

## Forslag

til

### Lov om erhvervelse af fast ejendom.

Fremsat den 21. oktober 1959 af *justitsministeren*.

**§ 1.** Personer, der ikke har bopæl i Danmark og som ej heller tidligere har haft bopæl her i landet i et samlet tidsrum af 5 år, kan kun med justitsministerens tilladelse erhverve adkomst på fast ejendom her i landet.

*Stk. 2.* Det samme gælder selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, offentlige eller private institutioner, stiftelser og legater, der ikke har hjemsted i Danmark, samt udenlandske offentlige myndigheder.

**§ 2.** Erhverves fast ejendom ved arv, ved overtagelse til hensiddende i uskiftet bo eller ved deling af fællesbo, er justitsministerens tilladelse uforuden. Det samme gælder erhvervelse ved gave til slægtninge i ret op- og nedstigende linje.

**§ 3.** Tilladelse til erhvervelse af endelig adkomst på fast ejendom skal søges inden 6 måneder fra overdragelsens tidspunkt, medmindre erhververen forinden har taget bopæl her i landet, eller ejendommen er overgået til en anden ejer.

**§ 4.** Den, der ikke uden tilladelse fra justitsministeren kan erhverve fast ejendom, kan heller ikke uden justitsministerens tilladelse have et pant til brugelighed i længere tid end 6 måneder.

**§ 5.** De i §§ 1 og 4 omhandlede tilladelser kan gøres betinget og gives for en bestemt tid.

**§ 6.** Ved anmeldelse til tinglysning af et dokument om erhvervelse af fast ejendom

på anden måde end nævnt i § 2 skal erhververen, såfremt han ikke har bopæl i Danmark eller afgiver erklæring på tro og love om, at han tidligere har haft bopæl her i landet i et samlet tidsrum af 5 år, forevise tilladelse fra justitsministeren til at erhverve adkomst på ejendommen. De i § 1, stk. 2, nævnte selskaber og institutioner m. m. skal forevise tilladelse fra justitsministeren til at erhverve adkomst på ejendommen. Hvis justitsministerens tilladelse ikke forevises, sætter dommeren i overensstemmelse med reglerne i § 15, jfr. § 16, i lov nr. 111 af 31. marts 1926 om tinglysning erhververen en frist til at fremskaffe tilladelsen.

*Stk. 2.* Anmeldes dokumentet til tinglysning efter udløbet af den i § 3 omhandlede frist, afvises dokumentet, medmindre det samtidig oplyses, at ansøgning rettidigt er indsendt til justitsministeren, i hvilket tilfælde der fastsættes frist i overensstemmelse med stk. 1.

**§ 7.** Fastsættes der i henhold til § 6 frist til at indhente tilladelse fra justitsministeren, giver dommeren indberetning herom til justitsministeriet. Det samme gælder, når en fast ejendom overtages til brugeligt pant af en person, der ikke har bopæl i Danmark, eller af et af de i § 1, stk. 2, nævnte selskaber m. m.

**§ 8.** Hvis tilladelse til erhvervelse af fast ejendom nægtes eller bortfalder, jfr. § 5, eller ansøgning om tilladelse ikke indgives, meddeler justitsministeren ejeren pålæg om at afhænde ejendommen inden en af ministeren fastsat frist på mindst 6 måneder og

højest 1 år. I tilfælde af en ejendoms overtagelse til brugeligt pant meddeles der under samme omstændigheder pantkøber pålæg om inden nævnte frist at lade ejendommen sælge ved tvangsauktion eller fravige pantet.

**§ 9.** Aftaler om langvarige brugs- eller lejeforhold vedrørende fast ejendom, der må antages at være indgået med det formål at omgå de i denne lov indeholdte regler, er ugyldige.

*Stk. 2.* På andre retshandler, hvorved lovens bestemmelser søges omgået, finder de i §§ 3-8 indeholdte regler tilsvarende anvendelse.

**§ 10.** Den, der undlader inden den foreskrevne frist at indgive ansøgning om justitsministerens tilladelse til erhvervelse af fast ejendom eller til overtagelse af fast

ejendom til brugeligt pant, straffes med bøde.

*Stk. 2.* Overtrædelse af et i medfør af § 8 meddelt pålæg straffes på samme måde. Det skal af retten pålægges ejeren eller den, der har overtaget en ejendom til brugeligt pant, at efterkomme det givne pålæg under tvang af fortløbende ugentlige bøder, hvis størrelse fastsættes af retten.

*Stk. 3.* Påtale sker efter påbud af justitsministeren.

**§ 11.** Denne lov træder i kraft den 1. januar 1960.

Loven kommer til anvendelse på alle erhvervelser, der anmeldes til tinglysning efter dens ikrafttræden.

**§ 12.** Denne lov gælder ikke for Færøerne og Grønland.

### *Bemærkninger til lovforslaget.*

Forslaget har til formål at muliggøre kontrol med opkøb af fast ejendom i tilfælde, hvor køberen ikke har bopæl her i landet, eller hvor købet foretages af selskaber, foreninger og institutioner m. m., der ikke har hjemsted her i landet.

Med det stigende befolkningstal, især i de bymæssige bebyggelser, og den udvidede adgang til ferie og fritid har der i de senere år vist sig en voksende interesse for at holde ferie i frie naturomgivelser. Den almindelige forhøjelse af befolkningens levestandard har samtidig givet større mulighed for at erhverve grunde til opførelse af feriesteder og sommerhuse. Denne udvikling, der ikke alene gør sig gældende her i landet, har i sammenhæng med de forbedrede samfærdselsmidler også givet sig udslag i, at personer bosat i fremmede lande i den seneste tid i stigende grad har erhvervet faste ejendomme her i landet til benyttelse til ferieformål. Da befolkningstætheden i Danmark er relativt stor, og den overvejende del af landets jordareal udnyttes intensivt i land-, skov- og havebruget, levnes der her i landet kun meget begrænsede arealer, der kan benyttes som ferieområder for befolkningen. Der har allerede flere steder vist sig knaphed på grunde til opførelse af feriebygninger og efter den betydelige udstykning i de senere år af arealer, der kan komme på tale til sommerhusbebyggelse, må det antages, at knapheden på egnede grunde i de kommende år vil blive endnu større.

Under disse omstændigheder har regeringen fundet det rimeligt, at personer, der er bosat her i landet, får en fortrinsstilling med hensyn til at erhverve ejendomsret til fast ejendom. Det foreslås derfor, at personer, der ikke har bopæl her i landet, skal have en særlig tilladelse til at erhverve fast ejendom. Lige med personer, bosat her i landet, regnes enhver — dansk eller udlænding — der i et samlet tidsrum af mindst 5 år har haft bopæl her i landet og således har en særlig tilknytning hertil. Med samme begrundelse foreslås det, at selskaber, foreninger og institutioner m. m., der ikke har hjemsted her i landet, kun kan erhverve fast ejendom her efter særlig tilladelse.

De foreslåede regler er ikke begrænset til at angå sådanne erhvervelser af fast ejendom, som har betydning for opførelse af feriesteder og sommerhuse. Det ville for det første være særdeles vanskeligt at afgrænse, hvilke arealer der her kunne komme på tale, men desuden vil de hensyn, der taler for kun at give landets egne indbyggere en ubetinget ret til erhvervelse af fast ejendom i større eller mindre grad gøre sig gældende ved al fast ejendom.

Der er ikke i forslaget angivet nærmere retningslinjer med hensyn til, i hvilke tilfælde tilladelse til erhvervelse af fast ejendom bør meddeles. Det må forventes, at ordningen vil blive administreret liberalt, i særdeleshed over for personer eller selskaber, der har nogen tilknytning til Danmark. For-

## F. t. l. om erhvervelse af fast ejendom.

slaget vil navnlig kunne få betydning ved den mulighed, det giver for at forhindre, at opkøb af faste ejendomme fra personer eller selskaber m. m. hjemmehørende i udlandet tager for stort omfang i almindelighed eller på bestemte områder.

I øvrigt vil en række omstændigheder, som det kan være vanskeligt på forhånd at præcisere nærmere, kunne komme i betragtning, og man har derfor anset det for rimeligt at overlade afgørelsen til ministerens skøn.

I tilfælde, hvor lovens administration vil være af fredningsmæssig betydning eller berøre væsentlige udenrigspolitiske eller nationaløkonomiske interesser, vil der i overensstemmelse med sædvanlig administrativ praksis før afgørelsen blive indhentet udtalelser fra de myndigheder, der skal varetage de nævnte interesser.

Tilladelse til erhvervelse af fast ejendom i henhold til den foreslåede lov vil være uden indflydelse på de krav til særlig tilladelse, der stilles i anden lovgivning, navnlig landbrugslovgivningen og valutalogivningen, men det forudsættes, at der i tilfælde, hvor erhvervelsen kræver flere tilladelser, etableres et samarbejde mellem de myndigheder, der træffer afgørelse.

Forslaget vil ikke på nogen måde lægge hindringer i vejen for en videre udvikling af turistlivet. Adgangen til at udleje grunde med sommerhuse til personer bosat i udlandet vil fortsat være helt fri, bortset fra tilfælde, hvor udlejningsforhold benyttes til at søge lovens bestemmelser omgået.

Om forslagets enkelte bestemmelser bemærkes følgende:

## Ad § 1.

Der foreslås alene givet bestemmelser om erhvervelse af ejendomsret over fast ejendom, jfr. dog § 4 om brugeligt pant. Uden for forslagets regler falder altså lejerettigheder og andre begrænsede rettigheder over fast ejendom. Loven finder anvendelse også i tilfælde, hvor ejendomsretten efter et vist åremål falder tilbage til sælgeren. Loven omfatter al fast ejendom, ikke alene jord men også bygninger, der tilhører en anden end grundens ejer.

Som betingelse for adgangen til frit at erhverve fast ejendom foreslås, at erhververen skal have bopæl her i landet. Herved forstås, at den pågældende skal have sit faste og varige hjem inden for rigets grænser. Der stilles ikke krav om en bestemt varighed af bopælen. En kortere tids ophold er tilstrækkelig, når det må antages, at den pågældende har til hensigt at blive her for bestandig, og selv ophold af længere varighed er utilstrækkeligt uden nærmere prøvelse af hensigten og formålet med opholdet. Den, der ikke har bopæl her i landet,

men tidligere har boet her i et samlet tidsrum af 5 år, hvad enten det er sket i sammenhæng eller i flere perioder, kan ligeledes frit erhverve ejendomsret over fast ejendom. Et midlertidigt ophold fyldstgør heller ikke her lovens krav om bopæl.

Efter indholdet af stk. 2 kan kun danske aktieselskaber, d. v. s. selskaber, der har deres hjemsted (hovedkontor) her i landet, frit erhverve fast ejendom. Der stilles ikke særlige krav vedrørende selskabernes aktionærer, bestyrelsesmedlemmer og direktører. Med hensyn til alle andre selskaber, foreninger og sammenslutninger af hvilken som helst art, institutioner, stiftelser og legater gælder tilsvarende regler. Ifølge lov nr. 127 af 16. april 1957 kræves i visse tilfælde tilladelse fra landbrugsministeren til sammenslutningers og institutioners erhvervelse af adkomst på landbrugsjord. Tilladelse efter bestemmelserne i nærværende forslag vil kræves uanset, om erhvervelsen tillige falder ind under loven af 16. april 1957.

## Ad § 2.

I forhold til lovens øjemed er erhvervelse ved køb af den alt overvejende praktiske betydning. Man har derfor fundet det ubetænkeligt fra lovens bestemmelser at undtage erhvervelser ved arv eller gennem ægteskab eller gaver mellem slægtninge i ret op- og nedstigende linje.

## Ad § 3.

Paragraffen bestemmer, inden hvilken frist en erhverver, der omfattes af reglerne i § 1, skal søge justitsministerens tilladelse til erhvervelse af adkomst på fast ejendom. Er der tale om køb, må fristen på 6 måneder regnes fra det tidspunkt, da der er indgået en endelig aftale om ejendommens overdragelse. Er ejendommen erhvervet ved overtagelse på tvangsauktion af ufyldstgjort panthaver eller i øvrigt ved auktion, må fristen regnes fra henholdsvis auktionens standsning eller hammerslagets meddelelse.

Tilladelse skal ikke søges, hvis erhververen inden fristens udløb har taget bopæl her i landet, hvilket må ses i sammenhæng med, at der ikke stilles bestemte krav til varigheden af den bopæl i Danmark, som bringer en erhverver uden for lovens regler. Som ovenfor nævnt er et midlertidigt ophold her ikke tilstrækkeligt i så henseende. Er ejendommen inden fristens udløb overgået til en anden ejer, skal sælgeren ikke søge tilladelse. Falder køberens ind under lovens bestemmelser, løber i så tilfælde en ny frist for hans vedkommende.

Overholdes fristen ikke, kan justitsministeren meddele ejeren pålæg om at afhænde ejendommen,

jfr. § 8, og erhververen ifaldet strafansvar, jfr. § 10.

Lovens regler er ikke til hinder for, at justitsministeren imødekommer et senere indgivet andragende, når særlige omstændigheder taler derfor.

#### Ad § 4.

Der er efter forslaget intet til hinder for, at panthavere, der ikke uden tilladelse fra justitsministeren kunne erhverve ejendomsret over fast ejendom, kan søge sig fyldestgjort gennem ejendommens realisation.

Med hensyn til adgangen til at overtage pantet til brugelighed bør der derimod gælde principielt samme regler som om erhvervelse af ejendomsret, idet pantsætningsforholdet ellers kunne benyttes til at omgå lovens regler. Da panthavere kan overtage pantet til brugelighed for et tidsrum af indtil 6 måneder, før justitsministerens tilladelse skal søges, og da der i tilfælde af afslag på ansøgningen vil blive meddelt en frist på mindst 6 måneder og højst 1 år til at fravige pantet, jfr. § 8, kan lovens regler ikke antages at afskære en panthavers adgang til i rimeligt omfang at varetage sine økonomiske interesser ved pantets overtagelse. Der er også mulighed for at give tilladelse til at overtage pantet til brugelighed for en vis tid, jfr. § 5.

#### Ad § 5.

Selv om noget tilsvarende måtte gælde uden særlig lovhjemmel, er det fundet rettest udtrykkeligt at udtale, at tilladelse til erhvervelse af fast ejendom og til overtagelse af pant til brugelighed kan gøres betinget eller tidsbegrænset. Som eksempel på betingelser, det vil kunne være naturligt at knytte til en tilladelse, kan nævnes, at et selskabs formål ikke ændres, eller at ejendommen benyttes på nærmere angiven måde.

#### Ad § 6.

Erhververen må, selv om erhvervelsen er betinget af justitsministerens tilladelse, have adgang til straks at opnå den retsbeskyttelse, som er en følge af adkomstdokumentets tinglysning. Dokumentet bør dog ikke kunne tinglyses endeligt, så længe tilladelse fra ministeren ikke foreligger, og det foreslås derfor, at der i overensstemmelse med reglerne i tinglysningslovens § 15, jfr. § 16, skal kunne foretages en foreløbig tinglysning, således at dommeren sætter anmelderen en frist, inden hvis udløb anmelderen må forevise den fornødne tilladelse fra ministeren. Af henvisningen til de nævnte bestemmelser i tinglysningsloven vil i øvrigt følge, at dommeren efter anmelderens begæring kan forlænge fristen, og at dokumentet indføres foreløbigt i tinglysbogen,

men atter udslettes, hvis manglen ikke er fjernet inden den fastsatte dato.

I § 11, stk. 1, nr. 3, i anordning nr. 298 af 26. november 1926 om tinglysning er det bestemt, at skøder ved anmeldelse til tinglysning skal angive køberens bopæl, medmindre denne er almindelig bekendt. Tinglysningsdommeren vil derfor ved adkomstdokumenters anmeldelse til tinglysning i reglen kunne se, om tilladelse efter loven er fornøden, bortset fra det i § 1, stk. 1, omhandlede tilfælde, hvor en erhverver ikke har bopæl her i landet, men tidligere har boet her i et samlet tidsrum af 5 år. Har en erhverver ikke bopæl i Danmark, skal tinglysningsdommeren enten afkræve erhververen erklæring på tro og love om, at han tidligere har haft bopæl her i landet i et samlet tidsrum af 5 år, eller kræve sig forevist tilladelse fra justitsministeren til ejendommens erhvervelse. Det foreskrives ikke, at den nævnte tro og love erklæring skal optages i selve adkomstdokumentet, men den vil kunne følge med dokumentet til tinglysning som en særskilt erklæring. For så vidt angår de i § 1, stk. 2, nævnte selskaber, foreninger og institutioner m. m., som ikke har hjemsted i Danmark, bliver der alene spørgsmål om at kræve forevist tilladelse fra justitsministeren til at erhverve adkomst på ejendommen. Er dommeren bekendt med, at en erhvervelse i medfør af denne lov er betinget af justitsministerens tilladelse, eller har han grundet formodning herom, må han bringe lovens bestemmelser i anvendelse uanset skødets angivelse af køberens bopæl eller hjemsted, men det kan ikke forlanges, at dommerne skal foretage nærmere undersøgelser i så henseende.

#### Ad § 7.

Bestemmelsen giver justitsministeriet mulighed for at påse, at tilladelser efter loven søges i rette tid.

Det er forudsat, at dommeren skal give indberetning til justitsministeriet, når en ejendom ved fogeden overtages til brugeligt pant af en person, der ikke har bopæl i Danmark, eller dommeren ved andre retshandlinger bliver bekendt med, at en sådan overtagelse har fundet sted. Dommeren skal ikke foretage nogen undersøgelse af, om den pågældende tidligere har haft bopæl her i et samlet tidsrum af 5 år, men denne undersøgelse vil blive foretaget af justitsministeriet efter modtagen indberetning om overtagelsen.

#### Ad § 8.

Den vigtigste sanktion, der må knyttes til et ikke tilladt ejerforhold, er den, at forholdet må bringes til ophør. Den foreslåede bestemmelse gør det

muligt for den, der ikke kan få tilladelse til at beholde en af ham erhvervet ejendom, selv at skille sig af med den, ligesom den giver den pantthaver, der har overtaget en ejendom til brugeligt pant, men ikke kan få tilladelse til at fortsætte brugen, lejlighed til inden for en rimelig frist at realisere ejendommen eller afvikle brugspanteforholdet. Man har ikke anset det fornødent at anvende mere indgribende sanktioner, såsom at erklære erhvervelsen ugyldig eller at give hjemmel for ejendommens bortsalg ved tvangsauktion ved offentlig mellemkomst for ejerens regning, idet et pålæg til ejeren, henholdsvis brugspantthaveren, med de i § 10, stk. 2, hjemlede tvangsbøder, vil være tilstrækkeligt til at sikre, at ikke tilladte ejerforhold eller brugspanteforhold bringes til ophør.

#### Ad § 9.

Under hensyn til, at det ved en lov som den foreslåede vil være af særlig betydning at kunne ramme omgælsforsøg, har justitsministeriet ment at burde foreslå udtrykkelige bestemmelser herom. Omgåelse af loven kan navnlig tænkes forsøgt ved etablering af usædvanlige, langvarige brugs- eller lejeforhold eller ved, at der som køber indskydes en „stråmand“, der opfylder betingelserne for at

erhverve fast ejendom uden tilladelse. For så vidt angår langvarige brugs- eller lejeforhold, der stiftes for at omgå lovens regler, foreslås det, at sådanne forhold skal være ugyldige. Bortset herfra erklæres omgælsretshandlerne ikke ugyldige, men lovens bestemmelser om pligt til at søge tilladelse, afvisning fra tingbogen, indberetning fra dommeren og pålæg om forholdets afvikling finder tilsvarende anvendelse.

#### Ad § 10.

Paragraffen indeholder straffebestemmelser, herunder hjemmel for retten til at pålægge tvangsbøder til gennemtvungelse af de i henhold til loven meddelte påbud.

#### Ad § 11.

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 1960. For at forhindre, at der senere fremkommer adkomstdokumenter, som fingerer, at erhvervelsen er sket inden lovens ikrafttræden, foreslås det, at loven skal finde anvendelse på alle erhvervelser, der anmeldes til tinglysning efter dens ikrafttræden.

#### Ad § 12.

De spørgsmål, loven omhandler, er særanliggender for Færøerne.