



Sommerhusloven og tinglysning

Selskabers ret til at erhverve fast ejendom i Danmark er reguleret i lovbekendtgørelse 2013-07-03 nr. 949 om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål mv. og camping mv. (sommerhusloven), og bekendtgørelse 1973-03-29 nr. 182 om dokumentation og indberetningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for selskaber m.fl.

Erklæringer afgives ved brug af relevant dokumenttype på tinglysning.dk.

Lovgrundlag

Reglerne for selskabers ret til at erhverve fast ejendom i Danmark er bl.a. reguleret i sommerhusloven og i tilhørende bekendtgørelse 1973-03-29 nr. 182 om dokumentation og indberetningspligt ved tinglysning af dokumenter vedrørende fast ejendom for selskaber m.fl.

Jf. sommerhuslovens § 8 gælder det, at alle selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, private institutioner, stiftelser og legater ikke må erhverve fast ejendom uden miljøministerens tilladelse, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed.

Bekendtgørelse 1973-03-29 nr. 182 § 1 fastsætter, at dokumenter om adkomst på en fast ejendom for at kunne tinglyses enten skal:

1. indeholde erhververens erklæring om, at ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse, eller
2. indeholde erhververens erklæring om, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1 samt angive dette erhvervsøjemed fx produktionsvirksomhed, forretningslokaler, udstykning eller bebyggelse med videresalg for øje, eller
3. indeholde erhververens erklæring om, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der er omfattet af lovens § 1 og angive dette erhvervsøjemed, eller
4. være ledsaget af boligministeriets (nu Plan- og Landdistriktsstyrelsen) tilladelse til erhvervelsen.

Tinglysningssystemets kontrol

Når der sker overdragelse af fast ejendom til et cvr-nr. eller et udenlandsk selskab uden cvr-nr. vil det blive påset om sommerhuslovens regler er opfyldt, herunder om der er afgivet korrekt erklæring iht. i bekendtgørelse 1973-03-29 nr. 182 eller vedhæftet tilladelse til erhvervelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Tinglysningssystemets kontrol

Hvis anmeldelsen ikke opfylder sommerhuslovens regler, vil anmeldelsen blive tinglyst med frist til berigtigelse af forholdet.

De enkelte fremgangsmåder

1. Ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse

Hvis ejendommen erhverves med henblik på anvendelse til helårsbeboelse, skal der afgives erklæring, der svarer til bekendtgørelsens § 1, nr. 1.

Helårsbeboelsen kan opfyldes af en lejer i ejendommen.

Vær opmærksom på, at der iht. bekendtgørelsen stilles krav til at ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse. Beboelse eller helårsbrug opfylder derfor ikke bekendtgørelsens § 1, nr. 1.

Erklæring T1 kan anvendes:

Sommerhuslov - helårsbeboelse

Erhververen erklærer under strafansvar, at ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse.

2. Ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1

Hvis ejendommen erhverves med henblik på anvendelse i et erhvervsøjemed, der **ikke** er omfattet af sommerhuslovens § 1, skal der afgives erklæring om dette, og det skal angives hvilket erhvervsøjemed ejendommen skal anvendes til. I bekendtgørelsen er der oplyst følgende eksempler: produktionsvirksomhed, forretningslokaler, udstykning eller bebyggelse med videresalg for øje.

Hvis der ikke er oplyst et erhvervsøjemed eller der oplyses et erhvervsøjemed, Tinglysningsretten anser for at være et erhvervsøjemed, der er omfattet af sommerhuslovens § 1, tinglyses anmeldelsen med frist til præcisering eller forevisning af tilladelse til erhvervelse. Fx kan grundejerforeninger alene købe fast ejendom med tilladelse.

Erklæring T2 kan anvendes:

Sommerhuserklæring - erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lov om sommerhuse og camping § 1

Erhververen erklærer under strafansvar, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lov om sommerhuse og camping § 1. Erhvervsøjemedet er særskilt angivet.

- Der skal indsættes tekst, der angiver typen af erhvervsøjemed. Dette skal være et erhvervsmæssigt formål, fx produktionsvirksomhed, forretningslokaler, udstykning eller bebyggelse med videresalg for øje.

De enkelte fremgangsmåder

<p>3. Ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der er omfattet af lovens § 1</p>	<p>Hvis ejendommen erhverves med henblik på anvendelse i et erhvervsøjemed, der er omfattet af sommerhuslovens § 1, skal der tillige afgives erklæring i overensstemmelse hermed og det pågældende erhvervsøjemed skal oplyses</p> <p>Følgende er omfattet af sommerhuslovens § 1:</p> <ul style="list-style-type: none">• Erhvervsmæssig udlejning til beboelse/overnatning, der ikke er til helårsbeboelse• Udlejning til camping <p>Ved anmeldelser, hvor erhvervsøjemedet er omfattet af § 1, sendes anmeldelsen til Plan- og Landdistriktsstyrelsen.</p> <p>Hvis der ikke er oplyst et erhvervsøjemed eller der oplyses et erhvervsøjemed, der af Tinglysningstretten anses for at være et erhvervsøjemed, der er omfattet af sommerhuslovens § 1, så tinglyses anmeldelsen med frist til præcisering eller forevisning af tilladelse til erhvervelse. Fx skal virksomheders feriefonde have tilladelse til køb af fast ejendom.</p> <p>Erklæring T3 kan anvendes: Sommerhuserklæring - erhvervsøjemed, der er omfattet af lov om sommerhuse og camping § 1. Erhververen erklærer under strafansvar, at ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der er omfattet af lov om sommerhuse og camping §1. Erhvervsøjemed er særskilt angivet.</p> <ul style="list-style-type: none">• Der skal indsættes tekst, der angiver typen af erhvervsøjemed, der opfylder sommerhuslovens § 1.
<p>4. Tilladelse til erhvervelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen</p>	<p>Hvis erhvervelse af ejendommen kræver tilladelse til erhvervelse, skal tilladelsen vedhæftes anmeldelsen, eller der kan anmodes om frist, hvis tilladelsen endnu ikke er modtaget.</p> <p>Erklæring T321 kan anvendes, hvis der endnu ikke er modtaget en tilladelse, samt når tilladelse er modtaget og vedhæftes i anmeldelsen: Sommerhuserklæring - offentlig myndighed / tilladelse / virksomhedsomstrukturering Der afgives ikke erklæring efter sommerhusloven, da køber er en offentlig myndighed, da køber søger eller foreviser særskilt tilladelse til erhvervelsen eller da der er tale om virksomhedsomstrukturering.</p>
<p>Offentlige myndigheder</p>	<p>Offentlige myndigheder, fx kommuner, er undtaget fra sommerhuslovens regler.</p> <p>Da tinglysningssystemets prøvelse kræver afgivelse af erklæring, når køber angives med et cvr-nr., kan erklæring T321 anvendes.</p>

De enkelte fremgangsmåder

Offentlige myndigheder - fortsat	<p>Erklæring T321: Sommerhuserklæring - offentlig myndighed / tilladelse / virksomhedsomstrukturering</p> <p>Der afgives ikke erklæring efter sommerhusloven, da køber er en offentlig myndighed, da køber søger eller foreviser særskilt tilladelse til erhvervelsen eller da der er tale om virksomhedsomstrukturering.</p>
Udenlandske selskaber	<p>Udenlandske selskaber skal også opfylde erhvervslovens regler. Se vejledningen "Erhvervsloven og Tinglysning" (pdf).</p> <p>Der skal, udover afgivelse af behørig erklæring iht. sommerhusloven/erhvervsloven i anmeldelsen, vedhæftes dokumentation for, at køber driver erhverv i et EU/EØS-land, eller forevises tilladelse til erhvervelse.</p>
Virksomhedsomstrukturering	<p>Hvis der tinglyses skøde på baggrund af en virksomhedsomstrukturering, er der situationer, hvor køber ikke skal afgive fornyet erklæring efter sommerhusloven.</p> <p>Da tinglysningssystemets prøvelse kræver afgivelse af erklæring, når køber angives med et cvr-nr., kan erklæring T321 anvendes.</p> <p>Erklæring T321: Sommerhuserklæring - offentlig myndighed / tilladelse / virksomhedsomstrukturering</p> <p>Der afgives ikke erklæring efter sommerhusloven, da køber er en offentlig myndighed, da køber søger eller foreviser særskilt tilladelse til erhvervelsen, eller da der er tale om virksomhedsomstrukturering.</p>
Enkeltmandsvirksomheder	<p>En enkeltmandsvirksomhed er ikke en selvstændig juridisk enhed.</p> <p>Enkeltmandsvirksomheder kan derfor ikke erhverve fast ejendom, men ejendommen kan erhverves af personen bag enkeltmandsvirksomheden, der angives med cpr-nr. og navn.</p> <p>Personers køb af fast ejendom er ikke omfattet af sommerhuslovens regler, og der skal derfor ikke afgives erklæring eller forevises tilladelse til erhvervelse.</p>

Fremgangsmåde - Skøde

Erklæring i skødet eller tilladelse	<p>Den erklæring, der er relevant for køber, tilføjes fra oversigten over mulige erklæringer på tinglysning.dk, eller der vedhæftes tilladelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen.</p>
--	---

Fremgangsmåde – Skøde er tinglyst med frist

Påtegning på skødet	<p>Hvis skødet er tinglyst med frist på grund af ingen eller mangelfuld erklæring, skal køber afgive den manglende erklæring eller præcisere den mangelfulde erklæring ved brug af dokumenttypen "Påtegning Adkomst".</p> <p>Anmeldelsen skal som udgangspunkt underskrives af køber. Hvis der alene er tale om en præcisering af det erhvervsøjemed, der er angivet i skødet, kan præciseringen ske på baggrund af anmelders oplysninger uden købers underskrift.</p> <p>Er der alene tale om en præcisering, vil påtegningen blive noteret, og i denne situation skal der ikke betales tinglysningsafgift.</p>
Forevis dokumentation	<p>Hvis skødet er tinglyst med frist på grund af manglende tilladelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen, skal anmelder forevise den manglende tilladelse ved brug af dokumenttypen "Forevis Dokumentation".</p> <p>Vær opmærksom på, at klagefristen i tilladelsen skal være udløbet, inden tilladelsen kan udnyttes.</p>