



Hvis man som udlænding vil købe sommerhus i Danmark, skal man enten have fast bopæl her i landet på købstidspunktet, eller også skal man tidligere have haft fast bopæl i Danmark i mindst fem år. Nationalitet er ikke noget kriterium.

Udlændinges erhvervelse af sommerhus i Danmark

Tekst: Anders Palmkvist, juridisk og mæglerfaglig chef, DE / Foto: colourbox

Reglerne om udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Danmark fremgår af lovbekendtgørelse nr. 566 af 28. august 1986 om erhvervelse af fast ejendom. Reglerne om anvendelse af sommerhuse fremgår af lovbekendtgørelse nr. 785 af 21. juni 2007 om sommerhus og camping mv. Disse regler vil ikke blive omtalt.

For udlændinges erhvervelse af sommerhuse som for helårshuse gælder, at personen skal have fast bopæl i Danmark på tidspunktet for erhvervelsen eller have haft fast bopæl i Danmark i en periode på minimum fem år på et tidligere tidspunkt, for at kunne erhverve denne uden Justitsministeriets tilladelse. Loven bygger altså ikke på noget nationalitetskriterium.

Man skal således blot opfylde en af ovennævnte betingelser, jf. f. eks. en Højesteretsdom fra 1998. Sagen drejede sig om en tysker, der havde bosat sig i Danmark i 1993, og som i 1996 ønskede at købe et sommerhus. Dette mente tinglysningssdommeren krævede Justitsministerens godkendelse, fordi tyskeren endnu ikke havde boet i Danmark i fem år. Men Højesteret slog fast, at da "der ikke var grundlag for at formode, at han ikke havde sit faste og varige hjem her i landet", var der heller ikke krav om ministeriets godkendelse.

Det fremgår af forarbejderne til loven, at der alene foreligger bopæl her i landet i lovens forstand, såfremt den pågældende har sit faste og varige hjem inden for rigets grænser. Der er endvidere anført, at der ikke stilles krav om en bestemt varighed af bopælen. Et ophold af kortere tids varighed 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.

Ophold i uddannelses- eller studieøjemed eller ophold med henblik på nogle års beskæftigelse inden tilbagevenden til hjemlandet betragtes ikke som bopæl, selv om opholdet har været af længere varighed. Hvorvidt en

person kan anses for at have fast bopæl i lovens forstand, afgøres efter en konkret vurdering – herunder vurderes også, om personen med jævnlige mellemrum må have fornyet opholdstilladelse.

I modsætning til erhvervelse af helårshuse gælder der ved erhvervelse af sommerhuse ingen særbestemmelser, for så vidt angår EU/EØS-borgere, idet EU/EØS-borgere i lighed med andre udlændinge udelukkende kan erhverve sommerhuse, såfremt de har fast bopæl her i landet, eller har haft fast bopæl i en periode på minimum fem år.

Ovennævnte regler gælder også ved erhvervelse af sommerhus på lejet grund.

Ansøgning om ministeriets tilladelse

Såfremt en person ikke opfylder betingelserne for erhvervelse af sommerhus i Danmark, skal der som omtalt søges om tilladelse hos Justitsministeriet.

En sådan tilladelse er meget vanskelig at opnå og gives kun, såfremt personen har en ganske særlig tilknytning til landet. Ved vurderingen heraf lægges der vægt på personens hidtidige ophold i Danmark og længden heraf, familiemæssige relationer samt erhvervsmæssig, kulturel, eller økonomisk tilknytning til landet.





Der gælder ingen særbestemmelser for tyskere og andre EU/EØS-borgere, der gerne vil købe sommerhus i Danmark. De restriktive, danske regler er ens for alle nationaliteter.



Tænker du selvstændig?

Hvis du virkelig mener det..
- så tænk RealMæglerne!

Læs mere på realmaeglerne.dk
eller ring til direktør Niels Brandt
tlf. 3649 3122 og få en snak.

Det er ikke ligegyldigt, hvordan du starter!

Nøglen til succes.

Bliv selvstændig i en stærk kæde af ejendomsmæglere med indsigt, vilje og lyst til at levere kundeydelser af høj kvalitet.

RealMæglerne tilbyder:

- "Kom godt i gang"- pakke
- Lavt årligt kontingent
- Et godt og landskendt brand
- Løbende produktudvikling

- Central markedsføring
- IT og webløsning
- Rådgivning og sparring
- Service og support
- Frihed til at handle