

# Sager efter lov om erhvervelse af fast ejendom

Den 27. januar 2025

## 1. Overblik

Lov om erhvervelse af fast ejendom (erhvervelsesloven) regulerer adgangen til at købe fast ejendom i Danmark. Det fremgår af lovens § 1, stk. 1, at personer, der ikke har bopæl i Danmark, og som heller ikke tidligere har haft bopæl i Danmark i et tidsrum af i alt 5 år, skal have tilladelse fra justitsministeren til at købe fast ejendom i Danmark. Det samme gælder efter lovens § 1, stk. 2, selskaber, foreninger og andre sammenslutninger, offentlige eller private institutioner, stiftelser og legater, der ikke har hjemsted i Danmark samt udenlandske offentlige myndigheder.

Justitsministeriet har overført kompetencen til at træffe afgørelse i disse sager til Civilstyrelsen, jf. cirkulæreskrivelse nr. 9487 af 13. juni 2018. Det er derfor Civilstyrelsen, der administrerer området, og det er Civilstyrelsen, der behandler ansøgninger om tilladelse til at købe fast ejendom.

Såfremt tilladelse til erhvervelse af fast ejendom nægtes eller bortfalder, fordi betingelserne for tilladelsen ikke er eller ikke længere er til stede, eller fordi der ikke er indgivet ansøgning om tilladelse, meddeler Civilstyrelsen efter erhvervelseslovens § 8 ejeren af ejendommen pålæg om at afhænde ejendommen inden for en bestemt frist på mindst 6 måneder og højst 1 år.

Undladelse af at indgive ansøgning om tilladelse til at erhverve fast ejendom og overtrædelse af et pålæg om at afhænde ejendommen kan straffes med bøde, jf. erhvervelseslovens § 10, stk. 1, og 2.

Efter erhvervelseslovens § 10, stk. 3, sker påtale efter påbud af Justitsministeren(Civilstyrelsen).

## 2. Sagsbehandling

I tilfælde af manglende indgivelse af ansøgning om tilladelse til erhvervelse af ejendommen efter erhvervelseslovens § 3, jf. § 1, eller manglende efterkommelse af et meddelt pålæg efter erhvervelseslovens § 8 anmoder Civilstyrelsen den kompetente politikreds om at indlede efterforskning af forholdet og forelægge tiltalespørgsmålet for Civilstyrelsen.

Når politiet har foretaget den relevante efterforskning, udarbejder anklagemyndigheden en indstilling om tiltalespørgsmålet til Civilstyrelsen. Det gælder uanset, om det vurderes, at der skal rejses tiltale, eller at sagen skal afgøres med en påtaleopgivelse eller et tiltalefrafald.

Anklagemyndigheden sender indstillingen til Civilstyrelsen.

Det er Rigsadvokatens vurdering, at der på grund af det lave antal af sager om overtrædelse af erhvervelsesloven ikke foreligger en sådan sikkerhed om bøde-niveauet, at der kan udstedes bødeforlæg i disse sager. I de sager, der vurderes at skulle afgøres med bødestraf, skal der derfor indstilles tiltalerejsning.

Civilstyrelsen meddeler herefter politikredsen påbud om påtale.

### 2.1. Frister for sagsbehandlingen

Anklagemyndighedens indstilling om afgørelse af tiltalespørgsmålet skal, så vidt muligt, sendes til Civilstyrelsen inden for 6 måneder fra modtagelsen af Civilstyrelsens anmodning.

### 3. Forældelse

Da straffen efter erhvervelseslovens § 10, stk. 1 og 2, er bøde for at undlade at indgive ansøgning efter erhvervelseslovens § 3, jf. § 1, om tilladelse til erhvervelse af fast ejendom, eller undlade at efterkomme et pålæg efter erhvervelseslovens § 8, gælder der i medfør af straffelovens § 93, stk. 1, nr. 1, en forældelsesfrist på 2 år.

Forældelsesfristen regnes fra gerningstidspunktet i sagen, jf. straffelovens § 94, stk. 1.

Forældelsesfristen regnes ved manglende efterkommelse af et pålæg fra det påbudte opfyldelsestidspunkt, det vil sige datoen for afhændelsespålæggets udløb.

Politi- og anklagemyndigheden skal derfor være opmærksom på forældelsesfristen og muligheden for at afbryde den ved at rejse sigtelse mod den mistænkte.

### 4. Jura

## Lov om erhvervelse af fast ejendom

Bekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2014 af lov om erhvervelse af fast ejendom

Statsborgere fra andre EU-lande eller fra EØS-lande kan i visse tilfælde købe fast ejendom uden Civilstyrelsens tilladelse. Det gælder f.eks., hvis erhververen er lønmodtager, selvforsørgende, studerende eller efter EU's regler om etableringsret er berettiget til at udøve selvstændig virksomhed o.l., og ejendommen skal anvendes til helårsbolig eller er en forudsætning for erhververens virksomhed.

I sådanne tilfælde skal erhververen under strafansvar erklære over for Tinglysningssretten, at ejendommen skal anvendes som helårsbolig for erhververen eller er en forudsætning for erhververens virksomhed her i landet. Samtidig skal det erklæres, at boligen ikke er et fritidshus eller en fritidsgrund eller benyttes som sådan.

Hvis erhververen ikke lever op til den afgivne erklæring, og dermed ikke opfylder betingelserne for ejendommens erhvervelse efter erhvervelsesbekendtgørelsen, vil Civilstyrelsens tilladelse være nødvendig efter erhvervelsesloven.

Hvis tilladelse til erhvervelse af fast ejendom nægtes eller bortfalder, eller ansøgning om tilladelse ikke indgives, meddeler Civilstyrelsen ejeren pålæg om at afhænde ejendommen inden en af Civilstyrelsen fastsat frist på mindst 6 måneder og højst 1 år, jf. lovens § 8, stk. 1.

### 5. Retspraksis

Rigsadvokaten har udarbejdet en praksisoversigt vedrørende domme efter erhvervelsesloven.  
[Oversigten kan findes her.](#)

## 6. Straf og andre retsfølger

### 6.1. Bøde

Undladelse af at indgive ansøgning om tilladelse til at erhverve fast ejendom, jf. erhvervslovens § 3, jf. § 1, og overtrædelse af et pålæg efter erhvervslovens § 8 kan straffes med bøde, jf. erhvervslovens § 10, stk. 1, og 2.

Der er begrænset retspraksis på området. I U.1996.147 blev tiltalte idømt en bøde på 25.000 kr. for overtrædelse af erhvervslovens § 8, idet tiltalte havde undladt at efterkomme et udstedt afhændelsespålæg. I TfK 2016.969 blev tiltalte idømt en bøde på 25.000 kr. i byretten for overtrædelse af erhvervslovens § 8. Landsretten nedsatte bøden til 10.000 kr. under henvisning til, at tiltalte havde udvist salgsbestræbelser. Efter praksis kan bøden nedsættes yderligere til 5.000 kr., hvis tiltalte har udvist salgsbestræbelser, og der samtidigt kan konstateres lang sagsbehandlingstid, der ikke kan tilregnes den tiltalte.

På den baggrund og under hensyn til den almindelige prisudvikling er det Rigsadvokatens vurdering, at der som udgangspunkt skal nedlægges bødepåstande efter følgende takster:

|                                              | <b>Overtrædelse af § 10, stk. 1.</b><br><i>(Undladt at have søgt tilladelse)</i> | <b>Overtrædelse af § 10, stk. 2.</b><br><i>(Overtrådt pålæg)</i> |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Standard-bøde:</b>                        | 30.000 kr.                                                                       | 30.000 kr.                                                       |
| <b>Tiltalte har gjort salgsbestræbelser:</b> |                                                                                  | Bødepåstanden kan nedsættes med 5-15.000 kr.                     |
| <b>Lang sagsbehandlingstid:</b>              | Bødepåstanden kan nedsættes med 5-10.000 kr.                                     | Bødepåstanden kan nedsættes med 5-10.000 kr.                     |
| <b>Andre formildende omstændigheder:</b>     | Bødepåstanden kan nedsættes med minimum 5.000 kr.                                | Bødepåstanden kan nedsættes med minimum 5.000 kr.                |
| <b>Skærpende omstændigheder:</b>             | Bødepåstanden kan forhøjes med minimum 5.000 kr.                                 | Bødepåstanden kan forhøjes med minimum 5.000 kr.                 |

## 6.2. Idømmelse af tvangsbøder

I tilfælde, hvor pågældende ikke afhænder ejendommen, efter at Civilstyrelsen har meddelt påbud herom, og pågældende ikke har haft bopæl her i landet i et tidsrum af i alt 5 år, skal der, som udgangspunkt, nedlægges påstand om idømmelse af løbende tvangsbøder efter lovens § 10, stk. 2, jf. retsplejelovens § 997, stk. 3, indtil Civilstyrelsens påbud efterkommes.

Indbringes en sag om tvangsbøder for retten efter retsplejelovens § 997, stk. 3, er det afgørende, om handle- eller lovliggørelsespligten stadig består. Det bemærkes, at en sag om idømmelse af tvangsbøder kan føres uafhængigt af, om der rejses en straffesag. Straffelovens almindelige del, herunder forældelsesreglerne, gælder ikke for tvangsbøder.

Der er begrænset retspraksis på området. I U.1996.147 blev tiltalte idømt ugentlige tvangsbøder på 5.000 kr., indtil tiltalte havde efterkommet et påbud om at afhænde en ejendom.

Såfremt ejendommen fortsat ikke afhændes, kan sagen om idømmelse af tvangsbøder indbringes for retten på ny med påstand om forhøjelse af tvangsbøderne.

Der skal ved fastsættelsen af bødepåstanden tages hensyn til sagens konkrete omstændigheder.

På den baggrund og under hensyn til den almindelige prisudvikling er det Rigsadvokatens vurdering, at der som udgangspunkt skal nedlægges tvangsbødepåstande efter følgende takster:

|                                   |                                                            |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                   | <b>Overtrædelse af § 10, stk. 2,<br/>(overtrådt pålæg)</b> |
| <b>Standard-niveau:</b>           | 10.000 kr. om ugen                                         |
| <b>Formildende omstændigheder</b> | Bødepåstanden kan nedsættes til 5.000 kr.                  |
| <b>Skærpende omstændigheder</b>   | Bødepåstanden kan forhøjes.                                |

## 7. Efter dom/endelig afgørelse

Når der er truffet endelig afgørelse i sagen, skal der sendes en kopi af afgørelsen til Civilstyrelsen til orientering. I sager, der omhandler idømmelse af tvangsbøder, skal der sendes kopi af retsbøger i sagen til Civilstyrelsen til orientering.

Anklagemyndigheden har mulighed for at indsende domme til Anklagemyndighedens Vidensbase, hvilket anbefales med henblik på, at der eksisterer en opdateret praksisoversigt, jf. pkt. 5 ovenfor.