

Introduktion til bogen og fastlæggelse af begrebet fast ejendom

1. Indhold

Denne fremstilling tilsigter at give en samlet fremstilling af de regler, der er knyttet til overdragelse og ejerskab af fast ejendom beliggende her i landet. Disse regler udgør ikke en selvstændig juridisk disciplin, såsom f.eks. entrepriseretten, skatteretten eller procesretten, da en fast ejendom er et formueaktiv, hvis håndtering nødvendiggør brug af regler fra mange forskellige retsområder. Hovedindholdet af denne bog er dog klart formueretligt, og især de obligationsretlige regler i forbindelse med aftaleindgåelse og misligholdelse er behandlet, men der er tillige inddraget relevant offentligretlig regulering, såsom især reglerne om adgang til erhvervelse af fast ejendom for fysiske eller juridiske personer, der ikke har bopæl eller hjemsted i Danmark (kapitel 2), lejelovens tilbudspligtregler (kapitel 9) og boligreguleringslovens bestemmelser om ejendomme med boliglejemål og Grundejerns Investeringsfond (kapitel 10).

Hensigten har over alt i værket været at give en samlet fremstilling af de regler og principper, der finder anvendelse på de efter vor opfattelse praktisk vigtigste problemstillinger. Forfatterkollegiet er derfor været sammensat af såvel praktikere som personer med forskningsmæssig baggrund med henblik på at opnå den rette sammensætning af praktiske problemstillinger og deres overordnede retlige kontekst.

En del af stoffet behandles i hovedtræk med vægt på det, der er særligt relevant i relation til fast ejendom, såsom f.eks. kapitel 3 om aftaleindgåelse og kapitel 7 om rådgiveransvar, fordi der i disse tilfælde findes andre både generelle og specielle fremstillinger af emnerne, mens andre kapitler indeholder mere udtømmende fremstillinger og en høje-

re detaljeringsgrad, hvilket er aktuelt, hvor emnerne ikke er velbeskrevet andetsteds i litteraturen.

Denne bog kan opdeles i to hovedafsnit. I det første (kapitlerne 2-10) behandles især de regler og principper, der kommer i spil i forbindelse med overdragelse af faste ejendomme, såsom aftaleindgåelsesproblematikker (kapitel 3), formidlers rolle og ansvar (kapitlerne 4 og 7), ejendomshandlers berigtigelse (kapitel 5), deponering af købesummer (kapitel 6), betydningen og indholdet af reglerne om forkøbsrettigheder og lejelovens tilbudspligtregler (kapitlerne 8 og 9) samt de mange særlige forhold, der gør sig gældende i relation til Grundejernes Investeringsfond ved overdragelse af boligudlejningsejendomme (kapitel 10).

Den anden del (kapitlerne 11-18) koncentrerer sig om misligholdelsesproblematikker og kontraktparternes beføjelser i den anledning. Efter en kort overordnet præsentation i kapitel 11 behandles i kapitlerne 12 og 13 hovedtræk af, hvad der kan anses for misligholdelse fra købers hhv. sælgers side. Derefter analyseres forskelle og ligheder mellem retlige og faktiske mangler (kapitel 14), sælgers muligheder for at fraskrive sig mangelsansvar (kapitel 15), købers misligholdelsesbeføjelser i tilfælde af mangler ved ejendommen (kapitel 16), bortfald af misligholdelsesbeføjelser i kapitel 17 samt købers muligheder for at gøre krav gældende mod tidligere led end sælger i kapitel 18.

Udeladt er, som det vil være fremgået, især den offentligretlige regulering, der gælder for fast ejendom i form af f.eks. plan- miljø og bygningslovgivning. Herom henvises til andre fremstillinger. Tilsvarende gælder som hovedregel f.eks. forsikringsretlige og tinglysningsmæssige spørgsmål.

Endvidere behandler vi ikke i denne bog de praktisk meget vigtige skatte- og afgiftsregler, der finder anvendelse i relation til fast ejendom, men det er hensigten senere at udarbejde et lignende værk herom.

2. Definitioner af begrebet fast ejendom

Temaet i de efterfølgende kapitler er fast ejendom. Derfor skal det her indledningsvist nærmere fastlægges, hvad vi i det følgende mener, når vi omtaler begrebet fast ejendom.

I visse love findes det særligt angivet, hvad der i den pågældende lov anses for at være fast ejendom, jf. herved f.eks. lov om forbrugerbeskyt-

telse ved erhvervelse af fast ejendom mv. §§ 1 og 6 og i lov om formidling af fast ejendom § 4, stk. 2. I andre love anvendes blot formuleringen »fast ejendom« uden nærmere angivelse af, hvad dette begreb omfatter. Dette er f.eks. tilfældet for så vidt angår erhvervelsesloven og sommerhusloven, der er emnerne i det følgende kapitel.

Er der ikke ved lov givet særlige anvisninger, er det dansk rets almindelige ejendomsbegreb, der gælder i relation til loven.¹ Omfattet af begge love er derfor følgende udtømmende opremsning af ejendomstyper:

1. Et matrikelnummer med eller uden bygninger, jf. udstykningslovens § 2, stk. 1, nr. 1.
2. Flere matrikelnumre, der ikke kan adskilles uden matrikelmyndighedernes samtykke, jf. udstykningslovens § 2, stk. 1, nr. 2.
3. Umatrikulerede ejendomme, der klart identificeres og afgrænses og dermed udgør en ejendomsretlig enhed, jf. udstykningslovens § 4.
4. Bygninger på fremmed grund eller på søterritoriet, jf. tinglysningslovens § 19.
5. Ejerlejligheder, jf. ejerlejlighedslovens § 4.

Opremsningen her er også dækkende for, hvad vi i det følgende forstår ved en fast ejendom, når der ikke udtrykkeligt er anført andet, således som det er tilfældet for så vidt angår kapitel 10. Her omtales en række af reglerne boligreguleringsloven, hvor begrebet fast ejendom er betydeligt udvidet i lovens § 4 a med heraf følgende ikke altid lige logiske konsekvenser.

1. Jf. Munk-Hansen: Fast ejendom I, 2. udg. (2015), s. 22-26, Träff: Køb og salg af fast ejendom, 4. udg. (2011), s. 31-46, og Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 13-22.

Erhvervelse af fast ejendom uden bopæl eller hjemsted i Danmark

1. Indledning

Hvert land har sine egne regler for, hvem der må købe fast ejendom. Ofte ses, at personer eller selskaber mv., der ikke er tilknyttet et land ved bopæl eller hjemsted, ved lov er afskåret fra at erhverve fast ejendom i landet. Således også i Danmark, hvor det i § 1, stk. 1 og 2, i lov om erhvervelse af fast ejendom¹ ikrafttrådte pr. 1. januar 1960 (i det følgende kaldet erhvervelsesloven), er bestemt, at personer, der ikke har bopæl i Danmark, og som ikke tidligere har haft bopæl i et tidsrum af mindst 5 år, samt juridiske personer, der ikke har hjemsted i landet, udelukkende kan købe fast ejendom i Danmark, såfremt justitsministeren giver tilladelse dertil. Herom nærmere i det førstkommende afsnit.

I en bekendtgørelse udstedt med hjemmel i lovens § 1, stk. 3, er givet regler, der i betydelig grad fritager selskaber mv. og personer, der er hjemmehørende i en EU- eller en EØS-medlemsstat, fra kravet om, at erhvervelse kun kan ske med justitsministerens tilladelse. De nærmere betingelser for erhvervelse uden ministeriel tilladelse er omtalt nedenfor i afsnit 3.

Reglerne i erhvervelsesloven gælder for alle typer af fast ejendom, men for fritidsboliger mv. gælder visse yderligere begrænsninger i medfør af i lov om sommerhuse og camping mv.,² som er omtalt i afsnit 4, og som ikke kun vedrører fysiske eller juridiske personer, der ikke er hjemmehørende her i landet, men også danske fysiske og juridiske personer.

1. Jf. lovbkg. nr. 265 af 21. marts 2014.

2. Jf. lovbkg. nr. 949 af 3. juli 2013.

2. Erhvervelseslovens krav om bopæl og hjemsted

Indledningsvist må det fremhæves, at købers nationalitet, herunder statsborgerskab, og hjemsted ikke er bestemmende for, om en fysisk eller juridisk person kan erhverve en ejendom beliggende i Danmark. Afgørende er alene vedkommendes bopæl hhv. hjemsted.

For så vidt angår personer, er kravet, at køber enten har bopæl i landet eller tidligere har haft det i sammenlagt mindst 5 år, uanset hvornår og i hvor mange perioder den pågældende har haft reel bopæl i landet.³ Er en af disse betingelser opfyldt, er det ikke påkrævet at indhente ministerens tilladelse til at købe⁴ ejendommen, men dette er ikke ensbetydende med, at personens erhvervelse i alle tilfælde er i overensstemmelse med loven. F.eks. er en bopæl her i landet ikke i alle tilfælde permanent eller reel, som det kræves. Således er også i lovens § 9 indsat en regel om, at retshandler indgået med det formål at omgå loven er ugyldige.

Er bopælen her i landet derimod reel, behøver den pågældende person ikke at have haft bopæl i mindst 5 år. Det må blot kunne kræves, at køberens ophold i landet er lovligt, og at den tidligere bopæl i udlandet er permanent fraflyttet.⁵

U 1998.29 H⁶ handler om en tysk statsborger RB, der var pensioneret pilot, og som sammen med sin hustru i knap 3 år havde været tilmeldt folkeregisteret i Danmark med bopæl i eget hus på Sydals.⁷ RB købte i august 1996 et sommerhus tæt ved bopælen. Skødet blev tinglyst med frist »til indhentelse af Justitsministeriets tilladelse til erhvervelse af sommerhus«. Selv om RB ikke havde været tilmeldt folkeregisteret i Danmark i sammenlagt 5 år, kunne der ikke kræves indhentelse af tilladelse fra ministeriet, da der efter en samlet vurdering af oplysningerne om RB's forhold ikke var grundlag for at formode, at han ikke havde fast og varig bopæl her i landet. Tinglysning kunne derfor ske uden frist.

-
3. Jf. Werlauff i Kendal, Kruse og Ørgaard (red.): Festskrift til Laurits Ringgaard (1989), s. 194.
 4. Der stilles i loven samme krav som til en erhvervelse, hvis en person eller en virksomhed tager en ejendom til brugeligt pant i mere end 6 måneder, jf. lovens § 4.
 5. Jf. FT 1959-60, tillæg A, sp. 289, og Poul Østergaard i Juristen 1960.24 på s. 25.
 6. Med kendelsen fra Højesteret blev den forudgående landsretskendelse U 1997.638 V ændret.
 7. En sådan erhvervelse af en helårsbolig kræver ikke ministerens tilladelse, da pensionister fra et EU-land frit kan købe helårsbolig i Danmark, jf. § 2 i bkg. nr. 764 af 18. september 1995 om erhvervelse af fast ejendom.

Tinglysningsmæssigt, men *ikke* i relation til om loven er omgået, kan det således være tilstrækkeligt, at erhververen har midlertidig bopæl i landet. Anser køberen fejlagtigt bopælskravet for opfyldt, afgiver vedkommende ikke erklæring efter lovens § 6, og Tinglysningsretten har ikke mulighed for at konstatere, om betingelserne for erhvervelse af opfyldt.

Justitsministerens tilladelse til erhvervelse kræves også, når køberen ikke en fysisk, men en udenlandsk juridisk person, hvilke i loven er eksemplificeret som »selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, offentlige eller private institutioner, stiftelser og legater, der ikke har hjemsted i Danmark, samt udenlandske offentlige myndigheder«.

Afgørende for en juridisk persons hjemsted er, for så vidt angår aktie- og anpartsselskaber omfattet af selskabsloven, den adresse her i landet, som selskabet kan kontaktes på, jf. selskabslovens § 5, nr. 13. Hjemstedet er således ikke afhængigt af bopælen for stifterne eller ejerne af kapitalandelene og heller ikke af, hvor selskabets hovedkontor befinder sig, men er afhængigt af om selskabet er stiftet her i landet.⁸ For de selskaber, der skal registreres efter lov om erhvervsdrivende virksomheder, er der ligeledes et krav om hjemsted her i landet,⁹ mens det er mere uklart for selskabsformer, der ikke skal registreres, herunder interessentskaber.¹⁰ For udenlandske selskabsformer vil udgangspunktet også ofte være, at et selskab har hjemsted i det land, hvor det er stiftet, men det kan i princippet ikke afvises, at der findes eksempler på udenlandske selskaber,

8. Det er dog et krav, at det på hjemstedet er muligt at komme i kontakt med virksomhedens ledelse eller en repræsentant for denne, jf. Lars Bunch og Søren Corfixsen Whitt: Selskabsloven med kommentarer (2018), s. 191.

9. Jf. lov om erhvervsdrivende virksomheder § 11, stk. 1. Tidligere fortolkede myndighederne kravet om hjemsted således, at dette skulle finde sig ved det sted, hvorfra selskabet rent faktisk blev ledet, jf. Jytte Heje Mikkelsen m.fl.: Erhvervsdrivende virksomheder – en lovkommentar, 2. udg., (2007) s. 66 ff. Intentionen var dog at følge den fortolkning af hjemsted, som man anvendte for anparts- og aktieselskaber, og da fortolkningen af hjemsted for disse selskaber efterfølgende er blevet mindre striks (et forretningssted er nok, jf. forrige note) er det nærliggende, at fortolkningen af hjemstedsbegrebet i lov om erhvervsdrivende virksomheder følger denne udvikling.

10. Søren Friis Hansen & Jens Valdemar Krenchel: Dansk Selskabsret 3, (2015), s. 356, antager, at der gælder et almindeligt selskabsretligt princip om, at selskabers hjemsted er i den kommune i Danmark, hvor selskabet har et forretningssted. Forfatterne henviser herved til firmaloven fra 1889, § 18, stk. 1, nr. 3.

der kan vælge at have hjemsted i Danmark. Er dette tilfældet, er det dog ikke oplagt, at de danske myndigheder vil anerkende, at selskabet har hjemsted i Danmark.¹¹

Et selskab af aktie- eller anpartsselskabstypen hjemmehørende i et EU/EØS-land kan, såfremt lovgivningen i det pågældende land tillader det, flytte sit hjemsted til Danmark ved at ændre selskabets hjemsted og tilpasse sig dansk ret, jf. selskabslovens kapitel 16a. Samme mulighed har et SE-selskab, jf. SE-forordningens (forordning 2157/2001) art. 8 sammenholdt med SE-lovens §§ 6-7.

At en udenlandsk virksomhed opretter en filial i Danmark, kan ikke antages at svare til, at foretagendet får hjemsted i Danmark, men oprettelsen af en filial kan have betydning i forhold til en EU/EØS-virksomheds adgang til at erhverve fast ejendom, jf. § 1, stk. 1, nr. 4 og 5, i bkg. 764 af 18. september 1995 og nedenfor i afsnit 3.2.

For så vidt angår virksomheder omfattet af lov om erhvervsdrivende virksomheder gælder særligt, at et ledelsesorgan skal have anmeldt virksomheden til registrering i Erhvervsstyrelsen, såfremt virksomheden overhovedet skal kunne erhverve rettigheder og forpligtelser, jf. lovens §§ 8 og 9. Ved henvendelse til Erhvervsstyrelsen vil man således normalt kunne få oplyst, om en juridisk person har hjemsted/filial her i landet.

Af erhvervslovens § 1, stk. 2, fremgår, at »[d]et samme gælder selskaber« m.v. Ordet samme henviser i den forbindelse alene til, at justitsministerens tilladelse kræves, hvis ikke en juridisk person har hjemsted i Danmark. Henvisningen giver ikke hjemmel til, at en udenlandsk organisation kan købe ejendom uden tilladelse, såfremt organisationen tidligere har haft hjemsted her i landet i mindst 5 år, således som det er tilfældet efter stk. 1 for så vidt angår fysiske personer.

Opfylder en fysisk person, der ikke har bopæl i landet, kravet om tidligere at have haft bopæl her i perioder, der tilsammen overstiger 5 år, skal vedkommende i forbindelse med tinglysning af ejendomserhver-

11. Efter forarbejderne til erhvervsloven er det klart, at man lægger vægt på, at loven begrænser sig til danske selskaber med hjemsted i Danmark. At udenlandske selskaber kunne have hjemsted i Danmark var således ikke forudsat, jf. Folketings-tidende 1959-60, tillæg A, sp. 290.

velsen afgive en erklæring på tro og love¹² om, vedkommende opfylder betingelserne.¹³

En juridisk person, der ikke har hjemsted her i landet, skal ikke afgive nogen erklæring efter erhvervsloven, men må, medmindre selskabet har hjemsted i en EU- eller EØS-stat, fremvise en tilladelse til erhvervsloven. Er dette ikke muligt, kan overdragelse alene lyses med frist til indhentelse af tilladelse.

Opfylder en køber ikke betingelserne for at kunne erhverve en ejendom uden tilladelse fra justitsministeren, opstiller lovens § 3 et krav om, at der skal indgives ansøgning til ministeren inden 6 måneder efter, at køberen har fået ejendommen overdraget.¹⁴ Manglende iagttagelse af dette krav kan straffes med bøde, jf. lovens § 10, og kan tillige sanktioneres med et pålæg om at afhænde ejendommen, jf. § 8. Undtagelse gælder dog, hvis ejendommen inden udløbet af fristen er blevet solgt videre. De fleste købere, der kan være i tvivl angående deres mulighed for at opnå tilladelse, må dog formodes at ville indgive ansøgning i forbindelse med aftaleindgåelsen og eventuelt også at have gjort ejendomshandlen betinget af, at erhvervsloven kan gennemføres i overensstemmelse med erhvervslovens regler.

Tinglysning af handlen kan ske, inden ministeren har givet tilladelse, idet Tinglysningsretten lyser med frist, såfremt tilladelsen ikke forevises, jf. erhvervslovens § 6, stk. 1. En anmodning om tinglysning vil dog blive afvist, såfremt den fremsættes senere end 6 måneder efter overtagelsesdagen, medmindre det samtidigt dokumenteres, at justitsministeren rettidigt er anmodet om at give tilladelse, jf. lovens § 6, stk. 2.

At indhente tilladelse til erhvervelse er ikke påkrævet for bestemte typer af ejerskifte angivet i erhvervslovens § 2. Heri undtages erhvervelse ved »arv, overtagelse til hensiddende i uskiftet bo eller ved deling af

12. Hvis erklæringen er urigtig, vil afgiveren kunne straffes efter reglen i straffelovens § 161 fremfor efter den mildere straffebestemmelse i § 162.

13. Hvis vedkommende er EU- eller EØS-borger kræves alene, at der afgives en erklæring herom, som ikke er på tro og love, jf. § 4 i bkg. nr. 764 af 18/9 1995 og nedenfor i afsnit 3.

14. Ved »overdragelsens tidspunkt«, som er ordlyden af bestemmelsen, skal efter forarbejderne FT 1959-60, tillæg A, sp. 290, forstås tidspunktet for indgåelse af købsaftale og ikke den aftalte overtagelsesdag.

fællesbo«. Tillige er tilladelse uforholden i tilfælde af »erhvervelse ved gave til slægtninge i ret op- eller nedstigende linje.«

Disse undtagelser, der stort set udelukkende er relevante for personer, giver i det store hele ikke anledning til særlige juridiske overvejelser.

Reglerne om hensiddet i uskiftet bo fremgår af arvelovens kapitel 4,¹⁵ og deling af fællesbo er reguleret af reglerne i ægtefælleskiftelovens kapitel 7.¹⁶

Overdrages en ejendom ved gave til f.eks. børn eller forældre, skal der være tale om en »ren« gaveoverdragelse, idet formentlig selv det mindste element af betaling for erhvervelsen vil udløse krav om, at der indhentes tilladelse.

Se hertil U 2011.33 V, hvor Tinglysningsrettens lysning af et skøde med frist til indhentelse af justitsministerens tilladelse blev anfægtet. En ejendom var her blevet overdraget til en person bosat i Tyskland. Købesummen var fastsat til 545.200 kr., hvoraf de 325.000 kr. blev berigtiget kontant, mens det resterende beløb blev angivet som gave. Landsretten udtalte, at hverken lovens ordlyd eller forarbejder gav grundlag for at antage, at undtagelsesbestemmelsen i § 2, 2. pkt., var anvendelig, såfremt købesummen kun delvis berigtiges som gave.

Undtagelserne i § 2 finder selvsagt ikke anvendelse, såfremt overdrageren ikke har opfyldt lovens krav i forbindelse med sin erhvervelse og ønsker at påberåbe sig af bestemmelsen i forbindelse med en videreoverdragelse i tilfælde, hvor vedkommende er blevet pålagt at tvangs-sælge ejendommen i medfør af lovens § 8.

Er en ejendom anskaffet, uden at tilladelse kan opnås,¹⁷ vil justitsministeren give køberen pålæg om at afhænde ejendommen inden for en frist på mindst 6 måneder og højst et år, jf. erhvervelseslovens § 8. For-sømmelse heraf kan i overensstemmelse med lovens § 10, stk. 2, straffes med bøde, der kan gives i form af fortløbende ugentlige bøder, såfremt et salg ikke sker inden for den tidsfrist, der er meddelt.

15. Se om reglerne generelt Irene Nørgaard: Arveret, 6. udg. (2013), s. 83-121.

16. Se om reglerne generelt Irene Nørgaard, Caroline Adolphsen og Eva Naur: Famili-eret, 3. udg. (2017), s. 251-293.

17. Tvangsafhændelse kan tillige påbydes, såfremt en tidsbegrænset tilladelse til erhvervelse udløber, eller en betingelse indeholdt i tilladelsen ikke opfyldes, jf. lovens § 5.

Tvangsafhændelse kan også blive konsekvensen i tilfælde af f.eks. den »klassiske« omgåelseskonstruktion, hvor en udenlandsk bosiddende person stifter et selskab med hjemsted i Danmark med henblik på erhvervelse af en helårsbolig, der derefter udlejes permanent til ejeren af majoriteten af kapitalandelene i selskabet, og ejendommen ikke af denne person reelt anvendes til helårsbeboelse.¹⁸ Tilsyneladende lovlige dispositioner vil kunne tilsidesættes som omgåelse, jf. lovens § 9, stk. 2. I så fald kan samtlige lovens regler, bortset fra bødebestemmelsen i § 10, som der underligt nok ikke findes en henvisning til i § 9, stk. 2, anvendes. Endvidere er aftaler om langvarige brugs- eller lejeforhold, der træder i stedet for salg, og som må anses for at være indgået med henblik på omgåelse af loven, ugyldige, jf. lovens § 9, stk. 1.

Loven angiver ikke de kriterier, der skal benyttes i forbindelse med Justitsministeriets behandling af ansøgninger om tilladelse til erhvervelse for personer eller virksomheder, der ikke opfylder erhvervslovens krav. I lovens forarbejder er alene angivet, at ordningen må forventes administreret liberalt, især for personer og selskaber der på ansøgningstidspunktet har nogen tilknytning til Danmark, og hvis ejendommene ønskes anvendt til erhvervsformål.¹⁹

For så vidt angår personer oplyser Justitsministeriet,²⁰ at der i praksis gives tilladelse til erhvervelse af boliger, såfremt ansøgeren har lovligt ophold i Danmark og anvender boligen som sin helårsbolig.²¹ Drejer det sig om fritidsboliger, vil man i praksis²² lægge vægt på forskellige tilknytningsmomenter, herunder især arten og længden af tidligere ophold i Danmark, og om der kan påvises en særlig familiemæssig, sproglig og/eller kulturel tilknytning til Danmark.

18. Er de faktiske forhold som beskrevet, vil der tillige kunne være tale om overtrædelse af reglerne i boligreguleringslovens kapitel VII.

19. Jf. FT 1959-60, tillæg A, sp. 288 f., og FT 1961-62, tillæg A, sp. 380.

20. Se <http://www.justitsministeriet.dk/arbejdsomraader/civilret/erhvervelse-af-fast-egendom/erhvervelse-af-helaarsbolig>.

21. Anne-Marie Vægter Rasmussen angiver i Juristen 1997.185 på s. 186, at der også normalt gives tilladelse til nordiske statsborgere, der oplyser, at de ønsker at flytte bopæl til Danmark.

22. Jf. nærmere <http://www.justitsministeriet.dk/arbejdsomraader/civilret/erhvervelse-af-fast-egendom/erhvervelse-af-sekundaerbolig>.

3. Særlige undtagelser for borgere i EU- og EØS-medlemsstater

Erhvervsloven som beskrevet i forrige afsnit indeholder restriktioner i strid med EU-traktatens regler om frie bevægelighed. Efter Traktaten om den Europæiske Unions Funktionsmåde (TEUF) art. 49 har personer og selskaber mv. fra andre medlemsstater ret til at etablere sig her i landet og i den forbindelse erhverve fast ejendom. Efter TEUF art. 45 har EU-statsborgere, der er beskæftiget her i landet, ret til at erhverve fast ejendom. Det samme gælder efter art. 21 sammenholdt med opholdsdirektivet (direktiv 2004/38) for EU-statsborgere, der tager ophold her i landet.

Imidlertid kan det ikke kræves, at personer og selskaber mv. har en bestemt tilknytning til Danmark, idet de efter TEUF art. 63 om kapitalens frie bevægelighed har ret til at investere i fast ejendom i Danmark. Endvidere har de, der ønsker at erhverve fast ejendom i Danmark i forbindelse med levering af tjenesteydelser, (eksempelvis en entreprenør, der skal arbejde flere år i Danmark for at færdiggøre et byggeri og i den forbindelse har behov for at købe fast ejendom), også ret til at erhverve ejendomme, selv om leverandører af tjenesteydelser ikke er omfattet af traktatens art. 21, 45 eller 49.

For at dansk ret ikke kommer i modstrid med EU-retten er til supplement af erhvervsloven udstedt en række regler, der tillægger visse EU-statsborgere og EU-selskaber mv. en særstilling. Samme rettigheder er givet tilsvarende personer og selskaber mv. fra lande, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde (EØS), jf. bkg. nr. 764 af 18. september 1995, som er udstedt med hjemmel i erhvervslovens § 1, stk. 3.

Bekendtgørelsens særregler er naturligvis ikke aktuelle, hvis køberen opfylder erhvervslovens bopæls- eller hjemstedskrav.

3.1. Fysiske personer

Bekendtgørelsen fraviger lovens bopælskrav for en række personer, jf. § 1, stk. 1, nr. 1-4. Kravet gælder for EU-/EØS-arbejdstagere beskæftiget i Danmark og EU-/EØS-statsborgere, der vil etablere selvstændig virksomhed her i landet eller vil levere tjenesteydelser. Endvidere kan EU-statsborgere, der har lovligt ophold her i landet i medfør af opholds-

direktivet,²³ købe fast ejendom uden justitsministerens tilladelse i medfør af reglen i bekendtgørelsens § 2.

Undtagelserne i bkg. 764/1995 gælder efter dennes § 3 dog alene ved de pågældende personers køb af ejendomme, der enten skal tjene som helårsbolig for erhververen, eller som er en forudsætning for at kunne udøve selvstændig virksomhed eller levere tjenesteydelser.²⁴

Endvidere skal køberen efter § 4 afgive en erklæring over for Tinglysningsretten om at tilhøre kredsen af fysiske og juridiske personer, der omfattes af bekendtgørelsens §§ 1 og 2, og at formålet med ejendomserhvervelsen er omfattet af et af de to anvendelsesområder, der fremgår af § 3. Er formålet at anskaffe en helårsbolig, skal det efter bekendtgørelsens § 4, stk. 2, supplerende erklæres, at ejendommen ikke er udlagt til eller benyttes til fritidsformål.

Vurderes det, at erhvervelsen ikke opfylder de krav, der stilles i bekendtgørelsen, kan erhververen pålægges at afhænde ejendommen og betale en bøde i medfør af erhvervelseslovens regler. Endvidere kan der efter omstændighederne blive tale om at straffe den pågældende for afgivelse af urigtig erklæring over for en offentlig myndighed, jf. straffelovens § 162.

Fra praksis kan henvises til følgende sag:

U 2007.99 H vedrører en tysk statsborger, der købte en helårsbolig på Samsø i september 1995 på et tidspunkt, hvor han havde haft folkeregisteradresse i Danmark i ca. 9 måneder. I årene 1996-98 var han skattepligtig her i landet, men i juni 1998 fremeldte han sig folkeregisteret. Han blev i stedet registreret som flyttet til sin alvorligt syge ægtefælles adresse i Bremen, som han ikke tidligere havde beboet, da ægtefællerne ved mandens flytning til Danmark havde haft hver deres adresse, men ved siden af hinanden. Efter at have undersøgt omfanget af mandens benyttelse af ejendommen på Samsø pålagde Justitsministeriet i medfør af erhvervelseslovens § 8 manden at sælge ejendommen med henvisning til, at den ikke anvendtes til helårsbolig. Den pågælden-

-
23. I bekendtgørelsen henvises til direktiverne 90/364 EØF, 90/365 EØF og 93/96 EØF, der alle senere er blevet erstattet af opholdsdirektivet (direktiv 2004/38 om unionsborgeres og deres familiemedlemmers ret til at færdes og opholde sig frit på medlemsstaternes område).
 24. Det er næppe i fuld overensstemmelse med EU-retten, at erhvervelsesloven begrænser disse personers mulighed for at erhverve fast ejendom. En person, der benytter sig af sin ret til at udøve fri bevægelighed, skal vel også som udgangspunkt frit kunne erhverve et sommerhus eller en investeringsejendom i medfør af TEUF art. 63.

de mente imidlertid, at han opfyldte erhvervsbetingelserne på købstidspunktet, og at der ikke var hjemmel til pålægge afhændelse med henvisning til efterfølgende omstændigheder. Højesteret fandt, at undtagelserne for EU-statsborgere kun gælder, hvor der erhverves en helårsbolig, eller hvor købet sker med et erhvervsmæssigt formål. Loven måtte fortolkes således, at en erhverver også i praksis skal efterleve sin erklæring om, at ejendommen anvendes til helårsbolig. Da det kunne lægges til grund, at ejendommen i hvert fald ikke efter maj 1998 havde været anvendt som helårsbolig for manden, blev ministeriets pålæg om afhændelse ikke tilsidesat.²⁵

For at der foreligger en etablering af erhvervsmæssig virksomhed, er det et krav, at der er oprettet en filial eller et agentur, jf. TEUF art. 43. Begrebet har været fortolket i en række domme. Heraf fremgår, at man på »stabil og vedvarende måde kan deltage i det økonomiske liv i en anden medlemsstat«, for at etablering kan anses for at være sket.²⁶ I den forbindelse stilles visse minimumskrav til lokaliteter, bemanning og erhvervsaktiviteter.²⁷ Disse forhold spillede en central rolle i U 1999.516 Ø:

I sagen købte en tysk statsborger i 1993 en ejendom uden forinden at anmode ministeriet om tilladelse. Erhververen var arkitekt og drev virksomhed i Tyskland og oplyste, da lovligheden af hans køb blev draget i tvivl, at ejendommen var anskaffet med henblik på at drive arkitektvirksomhed her i landet, og at ejendommen var blevet indrettet til dette særlige formål. Imidlertid kunne han ikke dokumentere at have udført arkitektarbejde i Danmark i et sådan omfang, at han kunne overbevise landsretten om, at hans erhvervsaktivitet var reel. Betingelserne for at erhverve adkomst var således ikke opfyldt, og arkitekten blev idømt en bøde på 20.000 kr.

3.2. Juridiske personer

Efter bkg. 764/1995 § 1, stk. 1, nr. nr. 5, gælder undtagelse fra tilladelseskravet tillige for selskaber mv., der er stiftet i overensstemmelse med lovgivningen i en EU-medlemsstat eller en EØS-stat, og »som har oprettet eller vil oprette filialer eller agenturer eller vil levere tjenesteydelser her i landet.« I bekendtgørelsens § 1, stk. 2, er yderligere præciseret, at de pågældende selskaber mv. enten skal have »hovedkontor eller hovedvirksomhed inden for Fællesskaberne eller en stat, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde eller have ved-

25. Afgørelsen kritiseres for at være i strid med EU-retten af Peter Pagh i U 2007B. 126.

26. Jf. sag C-55/94, Gebhard, præmis 25.

27. Se nærmere Karsten Engsig Sørensen, Poul Runge Nielsen og Jens Hartig Danielssen: EU-retten (2014), s. 557 ff.

tægtsmæssigt hjemsted der. I sidstnævnte tilfælde skal selskabets virksomhed have *faktisk og vedvarende tilknytning til erhvervslivet* i en medlemsstat eller en stat, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde.« (Vores kursiveringer).

Bekendtgørelsen anvender en række termer, der også benyttes i EU-retlig sammenhæng. Da hensigten med bekendtgørelsen har været at sikre overholdelse af EU-retten, må de anvendte begrebet skulle fortolkes EU-konformt.

Begrebet »filialer og agenturer« findes i TEUF art. 49 og er som nævnt blevet fortolket i Domstolens praksis. Kravet om, at et selskab mv. skal have enten sit hovedkontor, hovedvirksomhed eller vedtægtsmæssige hjemsted i EU, fremgår af TEUF art. 54. Da disse krav er alternative og ikke kumulative, er det i princippet nok, at den juridiske person har sit vedtægtsmæssige hjemsted i EU. For at undgå at give rettigheder til selskaber, der alene har en formel tilknytning til EU gennem et vedtægtsmæssigt hjemsted, foreskrev man fra begyndelsen, at bestemmelsen skulle forstås således, at den juridiske person tillige skal have en faktisk og vedvarende tilknytning til erhvervslivet i EU.²⁸

Pga. mangel på fortolkningsbidrag fra Domstolen er det vanskeligt nøjagtigt at fastlægge, hvilken økonomisk tilknytning der kræves for, at der foreligger en »faktisk og vedvarende tilknytning til erhvervslivet i en medlemsstat«. For det første må det dog antages, at de økonomiske aktiviteter ikke behøver at foregå i den medlemsstat, hvor selskabet er stiftet, men blot skal finde sted inden for EU.²⁹ Kravet om, at tilknytningen er »vedvarende«, kan ikke fortolkes som et krav om, at der har været aktiviteter i en længere forudgående periode, men må forstås som en betingelse om, at selskabets aktivitet er af vedvarende karakter og ikke blot sker med henblik på løsning af en bestemt opgave (f.eks. en entreprise) eller skal præsteres inden for en (kortere) tidsbestemt periode. Ved fortolkning af kravet må man kunne anvende de samme kriterier, som anvendes til afgrænsning af, om der foreligger en etablering, jf. ovenfor.

Mens de netop omtalte bestemmelser således i vidt omfang sikrer, at Danmark overholder traktatens regler om fri bevægelighed for unionsborgere og arbejdstagere, etableringsretten og den frie udveksling af tje-

28. Jf. Rådets Alm. Plan 1961. Dette supplerende krav synes udtrykkeligt at være blevet accepteret af Domstolen i sag C-208/00, *Überseering*, præmis 75.

29. Jf. herved sag 79/85, *Segers*, præmis 16, samt C-212/97, *Centros Ltd*, præmis 17.

nesteydelser, mangler der regler, der sikrer kapitalens frie bevægelighed. Såvel EU/EØS-statsborgere som selskaber stiftet i EU/EØS har ret til at erhverve fast ejendom som investeringsobjekt, uanset at de ikke ønsker at bosætte sig her i landet, arbejde her eller drive virksomhed her.

En sådan investering kan imidlertid være omfattet af etableringsreglerne og dermed være undtaget efter erhvervelsesbekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr. 3. Det vil være tilfældet, hvis en EU-statsborger erhverver en udlejningsejendom og derefter driver udlejningsvirksomhed. Tilsvarende må gælde, såfremt en juridisk person erhverver en fast ejendom, der udlejes, da det pågældende foretagende med selve købet kan siges at etablere sig her i landet og levere tjenesteydelser i form af at stille lokaler eller jord til rådighed mod vederlag, jf. herved bekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr. 5.

Man kan dog også forestille sig erhvervelser, som ikke indebærer en erhvervsaktivitet (eksempelvis en investering i en grund). Sådanne investeringer vil være beskyttet af reglerne om kapitalens frie bevægelighed i TEUF art. 63, og erhvervelse må derfor kunne ske uden tilladelse, selv om der ikke findes en udtrykkelig regel herom i bekendtgørelsen.

Ovennævnte gennemgang berører undtagelserne for, hvornår EU-/EØS-statsborgere og EU-/EØS-selskaber kan erhverve fast ejendom her i landet, selv om de ikke opfylder det normale bopælskrav. Men derudover vil sådanne statsborgere og selskaber også være beskyttet mod andre former for diskrimination. Eksempelvis følger det af EU-Domstolens praksis, at statsborgere og selskaber fra andre medlemsstater skal kunne stifte panteret i fast ejendom i andet end den lokale valuta,³⁰ ligesom man ikke i skattemæssig henseende må diskriminere EU-statsborgere eller selskaber fra andre medlemsstater.³¹ Herudover gælder der tillige et restriktionsforbud, hvorefter der ikke må stilles hindringer for EU-/EØS-statsborgere eller EU-/EØS-selskabers erhvervelse af fast ejendom, medmindre disse er begrundet i tvingende almene hensyn og er proportionale.³² Restriktionsforbuddet var bl.a. aktuelt i sagen om bopælskravet i landbrugsloven.

30. Jf. sag C-222/97, Trummer og Mayer.

31. Se eksempelvis følgende nyere sager, der behandler dette spørgsmål: sag C-479/14, Hünnebeck, og sag C-283/15. Se også sag C-244/15, Kommissionen mod Grækenland, om arveafgift.

32. Se nærmere om denne praksis Karsten Engsig Sørensen, Poul Runge Nielsen og Jens Hartig Danielsen: EU-retten (2014) s. 681 ff.

I U 2001.1249 H skulle Højesteret forholde sig til det daværende bopælskrav i landbrugsloven. Højesteret konstaterede, at dette krav kunne virke som en restriktion for etableringsretten. Kravet var således ikke diskriminerende, idet det jo også for danske statsborgere kunne være vanskeligt at opfylde det daværende krav om at tage bopæl på landbrugsejendommen. Højesteret mente dog, at restriktionen kunne begrundes ud fra almene samfundshensyn, særligt ønsket om at modvirke jordspekulation og hensynet til at sikre befolkningsgrundlaget i landdistrikterne. Denne vurdering blev dog tilsidesat af Domstolen i sag C-370/05, Festersen, hvor Domstolen som svar på en præjudiciel forelæggelse fra Vestre Landsret fastslog, at bopælskravet var en restriktion (idet Domstolen udtrykkeligt afviste, at bopælskravet var diskriminerende), og at forbuddet ikke var en proportional varetagelse af de almene hensyn, den danske regering havde fremført.³³

Der eksisterer stadig særlige bopælskrav i landbrugsejendomslovens³⁴ § 8 for personer og § 20 for juridiske personer. Kravene stilles til alle erhververe uanset nationalitet og hjemsted, men af hensyn til købere, der ikke er hjemmehørende her i landet, er reglerne på baggrund af bl.a. afgørelsen i Festersensagen blevet ændret. Således kræves nu under iagttagelse af EU-traktatens artikel 43 alene, at en fysisk person efter købet skal tage fast bopæl på en landbrugsejendom med beboelsesbygninger i en periode på mindst 10 år, men den indflyttende person behøver ikke at være erhververen selv eller en person, der indgår i ledelsen af en juridisk person, der erhverver ejendommen med henblik på at drive landbrug.³⁵ Se i øvrigt om sammenhængen mellem nationale begrænsninger i adgang til erhvervelse af landbrugsjord og EU-retten Kommissionens fortolkningsmeddelelse 2017/C 350/05.

4. Sommerhusloven

Siden Danmarks indtræden i det daværende EF i 1972 har vi opretholdt en særlig undtagelsesregel vedrørende køb af sommerhuse mv.,³⁶ som gælder ved siden af erhvervesloven og undtagelsesbekendtgørelsen

33. Dommen er gengivet i TfL 2007.47 og kommenteret af Jens Ewald i TfL 2007.43.

34. Lovbkg. nr. 27 af 4. januar 2017.

35. Se kritisk om disse regler Søren Friis-Hansen og Ulla Neergaard i U 2007B.286.

36. Se senest protokol nr. 32 til Maastricht-traktaten, hvorefter Danmark kan opretholde sin lovgivning om erhvervelse af fast ejendom, der ikke er til helårsbeboelse. Protokollens ordlyd findes her: <http://www.eu.dk/da/dokumenter/traktater/protokoller/protokol-32>.

for EU-borgere m.fl. Loven kan beskrives som nationalitetsneutral, da den alene regulerer erhvervsmæssig anvendelse af fritidsboliger.³⁷

Erhvervsloven gælder for erhvervelse af alle typer af fast ejendom, hvorfor køb en af fast ejendom, der udelukkende skal anvendes til fritidsformål, som udgangspunkt ikke kræver tilladelse, såfremt erhververen opfylder de betingelser med hensyn til bopæl eller hjemsted, som loven opstiller.³⁸ I erhvervelsesbekendtgørelsen er ikke gjort undtagelser for EU-/EØS-borgere for så vidt angår køb af fritidsboliger, idet bekendtgørelsen kun lemper lovens krav for så vidt angår helårsboliger og ejendomme, der skal anvendes til erhvervsformål.

Hvis en fysisk eller juridisk person med bopæl eller hjemsted i udlandet ønsker at erhverve fritidsejendomme med henblik på erhvervsmæssig udnyttelse heraf i form af udlejning, vil der således skulle indhentes tilladelse hertil efter erhvervsloven³⁹ – og efter sommerhusloven, jf. nærmere nedenfor. Er den pågældende erhverver omfattet af undtagelsesreglerne i bkg. 764/1995, vil vedkommende efter bekendtgørelsens § 4, stk. 1, kunne nøjes med at erklære, at anskaffelsen er en forudsætning for udøvelse af selvstændig virksomhed eller for at kunne at levere tjenesteydelser i Danmark⁴⁰ i form udlejning af fritidsboligerne. I disse tilfælde, samt tillige hvor personer eller selskaber mv. har bopæl eller hjemsted i Danmark, findes der særlige følgende særlige begrænsninger af mulighederne for anskaffelse i sommerhusloven.

Efter denne lov må ingen fysiske personer, der er ejere eller brugere af en fast ejendom, uden tilladelse fra erhvervsministeren, som loven nu sorterer under, foretage erhvervsmæssig udlejning eller fremleje af fast

37. Jf. Werlauff i Kendal, Kruse og Ørgaard (red.): Festskrift til Laurits Ringgaard (1989), s. 202.

38. Jf. Werlauff i Kendal, Kruse og Ørgaard (red.): Festskrift til Laurits Ringgaard (1989), s. 201.

39. I 2015 blev der givet 286 tilladelser til EU- og EØS-borgere til erhvervelse af fritidsboliger. I samme periode blev der givet 122 afslag. Langt de fleste ansøgninger kom fra personer bosat i Norge, jf. Justitsministeriets statistik over tilladelser til erhvervelse af sommerhuse for udenlandske statsborgere på <http://www.eu.dk/da/spoergsmaal-og-svar-folder/kan-tyskere-og-andre-eu-borgere-koebe-sommerhus-i-danmark>.

40. Sker erhvervelsen med henblik på, at ejendommens skal tjene som helårsbolig for erhververen, skal det efter bekendtgørelsens § 4, stk. 2, tillige erklæres, at der ikke er tale om en fritidsbolig.

ejendom,⁴¹ medmindre udlejningen sker med henblik på helårsbeboelse.⁴² Det samme gælder al fremleje og udlejning, som ikke er erhvervmæssig, men som sker for en periode, der overstiger et år, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 1, nr. 1.⁴³

I U 1988.119 H havde tre sommerhusudlejningsfirmaer solgt sommerhuse til udlejning. Med køberne var indgået aftaler om eneret på udlejning, og der var stillet garanti over for køberne for, at de opnåede en vis minimumslejeindtægt, uanset om udlejning fandt sted eller ej. Sælger blev anset for at være bruger i sommerhuslovens forstand, da selskaberne delvist havde påtaget sig risikoen for det økonomiske resultat af udlejningen.

Udlejning af 1-2 ferieboliger anses normalt ikke for at være erhvervmæssig, såfremt ejeren også selv anvender de pågældende ferieboliger.⁴⁴ Anvendes en feriebolig udelukkende af lejere, anses anvendelsen derimod for at være erhvervmæssig, jf. Erhvervsstyrelsens oplysninger om praksis efter sommerhusloven.⁴⁵ Erhvervmæssig udlejning af ferieboliger uden tilladelse kan efter lovens § 10 b straffes med bøde. Endvidere kan ulovlig udlejning eller brug sanktioneres med fortløbende bøder, indtil den ulovlige adfærd er bragt til ophør, jf. § 10, stk. 3.

Ved udlejning af fritidsboliger skal også planlovens § 40 iagttages. Denne tillader kun anvendelse af boligerne til kortvarige ferieophold i

-
41. Lejebegrebet omfatter ikke hoteldrift, jf. herved sommerhuslovens § 1, stk. 4, samt lejelovens 1, stk. 3. Dog kræves tilladelse, hvis huse eller hytter udlejes for mere end 5 nætter ad gangen.
 42. En særlig undtagelse gælder, jf. sommerhuslovens § 1, stk. 2, også indgåelse af enkelte lejemål vedrørende boliger beliggende på skov- eller landbrugsejendomme.
 43. Samme regel gælder for udleje eller fremleje af en grund med henblik på opførelse af en beboelsesbygning på det lejede, jf. lovens § 1, stk. 1, nr. 2. Anvendes en ejendom til camping, må udlejning uden tilladelse ikke være erhvervmæssig eller ske for et længere tidsrum end 6 uger, jf. § 1, stk. 1, nr. 3.
 44. Udlejning eller fremleje af en helårsbolig, f.eks. ved benyttelse af AirBnB-ordningen, kan heller ikke antages at være erhvervmæssig, såfremt udlejer/en/fremlejer selv benytter boligen en betydelig del af året.
 45. Se https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/notat_af_1._marts_2018_om_administrativ_praksis_efter_sommerhusloven.pdf vedrørende praksis pr. 1. marts 2018. Se dog tilsyneladende modsat Munk-Hansen: Fast ejendom I, 2. udg. (2015), s. 44 f., der angiver, at man kan eje op til 3-4 sommerhuse, såfremt alene de to udlejes. Se tillige TfK 2014.635 V og Anne-Marie Vægter Rasmussen i Juristen 1997.185 på s. 188.

perioden fra 1. november til udgangen af februar,⁴⁶ og ved kontinuerlig udlejning til skiftende brugere højst for 9 uger sammenlagt i denne periode. Udlejning af ejendomme, der er udlagt til fritidsboliger, kan således ikke lovligt ske på helårsbasis, medmindre den pågældende lejer er indforstået med at respektere betingelserne i planloven, eller at der kan opnås dispensation herfra.

Er ejeren eller brugeren af en fast ejendom en juridisk person,⁴⁷ kræves efter sommerhuslovens § 1, stk. 3, tilladelse til enhver form for brug, der ikke er til helårsbeboelse. Kravet om indhentelse af tilladelse gælder således uanset brugsperiodens varighed, og selv om ejendommen bliver stillet til rådighed til ferieophold for ansatte. Endvidere kræves tilladelse, selv om udlejningen eller fremlejen ikke er erhvervsmæssig, og selv om der ikke skal betales vederlag for brugen.

For at kunne føre kontrol med, at juridiske personers erhvervelse af fast ejendom ikke sker i strid med sommerhusloven, er i lovens § 8 indsat en særlig bestemmelse. Efter denne kræves ved enhver tinglysning af en juridisk persons erhvervelse af en fast ejendom beliggende i Danmark, at erhververen afgiver en erklæring – en såkaldt sommerhuserklæring.⁴⁸ Erklæringens indhold er der givet nærmere regler om i bkg. nr. 182 af 29. marts 1973, hvori det kræves, at køberen skal oplyse, om ejendommen skal anvendes enten til helårsbeboelse⁴⁹ eller til et erhvervsøjemed, der skal specificeres.

Hvis en sådan erklæring ikke afgives, skal der indhentes tilladelse fra erhvervsministeren, og hvis ingen af delene foreligger ved tinglysningen, sker denne med frist med henblik på indhentelse af tilladelse eller afgivelse af erklæring, jf. § 8, stk. 3.

Juridiske personer i lovens forstand, jf. de enslydende formuleringer i lovens § 1, stk. 3 og § 8, stk. 2, inkluderer interessentskaber,⁵⁰ men ikke samejer.

46. Perioden er blevet forkortet ved lov nr. 668 af 8. juni 2017. Tidligere omfattede den også oktober og marts måneder.

47. I loven er disse beskrevet på følgende vis: »et selskab, en forening eller anden sammenslutning, en privat institution, en stiftelse eller et legat«.

48. Jf. herom også Munk-Hansen: Fast ejendom I, 2. udg. (2015), s. 42 f.

49. Hvilket ikke giver megen mening, da en juridisk person ikke kan bo, jf. Munk-Hansen: Fast ejendom I, 2. udg. (2015), s. 43.

50. Jf. Anne-Marie Vægter Rasmussen i Juristen 1997.185 på s. 191.

Se hertil 1977.754 V. Tre udlejningsejendomme blev arveudlagt til et fællesskab, kaldet »Solgården«, som bestod af syv af arvingerne i boet. Disse havde hver en anpart i fællesskabet, og skødet indeholdt nærmere vilkår for fællesskabet, herunder om afholdelse af generalforsamling og valg af bestyrelse mv. På trods heraf antog landsretten, at ejendommene var blevet overdraget til et sameje mellem bestemte, navngivne personer, der ikke kunne anses omfattet af ordene »andre sammenslutninger« i § 8 i sommerhusloven. Skødet kunne derfor lyses uden tilladelse og uden afgivelse af erklæring efter lovens § 8.

Erhvervsstyrelsen oplyser, at der normalt ikke gives tilladelse til erhvervmæssig udlejning. Dog findes en række undtagelsestilfælde, herunder at virksomheder af en vis størrelse, personaleforeninger m.fl. kan få tilladelse til udleje eller udlån af ferieboliger til deres ansatte.⁵¹

51. Se om praksis nærmere https://erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/notat_af_1._marts_2018_om_administrativ_praksis_efter_sommerhusloven.pdf.