stiftet.(5)

§ 5.(6) Forkøbsretten gælder ved enhver erhvervelse af ejendommen eller af en del af denne. Forkøbsretten kommer dog ikke til anvendelse:

1) når erhververen er staten eller en kommune,  
2) når ejendommen erhverves af en person ved arv, ved overtagelse til hensidende i uskiftet bo eller ved deling af fæliesbo, eller  
3) når erhververen er den hidtidige ejers ægtefælle eller er beslægtet eller besvogret med den hidtidige ejer i op- eller nedstigende linje eller i hans sidelinje så nær som søskende eller disses børn.

(2) Rådighedsbeløbet fastsættes på de årlige finanslove. Det er kun i meget begrænset omfang forekommet, at der er ydet lån til kommuner m m.

(3) Det forudsættes, at ejendomserhvervelser kan gennemføres uden forelæggelse for folketingets finansudvalg, ligesom det sker med hensyn til jordfondens erhvervelser i henhold til lbkg 1974 396.

(4) Forkøbsret efter L 1972 230 pålægges efterhånden kun i meget begrænset omfang. Den suppleres i lbkg 1974 396, som giver adgang til at lægge forkøbsret på landbrugsjendomme som led i landbrugsstruktur rationalisering m m.

(5) Lovforslaget blev fremsat 9. februar 1972. De ældre rettigheder kan tilsidesættes gennem ekspropriation i henhold til § 7.

(6) Se noter til §§ 20-26 i lbkg 1974 396.

§ 6. I udlån t hensyn ner, so landbru myndig

Kap 3. I

§ 7. eksprop når ejer endvide sikre ge formål. med he byggels

Kap 4. I

§ 8. I

§ 9. I

Lovb

om so

som æ

Kap 1. I

§ 1. I

efter §

1) erl

eller fr

mindre

2) uo

opførel

skal an

3) erl

eller fr

.....

(7) Nu

(8) Eks

loven, i

forudså

kan sik

vilkår.

hed og

gennem

186.

(9) Lov

Ad lbkg

\*) Om

reguler

6167. 6:

06-07

gennem

1978 2:

ændred

plansty

Litterat

samt D

(1) Lov

traktat

udove e

anden

statsbo

tilslutn

fritidsg

henbliv

For at i

campe:

(2) Sm

fremtie

(3) Tur

tillade:

uden ti

(4) Ors

udleje

har en

mer de

somme

des. Se

(5) Bes

sigt« -

af dele

afgifte:

■ § 6. Reglerne i §§ 21-26 i lov nr 181 af 28. april 1971 om statens udlån til jordbrugsmæssige formål m m(7) finder anvendelse med hensyn til ejendomme, der er pålagt forkøbsret efter § 4. De funktioner, som efter den nævnte lovs §§ 21, 22 og 24 er henlagt til landbrugsministeren eller statens jordlovsudvalg, udøves dog af den myndighed, der har pålagt forkøbsretten efter § 4.

### Kap 3. Ekspropriation(8)

■ § 7. Boligministeren eller den, han bemyndiger dertil, kan ekspropriere en ejendom i landzone eller i et sommerhusområde, når ejendommen kan pålægges forkøbsret efter § 4, stk 3, og når det endvidere er af væsentlig betydning at råde over ejendommen for at sikre gennemførelsen af en iværksat planlægning til fremme af de formål, der er nævnt i § 1. Ekspropriation kan dog ikke finde sted med henblik på tilvejebringelse af arealer til privat sommerhusbebyggelse.

### Kap 4. Ikrafttræden

■ § 8. Loven træder i kraft ved bekendtgørelse i Lovtidende.(9)  
■ § 9. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

## Lovbekendtgørelse 1975-09-19 nr 495

om sommerhuse og camping mv,  
som ændret ved L 1978-05-24 nr 220\*)

### Kap 1. Erhvervsmæssig udlejning mv(2)

■ § 1. Ejere og brugere af fast ejendom(3) må ikke uden tilladelse efter § 2

1) erhvervsmæssigt(4) eller for et længere tidsrum end i år udleje eller fremleje hus eller husrum på ejendommen til beboelse, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse,

2) udleje eller fremleje ejendommen eller dele af denne til opførelse af beboelsesbygning på det lejede, medmindre bygningen skal anvendes til helårsbeboelse,(5)

3) erhvervsmæssigt eller for et længere tidsrum end 6 uger udleje eller fremleje ejendommen eller dele af denne til camping.(6)

(7) Nu lbkg 1974 396.

(8) Ekspropriationsbemyndigelse findes desuden i naturfredningsloven, lbkg 1978 435, §§ 18, stk 5, 49 og 51. Bemyndigelsen i § 7 forudsætter et væsentligt aktuelt behov for en erhvervelse, som ikke kan sikres ved pålæg af forkøbsret eller gennemføres på rimelige vilkår. Den vil derfor blive udnyttet med betydelig tilbageholdenhed og har endnu ikke været benyttet. Ekspropriationer agtes gennemført efter reglerne for statens ekspropriationer, se L 1964 186.

(9) Loven er bekendtgjort i Lovtid 1972-06-23.

Ad lbkg 1975 nr 495:

\*) Om hovedlovens forarbejder, se Redegørelse 1971-09-30 vedr regulering af landets naturressourcer samt FT 1971-72: 2746, 3204, 6167, 6309; A 1953; C 487. Sommerhus- og camperingsloven, L 1972-06-07 nr 267, er ændret ved L 1975 288 i forbindelse med gennemførelsen af L 1975 287 om kommuneplanlægning og ved L 1978 220 i forbindelse med gennemførelsen af L 1978 219, der ændrede naturfredningsloven. Loven hører under miljøministeren, planstyrelsen, jfr bkg 1980 343.

Litteratur vedr loven: T Hartmann Larsen i Advbl 1974 269-275 samt Dansk Miljøret bd 2 194 ff.

(1) Loven må ses i sammenhæng med etableringsreglerne i EF-traktatens art 52 ff, hvorefter borgerne i et EF-land har adgang til at udøve erhverv, bl a med opførelse og udlejning af fast ejendom i en anden medlemsstat på samme vilkår, som dennes stats egne statsborgere, jfr EF-Karnov, 2. udg, 1979 268 ff. Ved Danmarks tilslutning til EF befrygtede man en øget efterspørgsel efter fritidsgrunde fra borgere og virksomheder i andre EF-lande med henblik på erhvervsmæssig opførelse og udlejning af ferieboliger. For at begrænse denne mulighed gennemførtes bl a sommerhus- og camperingsloven, se iøvrigt note 4 til L 1972 230.

(2) Smh m § 12, stk 4, om eksisterende udlejning og med § 8 om fremtidige erhvervelser. - Se også stk 4.

(3) Turistbureauers og udlejningsfirmaers formidling kræver ikke tilladelse, men forudsætter, at ejer eller bruger enten kan udleje uden tilladelse eller har den fornødne tilladelse.

(4) Ordet »erhvervsmæssigt« tilsigter ikke en sådan begrænsning, at udleje skal være den pågældendes hovederhverv, men kun at udleje har en mere professionel karakter. Den endelige afgørelse tilkommer domstolene. - Det forudsættes, at ejeren af et enkelt eller to sommerhuse kan udleje uden tilladelse, når årsfristen ikke overskrides. Se også stk 2 og 4.

(5) Bestemmelsen kræver ikke, at lejemaal etableres »erhvervsmæssigt«. - smh m udstykningsloven, lbkg 1977 6 § 1 om langvarig udleje af dele af en samlet fast ejendom. - Tilladelser kan betinges f eks af afgiftens begrænsning eller af, at der kun udlejes til udlejerens

□ Stk 2. Indgåelse af enkelte lejemaal vedrørende sådanne husrum på en landbrugs- eller skovbrugsejendom, som ikke er tilvejebragt med udlejning som formål, omfattes ikke af pligten til at indhente tilladelse til erhvervsmæssig udlejning efter stk 1, nr 1.(7)

□ Stk 3.(8) Er ejeren eller brugeren et selskab, en forening eller anden sammenslutning, en privat institution, en stiftelse eller et legat, eller benyttes ejendommen til ferieophold for de ansatte i den erhvervs virksomhed,(9) der er ejer eller bruger, kræves tilladelse efter § 2 uanset lejemalets varighed, og selv om udlejen eller fremlejen ikke er erhvervsmæssig, eller ejendommen helt eller delvis stilles til rådighed uden vederlag.(10)

□ Stk 4. For virksomhed, der er omfattet af lov om restaurations- og hotelvirksomhed mv,(11) eller virksomhed med uddannelsesmæssigt, kulturelt eller forskningsmæssigt formål gælder stk 1-3 kun i det omfang, der til virksomheden er knyttet huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, eller areal til camping.

■ § 2. Tilladelsen gives af miljøministeren. Ved afgørelsen af, om tilladelse skal meddeles, skal der bl a lægges vægt på hensynet til at bevare naturværdier, turistmæssige hensyn, de erhvervs- og beskæftigelsesmæssige interesser og trafikale og sanitære hensyn.(12)

□ Stk 2. Miljøministeren kan bemyndige(13) amtsrådet til efter retningslinier fastsat af ministeren at træffe afgørelse om meddelelse af tilladelser efter stk 1.

■ § 3. Miljøministeren kan fastsætte forskrifter om indretning og benyttelse af campingpladser. Forskrifterne kan tillægges virkning for bestående campingpladser.(14)

### Kap 2. Udnyttelse af ejendomme i sommerhusområder

■ § 4.(15) Ejeren af fast ejendom beliggende i et sommerhusområde, jfr lov om by- og landzoner, har efter påbud derom pligt til helt eller delvis at udnytte ejendommen som forudsat ved tilvejebringelsen af de bestemmelser, der gælder for området. Påbuddet kan indeholde krav om maksimale grundstørrelser og mindste husstørrelser samt udlæg af fællesarealer.(16)

□ Stk 2. Påbud efter stk 1 kan kun meddeles(17) i det omfang, dette er af væsentlig betydning for en hensigtsmæssig gennemførelse af den planlagte udvikling i området. Påbud meddeles af miljøministe-

ansatte.

(6) Se note 4. Det forudsættes, at det afgørende er lejemalets faktiske varighed og ikke blot den af parterne aftalte. - Se om oprettelse af campingpladser og camping naturfredningsloven, lbkg 1978 435 §§ 46, 47 og 47 a. Boligministeren har med tilslutning af folketingsudvalget udtalt, at den, der mod vederlag tillader enkelte campister at overnatte på sin ejendom, ikke behøver tilladelse, medmindre udlejningsvirksomheden har en så hyppig eller langvarig karakter, at den må betragtes som erhvervsmæssig. - Under »camping« falder såvel ophold i campingvogn som teilsugning.

(7) Fritagelsen gælder ikke lejemaal til andet end helårsbeboelse på længere tid end 1 år.

(8) Bestemmelsen omfatter ikke ejendomme, der ejes af det offentlige, såsom forsorgens og kommunernes feriekolonier.

(9) Det er uden betydning, om erhvervs virksomheden drives i selskabsform.

(10) Det er ikke hensigten at hindre oprettelsen af sådanne feriekolonier, men gennem vilkår for tilladelsen at sikre virksomhedens almennyttige karakter. Der kan også gives tilladelse til feriekolonier for erhvervs virksomheders ansatte, men der vil i så fald blive fastsat betingelser med hensyn til kredsen af koloniens benyttelse; det er tvivlsomt, om der vil blive givet tilladelse til virksomheder med et meget stort antal ansatte.

(11) Lbkg 1978 141.

(12) Tilladelser forudsættes kun givet i stærkt begrænset omfang og kun efter samråd med de lokale planlægningsmyndigheder. Administrativ praksis er i overensstemmelse hermed meget restriktiv. Tilladelser kan betinges eller tidsbegrænses. - Se note 5.

(13) Delegation er indtil videre kun meddelt for så vidt angår tilladelse til camping, jfr bkg 1974 453.

(14) Se bkg 1974 453.

(15) Udlæg af sommerhusområder sker ved lokalplaner efter retningslinier i region- og kommuneplaner, jfr vejil i regionplan nr 3 (aug 1978). Man regner med, at der i de allerede fastlagte sommerhusområder er dækning for de kommende års behov for sommerhuse, og formålet med lovens kapitel 2 er at hindre, at de eksisterende udnyttelsesmuligheder bremses i spekulationshensigt. L 1972 230 § 7, sidste punktum, udelukker ekspropriation for at skaffe sommerhusgrunde til privat bebyggelse, men i § 5, stk 2, nedenfor åbnes mulighed for statens overtagelse af sådanne arealer efter tilsidesættelse af et påbud om udnyttelse.

(16) Sættes en tidsfrist, skal der inden fristens udløb være opnået ibrugtagningstilladelse med hensyn til påbudt byggeri. Af andre påbud kan nævnes udstykning og byggemodning. - Smh m stk 4.

(17) Påbud efter kapitel 2 har endvidere ikke været udstedt.