

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 www.tinglysning.dk.

Lovgrundlag	
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Bekendtgørelse 1973-03-29 nr. 182 § 1 fastsætter, at dokumenter om adkomst på en fast ejendom for at kunne tinglyses enten skal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Bolig- og Planstyrelsens) tilladelse til erhvervelsen.
Tinglysnings-systemets kontrol	
	<p>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 Bolig- og Planstyrelsen.</p> <p>Hvis anmeldelsen ikke opfylder sommerhuslovens regler, vil anmeldelsen blive tinglyst med frist til berigtigelse af forholdet.</p>
De enkelte fremgangsmåder	
1) Ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse	<p>Hvis ejendommen erhverves med henblik på anvendelse til helårsbeboelse, skal der afgives erklæring, der svarer til bekendtgørelsens § 1, nr. 1.</p> <p>Helårsbeboelsen kan opfyldes af en lejer i ejendommen.</p>

	<p>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.</p> <p>Erklæring T1 kan anvendes: Sommerhuslov - helårsbeboelse Erhververen erklærer under strafansvar, at ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse.</p>
<p>2) Ejendommen skal anvendes i et erhvervsøjemed, der ikke er omfattet af lovens § 1</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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. Erhvervsøjemed er særskilt angivet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<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 Bolig- og Planstyrelsen.</p> <p>Hvis der ikke er oplyst et erhvervsøjemed eller der oplyses et erhvervsøjemed, der af Tinglysningsretten 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.</p>

	<p>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.
4) Tilladelse til erhvervelse fra Bolig- og Planstyrelsen	<p>Hvis erhvervelse af ejendommen kræver tilladelse, 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:</p> <p>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>
Offentlige myndigheder	<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> <p>Erklæring T321:</p> <p>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 erhvervelseslovens regler. Se vejledningen "Erhvervelsesloven og Tinglysning".</p> <p>Der skal, udover afgivelse af behørig erklæring iht. sommerhusloven/erhvervelsesloven 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:</p> <p>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>

Enkeltmands- virksomheder	<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	Den erklæring, der er relevant for køber, tilføjes fra oversigten over mulige erklæringer på www.tinglysning.dk , eller der vedhæftes tilladelse fra Bolig- og Planstyrelsen.
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 Bolig- og Planstyrelsen, 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>