



**JUSTITSMINISTERIET**  
**CIVILSTYRELSEN**

Justitsministeriet,  
Formuekontoret  
Slotsholmsgade 10  
1216 København K

Dato: 24. juni 2022  
Kontor: Fonde & Ejendomme  
Sagsbeh.: Birthe Jespersen

## **Behandling af ansøgninger fra fysiske personer om tilladelse til erhvervelse af sekundærbolig<sup>1</sup> i Danmark**

Justitsministeriet har anmodet Civilstyrelsen om at udarbejde en beskrivelse af Civilstyrelsens sagsbehandling vedrørende ansøgninger om erhvervelse af sekundærboliger, herunder sommerhuse, i Danmark til brug for en orientering af EU-ordførerne.

Justitsministeriet har særligt anmodet styrelsen om at beskrive de grunde, som typisk udløser en tilladelse til, at der kan erhverves en sekundærbolig i Danmark, kravene til dokumentation af ansøgerens oplysninger og den skærpede kontrol vedrørende ansøgerens dokumentation.

### **Indledende om retsgrundlaget**

Ifølge erhvervelsesloven kan personer, der ikke har bopæl i Danmark, og som heller ikke tidligere har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år, kun med justitsministerens (Civilstyrelsens) tilladelse købe sekundærbolig her i landet.

Tilladelse til at erhverve en sekundærbolig er dermed nødvendig for alle, som ikke tidligere har boet i Danmark i sammenlagt mindst 5 år eller har bopæl her i landet i erhvervelseslovens forstand.

---

<sup>1</sup> En sekundærbolig er en ejendom, der ikke benyttes af ejeren som bolig hele året, eksempelvis et sommerhus eller en udlejningsejendom

En ansøgning kan indgives fra personer med alle typer af statsborgerskab, idet erhvervsloven ikke bygger på et nationalitetskriterium. Danske statsborgere er dermed også omfattet af reglerne.

### **Modtagelse af ansøgning**

En sag starter, når Civilstyrelsen modtager en ansøgning. Ansøgningen kan indgives elektronisk pr. mail eller ved fysisk post. Sagsbehandlingstiden er i øjeblikket omkring 10 uger.

Der kan enten ansøges om tilladelse til at erhverve en konkret ejendom, eller der kan ansøges om at få et forhåndstilsagn (som senere ændres til en tilladelse til at erhverve en konkret ejendom).

Behandlingen af en ansøgning om et forhåndstilsagn undergår samme behandling som ansøgninger om erhvervelse af en konkret ejendom, da det er ansøgers tilknytning til Danmark, der skal vurderes.

En tilladelse og et forhåndstilsagn er gyldigt i 3 år fra meddelelsen. Det vil sige, at ejendommen skal erhverves inden for denne periode. Hvis tilladelsen ikke er udnyttet inden for 3 år, skal der søges på ny. En tilladelse til at erhverve en konkret ejendom kan inden for den 3-årige periode ændres til en anden ejendom, f.eks. fordi den første er blevet solgt til anden side. Der foretages i den forbindelse ikke en ny vurdering af ansøgers tilknytning til Danmark, da denne ikke antages at ændres inden for 3 år.

Civilstyrelsen har for at kunne behandle en ansøgning om tilladelse til at erhverve en sekundærbolig brug for oplysninger om:

- En beskrivelse af ansøgers tilknytning til Danmark, herunder ansøgerens familiære- og sproglige tilknytning og ansøgerens tidligere ophold i Danmark
- Kopi af ansøgerens pas eller anden identifikation
- Oplysning om adressen på den ejendom, der ønskes erhvervet
- Oplysning om ansøger ejer anden fast ejendom i Danmark og i givet fald adressen herpå

Oplysningerne skal kunne dokumenteres i relevant omfang, og afgives under strafansvar, jf. straffelovens § 163 (om afgivelse af urigtig erklæring i retsforhold).

På Civilstyrelsens hjemmeside findes et ansøgningsskema, som kan anvendes af ansøger. Det bemærkes, at der ikke er blankettvang. Ansøgningsskemaet findes både på dansk og engelsk.

Ved modtagelse af en ansøgning gennemgås sagen med henblik på at undersøge, om der mangler oplysninger til brug for sagens behandling.

Hvis ansøgningen ikke er vedlagt kopi af identifikation eller oplysning om, hvorvidt ansøgeren ejer anden fast ejendom i Danmark, sættes ansøgningen i bero, indtil oplysningerne er modtaget.

Hvis oplysningerne om ansøgerens tidligere ophold i Danmark ikke er tilstrækkeligt specificeret med oplysninger om tidspunkt, opholdssted, karakteren af hvert enkelt tidligere ophold og varigheden heraf, anmoder styrelsen om at modtage yderligere specificering. Uspecificerede ophold vil blive tillagt ingen eller begrænset vægt. Hvis der ikke modtages yderligere oplysninger, træffer styrelsen afgørelse på det foreliggende grundlag. Det vil oftest resultere i, at ansøger får afslag på tilladelse til at erhverve en sekundærbolig i Danmark.

### **Vurdering af sagen**

For at få tilladelse til at erhverve en sekundærbolig, skal der efter fast praksis kunne dokumenteres en særlig stærk tilknytning til Danmark.

Civilstyrelsens afgørelser vedrørende ansøgninger om tilladelse til erhvervelse af sekundærbolig i Danmark træffes altid efter en konkret individuel vurdering af, om en ansøger kan anses for at have en *særlig stærk tilknytning til Danmark*.

Følgende oplysninger tillægges betydning ved vurderingen af ansøgerens tilknytning:

- Tidligere ophold i Danmark
- Særlig familiemæssig tilknytning til Danmark

- Særlig sproglig eller kulturel tilknytning til Danmark
- Særlig tilknytning til ejendommen
- Eventuel anden tilknytning

Som følge af den såkaldte sommerhusprotokol (Protokol nr. 32 om ejendoms erhvervelse af sommerhus i Danmark) kan Danmark – uanset bestemmelserne i EU-traktaterne – opretholde den lovgivning om udlændinges køb af sommerhus mv., som var gældende den 1. november 1993, hvor Maastricht-traktaten trådte i kraft.

Det er Justitsministeriets vurdering, at det ikke er muligt inden for rammerne af sommerhusprotokollen at skærpe betingelserne for, hvornår en ansøger har den fornødne tilknytning til Danmark. En sådan skærpelse vil derfor ifølge Justitsministeriets vurdering ikke være i overensstemmelse med EU-retten.

Efter gældende administrativ praksis lægges hovedvægten af tilknytningsvurderingen på, om ansøgeren regelmæssigt igennem en længere periode har holdt en væsentlig del af sine ferier i Danmark. Det er uden betydning, om opholdene har været på fast grund eller i det danske farvand. Ophold, som ansøger har haft i Grønland eller på Færøerne, tæller endvidere med i tilknytningsvurderingen.

25 ferieophold af minimum en uges varighed over en periode på 25 år vil som udgangspunkt efter praksis være udtryk for en særlig tilknytning til Danmark. Udgangspunktet kan efter en konkret vurdering fraviges, hvis ansøgerens øvrige tilknytning til Danmark er særlig stærk. Der vil efter praksis kun helt undtagelsesvist kunne anses at foreligge en særlig stærk tilknytning, hvis den opholdsmæssige tilknytning strækker sig over en kortere periode end 10 år. Det bemærkes, at opholdsperioden som udgangspunkt afbrydes, hvis der foreligger en pause uden ophold på 5 år eller mere.

Ophold af kortere varighed, f.eks. weekendophold og ophold, der har relation til ansøgerens studie, arbejde eller lignende, tillægges som udgangspunkt mindre vægt ved vurderingen af, om tilknytningen til Danmark er særlig stærk.

Er ansøgeren statsborger i et nordisk land, eller vurderes ansøger at være en del af det danske mindretal i Tyskland, lempes kravene til den opholdsmæssige tilknytning, idet der er en formodning for en sproglig og kulturel tilknytning til Danmark. I denne situation vil 15 ferieophold af minimum en uges varighed over en periode på 15 år efter praksis som udgangspunkt være udtryk for en særlig stærk tilknytning til Danmark.

Oplysning om, at boligen skal anvendes som ansøgerens partners helårsbolig kan ligeledes medføre en lempeligere vurdering. Dette skyldes, at ejendommen ikke er en sekundærbolig i traditionel forstand, idet ejendommen anvendes af partneren som bolig, og at ansøgerens adresseregistrering ofte er begrundet i hensyn til anden lovgivning. Den typiske situation opstår, når den ene ægtefælle arbejder langt fra familiens bolig.

### **Dokumentationskravet**

Hvis styrelsen på baggrund af ansøgerens oplysninger vurderer, at der er grundlag for at meddele ansøgeren tilladelse til at erhverve en sekundær bolig, tager sagsbehandleren stilling til, i hvilket omfang ansøgeren skal dokumentere sine ophold og øvrige tilknytning.

Oplysninger om tidligere ophold og anden tilknytning til Danmark mv. skal i relevant omfang kunne dokumenteres. Dette kan ske ved fremlæggelse af skriftlig dokumentation, der kan understøtte de afgivne oplysninger, f.eks. kopi af rejsedokumenter, kvitteringer, ferie billeder eller lignende. Det kan også ske ved udtalelser fra referencepersoner, der kan bekræfte de afgivne oplysninger. Styrelsen foretager efter konkret vurdering opkald til referencepersonerne for at efterprøve oplysningerne.

Der foretages indledningsvist en vurdering af, om de afgivne oplysninger fremstår troværdige og sandsynlige. I vurderingen indgår:

- Opholdenes antal
- Opholdenes varighed
- Opholdenes hyppighed
- Opholdenes formål/karakter
- Opholdenes ensartethed
- Hvorvidt der er uoverensstemmelser i de anførte oplysninger
- Om der er gjort løbende tilføjelser til ansøgningen

- Sagens øvrige oplysninger.

Fremstår oplysningerne troværdige, træffer styrelsen afgørelse på dette grundlag.

Hvis styrelsen ikke er overbevist om de afgivne oplysningers rigtighed, undersøges det, om disse kan dokumenteres. Der foretages endvidere stikprøver af oplysningernes rigtighed i sager, hvor sagsbehandleren vurderer, at oplysningerne fremstår troværdige.

Styrelsen sammenholder den fremsendte dokumentation med den indgivne liste over ophold og undersøger, hvor stor en del af opholdene, dokumentationen vedrører. I den forbindelse skal ansøgeren kunne dokumentere de i ansøgningen angivne oplysninger. Sagsbehandleren vurderer konkret, om dokumentationen samlet set i tilstrækkelig grad understøtter de oplysninger, der er angivet i ansøgningen, og dermed bekræfter den særlig stærke tilknytning til Danmark.

Hvis der ikke er indsendt dokumentation i forbindelse med ansøgningen, eller det vurderes, at det fremsendte ikke er tilstrækkeligt, opfordres ansøgeren til at fremsende yderligere dokumentation.

Hvis ansøgeren ikke kan dokumentere oplysningerne tilstrækkeligt eller ikke fremsender den efterspurgte dokumentation, meddeles der afslag på ansøgningen.

### **Skærpet kontrol**

Civilstyrelsen skærpede i marts 2020 kravene til dokumentation for den særlig stærke tilknytning til Danmark. Ansøgerne anmodes herefter i højere grad om dokumentation for blandt andet ferieophold, sprogkurser mv., til brug for styrelsens vurdering af ansøgningen.

Forinden skærpselen blev der som udgangspunkt ikke indhentet yderligere dokumentation for de afgivne oplysninger.

Civilstyrelsen kan oplyse, at det skærpede dokumentationskrav siden 2020 kun i enkelte tilfælde har haft betydning for sagernes afgørelse, idet styrelsen alene i enkelte tilfælde har fundet grundlag for at meddele afslag under henvisning til, at de afgivne oplysninger ikke er dokumenteret i relevant omfang.

Med venlig hilsen

Lene Volke Roesen

direktør