

## Erhvervsloven og tinglysning

- Det er ikke alle, der har ret til at erhverve fast ejendom i Danmark, da adgangen hertil er begrænset ved lovbekendtgørelse 2014-03-21 nr. 265 om erhvervelse af fast ejendom (erhvervsloven). Begrænsningerne gælder uanset nationalitet, dvs. uanset om køber eksempelvis er dansk, norsk, græsk eller kinesisk statsborger.

Lovgrundlag	
	<p>Reglerne om erhvervelse af fast ejendom for personer, der ikke har fast bopæl i Danmark, findes i erhvervsloven og erhvervslovbekendtgørelsen.</p> <p>Hovedreglen for retten til erhvervelse findes i lovens § 1, stk. 1, hvorefter køber skal have</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. fast bopæl i Danmark,</li> <li>2. boet i Danmark i min. 5 år, eller</li> <li>3. Civilstyrelsens tilladelse til erhvervelse.</li> </ol> <p>En undtagelse hertil findes i erhvervslovens § 2, hvorefter fast ejendom kan erhverves uden Civilstyrelsens tilladelse, når overtagelse sker ved</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. arv, til hensidende i uskiftet bo eller ved deling af fællesbo.</li> </ol> <p>En udvidet adgang for retten til erhvervelse af fast ejendom findes i bekendtgørelse 1995-09-18 nr. 764, som udelukkende gælder for EU/EØS statsborgere. Herunder når</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. EU/EØS statsborgere er lønmodtagere her i landet, jf. § 1, stk. 1, nr. 1 og 2, eller</li> <li>6. EU/EØS statsborgere har opholdsbevis, jf. § 1, stk. 1, nr. 1 og 2</li> <li>7. EU/EØS statsborgere vil udøve selvstændig virksomhed i Danmark, jf. § 1, stk. 1, nr. 3</li> <li>8. EU/EØS statsborgere vil oprette filialer/agenturer/levere tjenesteydelser i Danmark, jf. § 1, stk. 1, nr. 4</li> <li>9. EU/EØS selskaber vil oprette filialer/agenturer/levere tjenesteydelser i Danmark, jf. § 1, stk. 1, nr. 5.</li> </ol> <p>Bestemmelsen omfatter både helårsboliger og sekundærboliger, f.eks. sommerhuse, fritidsboliger mv.</p> <p>Læs mere om reglerne for erhvervelse af helårsbolig på Civilstyrelsens hjemmeside <a href="#">her</a>.</p> <p>Læs mere om reglerne for erhvervelse af sekundærbolig på Civilstyrelsens hjemmeside <a href="#">her</a>.</p>
Tinglysnings-systemets kontrol	
	<p>Den Digitale Tingbog er knyttet op på cpr-online, som giver besked til tinglysningsystemet, når køber har en registeret indrejsedato, der tidsmæssigt ligger inden for de seneste 5 år fra anmeldelsesdato.</p> <p>Er anmelder vidende om, at køber har været udrejst, og derfor ikke har haft dansk folkeregisteradresse, der ikke har været afbrudt de seneste 5 år, bør anmelder undersøge, om betingelserne for erhvervelse af fast ejendom er opfyldt.</p>

	<p>Har Tinglysningsretten ikke de oplysninger, der skal bruges i vurderingen, vil dokumentet blive tinglyst med frist for yderligere oplysninger, afgivelse af erklæringer efter loven eller dokumentation for tilladelse.</p> <p>Har køber kun været kortvarigt udrejst af Danmark inden for de seneste 5 år, f.eks. i forbindelse med en tidsbegrænset ansættelse i udlandet, studieophold mv., hvor købers faste og varige hjem ikke er flyttet til udlandet, kan køber nøjes med at afgive forklaring om dette i anmeldelsen.</p>
<b>De enkelte fremgangsmåder</b>	
Forklaring i anmeldelsen	<p>Har køber kun været kortvarigt udrejst af Danmark, og således ikke inden for de sidste 5 år har haft sit faste og varige hjem i udlandet, kan der afgives forklaring herom i anmeldelsen. Det kan f.eks. være, at køber har været udrejst pga. midlertidig udstationering med arbejde eller som led i et uddannelsesforløb.</p> <p>I skødet kan køber redegøre for, at den varige og faste bopæl kun kortvarigt har været opgivet og er genetableret, eller erklæring T203 benyttes:</p> <p><b>Erhvervsloven - Frameldt folkeregisteret – men bor igen fast i Danmark</b> Undertegnede erhverver af ejendommen erklærer herved under strafansvar efter straffelovens § 162, at jeg har haft bopæl i Danmark i mindst 5 år.</p> <p>Er adkomstdokumentet tinglyst med frist, kan en forklaring afgives på dokumenttypen ”Forevis Dokumentation” med evt. vedhæftet dokumentation. Forklaringen skal indeholde oplysninger om udrejsetidspunkter inden for de seneste 5 år og formålet med udrejsen, samt hvor mange år køber i øvrigt sammenlagt har boet i Danmark.</p>
1. Fast bopæl i Danmark	<p>Har køber fået folkeregisteradresse i Danmark inden for de seneste 5 år, og har køber nu fast bopæl i Danmark, skal det fremgå af anmeldelsen.</p> <p>OBS: Jf. erhvervsloven betyder ”fast bopæl” et særligt stærkt tilknytningsforhold til Danmark, jf. bl.a. lovens forarbejder samt UfR 1998.29 H, hvor Højesteret i vurderingen lagde vægt på, om køber havde sit ”faste og varige hjem” her i landet. Derfor skal købers tilknytningsforhold til Danmark beskrives.</p> <p>Det er Tinglysningsrettens afgørelse, hvorvidt køber har sin faste bopæl i Danmark. Afgørelsen træffes på baggrund af de angivne oplysninger i anmeldelsen.</p> <p>Oplysning om opfyldelse af erhvervslovens § 1, stk. 1, ”fast bopæl”, kan afgives i forlængelse af erklæring T158:</p> <p><b>Erhvervsloven - Udlændinges m.fl. køb af fast ejendom – købers tilknytning</b> Køber/erhverver af ejendommen erklærer herved under strafansvar i henhold til straffelovens § 162, at... (fritekst).</p> <p>Anmeldelsen vil blive tinglyst med frist, hvis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der ikke er afgivet behørig erklæring, eller</li> <li>• tilknytning, som kan betegnes som fast bopæl, ikke er tilstrækkelig beskrevet, eller</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der ikke er vedhæftet tilladelse til erhvervelse.</li> </ul> <p>Fristen kan opfyldes ved, at der anmeldes dokumenttypen "Påtegning Adkomst", hvori der kan afgives behørig erklæring iht. loven og den tilhørende bekendtgørelse.</p> <p>Hvis erhvervelsen kræver tilladelse, kan en sådan forevises med dokumenttypen "Forevis Dokumentation".</p> <p>Yderligere begrundelse for at køber har fast bopæl i Danmark, kan også anmeldes med dokumenttypen "Forevis Dokumentation".</p> <p>Vær opmærksom på, at Tinglysningsretten vurderer, om køber har fået "fast og varigt hjem" i Danmark under hensyn til oplyste omstændigheder om tilknytning til Danmark og varighed af bopæl, som det er beskrevet i dommen UfR 1998.29 H. Hvis Tinglysningsretten vurderer, at køber ikke har "fast og varigt hjem" i Danmark, skal der søges om tilladelse til erhvervelse hos Civilstyrelsen.</p>
<p>2. Boet i Danmark i minimum 5 år</p>	<p>Har køber haft bopæl i Danmark i minimum 5 år, er der ikke krav om, at det skal være i en sammenhængende periode. Der kan afgives erklæring om bopæl i Danmark, f.eks. fra den 01.01.1983 til den 01.01.1985 og igen fra den 01.01.2013 til den 01.01.2016.</p> <p>Betingelsen indebærer krav om afgivelse af erklæring på tro og love, jf. erhvervslovens § 6, stk. 1.</p> <p>Erklæringen skal afgives i anmeldelsen.</p> <p>Er adkomstdokumentet tinglyst med frist, skal dokumenttypen "Påtegning Adkomst" anmeldes. Denne skal indeholde erklæring og købers underskrift.</p> <p>Erklæring om opfyldelse af erhvervslovens § 1, stk. 1, "bopæl i Danmark min. 5 år", kan afgives ved indsættelse af erklæring T7:</p> <p><b>Erhvervsloven - tidl. bopæl i DK</b> Undertegnede erhverver af ejendommen erklærer herved under strafansvar efter straffelovens § 162, at jeg tidligere har haft bopæl i Danmark i et tidsrum af i alt 5 år.</p> <p>Har køber ikke haft dansk folkeregisteradresse i en periode, f.eks. udrejst på studieophold, kan erklæring T203 benyttes:</p> <p><b>Frameldt folkeregisteret – men bor igen fast i Danmark</b> Undertegnede erhverver af ejendommen erklærer herved under strafansvar efter straffelovens § 162, at jeg har haft bopæl i Danmark i mindst 5 år.</p>
<p>3. Civilstyrelsens tilladelse</p>	<p>Har køber fået Civilstyrelsens tilladelse til erhvervelse af fast ejendom, skal tilladelsen vedhæftes anmeldelsen.</p> <p>Er skødet tinglyst med frist, kan tilladelsen vedhæftes på dokumenttypen "Forevis Dokumentation".</p> <p>Vær opmærksom på, om tilladelsen fra Civilstyrelsen reelt indeholder en tilladelse. Er Civilstyrelsen af den opfattelse, at tilladelse ikke er påkrævet i den pågældende situation, ligger den endelige vurdering stadig ved Tinglysningsretten. Køber vil i så fald skulle påvise en af de øvrige betingelser for, at retten til erhvervelse af fast ejendom er opfyldt.</p>

	<p>Civilstyrelsens tilladelse kan forevises på dansk eller på engelsk.</p> <p>Fristforlængelser kan kun gives, når der vedhæftes dokumentation for, at tilladelse er søgt hos Civilstyrelsen.</p>
4. Arv, til hensiddent i uskiftet bo eller ved deling af fællesbo	<p>En køber, der overtager ejendommen ved arv, til hensiddent i uskiftet bo eller ved deling af fællesbo, skal ikke opfylde erhvervslovens § 1, jf. § 2.</p> <p>Oplysning om opfyldelse af erhvervslovens § 2 kan afgives ved indsættelse af erklæring T8:</p> <p><b>Erhvervsloven - arv, uskiftet bo, gave mv.</b> Undertegnede erhverver af ejendommen erklærer herved under strafansvar efter straffelovens § 162, at ejendommen erhverves ved arv, ved overtagelse til hensiddent i uskiftet bo eller ved deling af fællesbo eller som gave til slægtning i ret op- og nedstigende linie.</p> <p>Er adkomst dokumentet tinglyst med frist, skal dokumenttypen ”Påtegning Adkomst” anmeldes. Denne skal indeholde erklæring og købers underskrift.</p>
5. EU/EØS statsborgere, der er lønmodtagere her i landet	<p>EU/EØS statsborgere, der er lønmodtagere i Danmark, har ret til at erhverve fast ejendom, jf. bkg. 764/1995 § 1, stk. 1, nr. 1 og 2.</p> <p>Ifølge § 4 er erhvervelse af fast ejendom betinget af, at der er afgivet erklæring om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• at den pågældende er EU/EØS statsborger,</li> <li>• at formålet med erhvervsen er at tjene som fornøden helårsbolig for erhververen,</li> <li>• at ejendommen ikke er et fritidshus eller fritidsgrund eller benyttes som sådan,</li> <li>• navn og adresse på arbejdsgiver – hvor arbejdet udføres.</li> </ul> <p>Er adkomst dokumentet tinglyst med frist, skal dokumenttypen ”Påtegning Adkomst” anmeldes. Denne skal indeholde erklæring og købers underskrift.</p> <p>Erklæring om opfyldelse af bkg. 764/1995 § 1, stk. 1, nr. 1 og 2, ”lønmodtagere i Danmark”, kan afgives ved indsættelse af erklæring T205:</p> <p><b>Erhvervsloven - EU/EØS (herunder nordiske) statsborgeres køb af fast ejendom - lønmodtagere</b> Undertegnede erhverver af ejendommen erklærer herved under strafansvar efter straffelovens § 162, at jeg er statsborger i et land, der er medlem af Den Europæiske Union/et land, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, at jeg er beskæftiget som lønmodtager hos (navn og adresse), at ejendommen skal anvendes som helårsbolig for mig, at ejendommen ikke er et fritidshus eller en fritidsgrund eller benyttes som sådan.</p>
6. EU/EØS statsborgere, der har opholdsbevis	<p>EU/EØS statsborgere, der har opholdsbevis, har ret til at erhverve fast ejendom i Danmark, jf. bkg. 764/1995 § 1, stk. 1, nr. 1 og 2.</p> <p>Ifølge § 4 er erhvervelse af fast ejendom betinget af, at der er afgivet erklæring om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• at den pågældende er EU/EØS statsborger,</li> <li>• at formålet med erhvervsen er at tjene som fornøden helårsbolig for erhververen,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• at ejendommen ikke er et fritidshus eller fritidsgrund eller benyttes som sådan.</li> </ul> <p>Opholdsbevis udstedt af Styrelsen for International Rekruttering og Integration (SIRI) skal være vedhæftet anmeldelsen. OBS: Opholdstilladelse, sygesikringskort, pas mv., kan ikke bruges som alternativer.</p> <p>Er adkomst dokumentet tinglyst med frist, skal dokumenttypen ”Påtegning Adkomst” anmeldes. Denne skal indeholde erklæring og købers underskrift.</p> <p>Studerende EU/EØS-borgere skal ved køb af fast ejendom i Danmark dokumentere optagelse på studie i Danmark.</p> <p>Erklæring om opfyldelse af bkg. 764/1995 § 1, stk. 1, nr. 1 og 2, ”opholdsbevis”, kan afgives ved indsættelse af erklæring T206:</p> <p><b>Erhvervsloven - EU/EØS (herunder nordiske), statsborgeres køb af fast ejendom - opholdsbevis</b></p> <p>Undertegnede erhverver af ejendommen erklærer herved under strafansvar efter straffelovens § 162, at jeg er statsborger i et land, der er medlem af Den Europæiske Union/et land, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, at jeg har EU-opholdsbevis/EØS-opholdsbevis (vedlægges), at ejendommen skal anvendes som helårsbolig for mig, at ejendommen ikke er et fritidshus eller en fritidsgrund eller benyttes som sådan.</p>
<p>7. EU/EØS statsborgere, der vil udøve selvstændig virksomhed i Danmark, jf. § 1, stk. 1, nr. 3</p>	<p>EU/EØS statsborgere, der har etableret sig eller vil etablere sig her i landet for at udøve selvstændig virksomhed, har ret til at erhverve fast ejendom i Danmark, jf. bkg. 764/1995 § 1, stk. 1, nr. 3.</p> <p>Ifølge § 4 er erhvervelse af fast ejendom betinget af afgivelse af erklæring om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• at den pågældende er EU/EØS statsborger,</li> <li>• at erhvervelsen er en forudsætning for at udøve selvstændig virksomhed i Danmark,</li> <li>• at ejendommen ikke er et fritidshus eller en fritidsgrund eller benyttes som sådan.</li> </ul> <p>Er adkomst dokumentet tinglyst med frist, skal dokumenttypen ”Påtegning Adkomst” anmeldes. Denne skal indeholde erklæring og købers underskrift.</p> <p>Erklæring om opfyldelse af bkg. 764/1995 § 1, stk. 1, nr. 3, kan afgives ved indsættelse af erklæring T207:</p> <p><b>Erhvervsloven - EU/EØS (herunder nordiske) statsborgeres køb af fast ejendom – udøvelse af selvstændig virksomhed</b></p> <p>Undertegnede erhverver af ejendommen erklærer herved under strafansvar efter straffelovens § 162, at jeg er statsborger i et land, der er medlem af Den Europæiske Union/et land, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, at jeg efter EU’s regler/reglerne i et land, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, er berettiget til at udøve selvstændig virksomhed i Danmark, at ejendommen er en forudsætning for min virksomhed her i landet, at ejendommen ikke er et fritidshus eller en fritidsgrund eller benyttes som sådan.</p>
<p>8. EU/EØS statsborgere, der vil oprette filialer,</p>	<p>EU/EØS statsborgere, der har oprettet eller vil oprette agenturer eller filialer her i landet, eller som vil levere eller modtage tjenesteydelser, har ret til at erhverve fast ejendom i Danmark, jf. bkg. 764/1995 § 1, stk. 1, nr. 4.</p>

<p>agenturer/levere tjenesteydelser i Danmark, jf. § 1, stk. 1, nr. 4</p>	<p>Ifølge § 4 er erhvervelse af fast ejendom betinget af, at der er afgivet erklæring om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• at den pågældende er EU/EØS statsborger,</li> <li>• at erhvervelsen er en forudsætning for købers virksomhed i Danmark,</li> <li>• at ejendommen ikke er et fritidshus eller en fritidsgrund eller benyttes som sådan.</li> </ul> <p>Er adkomstdokumentet tinglyst med frist, skal dokumenttypen ”Påtegning Adkomst” anmeldes. Denne skal indeholde erklæring og købers underskrift.</p> <p>Erklæring om opfyldelse af bkg. 764/1995 § 1, stk. 1, nr. 4, kan afgives ved indsættelse af erklæring T208:</p> <p><b>Erhvervsloven - EU/EØS (herunder nordiske) statsborgeres køb af fast ejendom – oprette filialer/agenturer/levere tjenesteydelser i Danmark</b>  Undertegnede erhverver af ejendommen erklærer herved under strafansvar efter straffelovens § 162, at jeg er statsborger i et land, der er medlem af Den Europæiske Union/et land, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, at jeg efter EU's regler om etableringsret/aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde er berettiget til at udveksle tjenesteydelser/oprette agenturer eller filialer/levere tjenesteydelser i Danmark, at ejendommen er en forudsætning for min virksomhed her i landet, at ejendommen ikke er et fritidshus eller en fritidsgrund eller benyttes som sådan.</p>
<p>9. EU/EØS selskaber, der vil oprette filialer/agenturer/levere tjenesteydelser i Danmark, jf. § 1, stk. 1, nr. 5</p>	<p>EU/EØS selskaber, der er stiftet i overensstemmelse med lovgivningen i medlemsstat eller stat, der har tiltrådt aftalen om det Europæiske Økonomiske samarbejdsområde, og som har oprettet eller vil oprette agenturer eller filialer her i landet, eller som vil levere eller modtage tjenesteydelser, har ret til at erhverve fast ejendom i Danmark, jf. bkg. 764/1995 § 1, stk. 1, nr. 5.</p> <p>Erhvervelsen af fast ejendom er betinget af, at der er afgivet erklæring om at:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• selskabet er omfattet af Justitsministeriets bekendtgørelse af 1995 § 1, stk. 1, nr. 5, jf. stk. 2,</li> <li>• at erhvervelsen er en forudsætning for selskabets virksomhed i Danmark,</li> <li>• at ejendommen ikke er et fritidshus eller en fritidsgrund eller benyttes som sådan.</li> </ul> <p>Er adkomstdokumentet tinglyst med frist, skal dokumenttypen ”Påtegning Adkomst” anmeldes. Denne skal indeholde erklæring og købers underskrift.</p> <p>Erklæring om opfyldelse af bkg. 764/1995 § 1, stk. 1, nr. 5, kan afgives ved indsættelse af erklæring T209:</p> <p><b>Erhvervsloven - EU/EØS (herunder nordiske) selskabers køb af fast ejendom – oprette filialer/agenturer/levere tjenesteydelser i Danmark</b>  Undertegnede erhverver af ejendommen erklærer herved under strafansvar efter straffelovens § 162, at selskabet er omfattet af Justitsministeriets bekendtgørelse af 1995 § 1, stk. 1, nr. 5, jf. stk. 2, at selskabet efter EU's regler om etableringsret/aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde er påbegyndt på/vil udveksle tjenesteydelser/oprette agenturer eller filialer/levere tjenesteydelser i Danmark, at ejendommen er en forudsætning for selskabets virksomhed her i landet, at ejendommen ikke er et fritidshus eller en fritidsgrund eller benyttes som sådan.</p>