

Praksisoversigt om udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Danmark

Version 11. april 2025

Domme vedrørende overtrædelse af lov om erhvervelse af fast ejendom. Praksisoversigten opdateres løbende.

1. Undladelse af efterkommelse af meddelt afhændelsespåbud, jf. § 10, stk. 2, jf. § 8

1.10. Retten i Svendborgs dom af 30. januar 2025 (AM2025.01.30B)

T blev i byretten idømt en bøde på 10.000 kr. for overtrædelse af lov om erhvervelse af fast ejendom § 10, stk. 2, jf. § 8, ved at have undladt at efterkomme Justitsministeriets påbud af 20. december 2021 om inden 6 måneder at afhænde sin ejendom. T udeblev fra hovedforhandlingen uden at have dokumenteret lovligt forfald, hvorfor retten lagde til grund, at T måtte erklære sig enig med den rejste tiltale. T var tilflyttet adressen den 1. august 2022.

1.9. Retten i Hjørrings dom af 27. januar 2025 (AM2025.01.27B)

T blev i byretten idømt ugentlige tvangsbøder på 5.000 kr. fra den 1. august 2025 indtil Civilstyrelsens pålæg af 2. november 2020 og 1. juni 2021 om inden 6 måneder at afhænde sin ejendom var efterkommet. Under hovedforhandlingen erkendte T ikke aktuelt at have den fornødne tilladelse til at eje ejendommen. Retten lagde ved fastsættelsen af fristen vægt på, at T havde oplyst om igangværende proces med at forsøge at få forholdet lovliggjort enten ved at erhverve den fornødne tilladelse ved Civilstyrelsen eller ved at afhænde ejendommen. Der var indtrådt forældelse med hensyn til det strafferetlige ansvar, og sagen var således alene indbragt for retten med påstand om idømmelse af tvangsbøder.

1.8. Retten i Odenses dom af 13. januar 2023 (AM2023.01.13B)

T blev i byretten idømt en bøde på 5.000 kr. for overtrædelse af lov om erhvervelse af fast ejendom § 10, stk. 2, 1. pkt., jf. § 8, ved at have undladt at efterkomme Justitsministeriets påbud af 19. oktober 2016 om inden 6 måneder at afhænde en fast ejendom, som hun forinden var fraflyttet. T forklarede blandt andet, at det ikke havde været muligt for hende at sælge ejendommen, da ejendommen havde været udsat for omfattende hærværk i form af forurening ved udhældning af dieselolie på store dele af ejendommen. Retten fandt, at der ikke var grundlag for at antage, at det trods forureningen af ejendommen havde været umuligt at sælge ejendommen. Retten lagde særligt vægt på, at ejendommen var sat til salg frem til marts 2016, men ikke var til salg fra dette tidspunkt og frem til april 2019.

1.7. Retten i Glostrups dom af 4. januar 2022

(AM2022.01.04B3)

T blev i byretten idømt en bøde på 5.000 kr. for overtrædelse af § 10, stk. 2, jf. § 8, i lov om erhvervelse af fast ejendom ved ikke at have efterkommet Justitsministeriets pålæg om inden 6 måneder at afhænde sin ejendom. T udeblev fra hovedforhandlingen uden at have dokumenteret lovlig forfald, hvorfor retten lagde til grund, at T måtte erklære sig enig med den rejste tiltale imod ham. Da T havde udfoldet salgsbestræbelser, ville bøden efter praksis kunne fastsættes til 10.000 kr. Retten nedsatte bøden med henvisning til lang sagsbehandlingstid. Retten fandt således, at sagsbehandlingstiden, på trods af at sagen skulle forelægges Justitsministeriet, og at der endvidere havde været behov for at forkynde anklageskriftet i udlandet, havde været uacceptabel lang. Der var forløbet ca. 6 år fra forholdet kunne påtales til hovedforhandlingen.

1.6. Østre Landsrets dom af 25. maj 2016

(AM2016.05.25Ø3)

T blev i landsretten idømt en bøde på 10.000 kr. for overtrædelse af lov om erhvervelse af fast ejendom § 10, stk. 2, jf. § 8, ved ikke at have efterkommet Justitsministeriets pålæg om inden 6 måneder at have afhændet sin ejerlejlighed. T forklarede, at hun i en længere periode havde forsøgt at sælge ejendommen blandt andet via en ejendomsmægler. Lejligheden blev efter fristens udløb solgt med et mindre underskud. Retten lagde vægt på, at ejendommen ikke blev afhændet inden for fristen, og at boligen på intet tidspunkt havde været reelt usælgelig, hvis udbudsprisen havde været sænket yderligere, hvilket T ikke ønskede. Det kunne ikke føre til en anden vurdering, at et salg inden for fristen på 6 måneder ville have medført et øget tab som følge af prisudviklingen generelt på ejendomsmarkedet. Landsretten stadfæstede skyldspørgsmålet og nedsatte bøden fra 25.000 kr. til 10.000 kr. henset til T's salgsbestræbelser.

1.5. Østre Landsrets dom af 13. maj 2015

(AM2015.05.13Ø)

T blev i landsretten idømt en bøde på 10.000 kr. for overtrædelse af lov om erhvervelse af fast ejendom § 10, stk. 2, 1. pkt., jf. § 8, ved at have undladt at efterkomme Justitsministeriets påbud om inden 6 måneder at afhænde en ejerlejlighed. T blev desuden idømt ugentlige tvangsbøder på 1.000 kr., indtil pålægget blev efterkommet. T var udrejst af Danmark og bosiddende i Norge, hvor han var studerende. T havde udlejet sin lejlighed og ønskede at sælge den på et tidspunkt, hvor det var økonomisk gunstigt, og han efterkom derfor ikke ejendomsmæglerens rådgivning om prissætning. Retten fandt herefter, at T ikke havde gjort tilstrækkelige bestræbelser på at sælge lejligheden. Landsretten nedsatte bøden fra 25.000 kr. til 10.000 kr. og tvangsbøderne fra 5.000 kr. til 1.000 kr. og lagde herved vægt på tiltaltes personlige og økonomiske forhold samt sagens øvrige omstændigheder, herunder de salgsbestræbelser T havde udfoldet.

1.4. Retten i Horsens' dom af 18. juni 2014

(AM2014.06.18B5)

T blev i byretten idømt en bøde på 20.000 kr. for overtrædelse af lov om erhvervelse af fast ejendom § 10 stk. 2, 1. pkt. jf. § 8, 1. pkt., ved som medejer af en fast ejendom at have undladt at efterkomme et

af Justitsministeriet meddelt pålæg om inden 6 måneder at afhænde sin andel af ejendommen. T udeblev fra hovedforhandlingen uden, at der blev oplyst et gyldigt grundlag for udeblivelsen til retten. Retten anså derfor T for at vedgå den rejste tiltale. T blev endvidere pålagt inden for en nærmere fastsat frist at efterkomme Justitsministeriets påbud om at afhænde sin andel af ejendommen, således at manglende overholdelse heraf ville medføre tvangsbøder på 2.000 kr. pr. påbegyndt uge.

1.3. Retten i Frederikshavns dom af 27. juni 2005 **(AM2005.06.27B)**

Tiltalte blev i byretten idømt en bøde på 20.000 kr. samt tvangsbøder på 5.000 kr. pr. uge for overtrædelse af lov om erhvervelse af fast ejendom § 10, stk. 2, jf. § 8, ved at have undladt at efterkomme Justitsministeriets påbud om at afhænde sin ejendom. Tiltalte havde ved erhvervelsen af ejendommen erklæret, at ejendommen var en forudsætning for virksomhed i Danmark, samt at ejendommen ikke blev benyttet som fritidshus. Ejendommen var under ombygning i 8 år, og i den periode blev der ikke drevet erhvervsvirksomhed fra ejendommen. Efter ombygningen blev der afholdt et mindre antal seminarer på ejendommen. Retten fandt, at erhvervsaktiviteten var af så ringe omfang, at der ikke var tale om egentlig erhvervsvirksomhed, og ejendommen kunne derfor ikke anses for at være en forudsætning for tiltaltes udøvelse af selvstændig virksomhed. Justitsministeriets påbud var derfor meddelt med rette.

1.2. Retten i Haderslevs dom af 27. maj 2004 **(AM2004.05.27B)**

T blev i byretten idømt en bøde på 20.000 kr. for overtrædelse af lov om erhvervelse af fast ejendom § 10, stk. 2, jf. § 8, ved at have undladt at efterkomme Justitsministeriets påbud om at afhænde sin ejendom. T nægtede sig skyldig og gjorde gældende, at han lovligt havde erhvervet ejendommen, og at der på den baggrund ikke var hjemmel til det udstedte påbud om afhændelse af ejendommen. T var engelsk statsborger og overtog ejendommen ca. 7 måneder efter sin indrejse med henblik på helårsbeboelse. Året efter udrejste han imidlertid af Danmark. Retten lagde vægt på, at blandt andet engelske statsborgere, der ikke har haft bopæl her i landet i 5 år, efter erhvervelseslovens § 1, stk. 3 kan erhverve fast ejendom til helårsbeboelse i Danmark uden justitsministerens samtykke, hvis der i forbindelse med tinglysning af skøde bliver afgivet en særlig erklæring. Retten fandt, at såfremt betingelserne efter erhvervelseslovens § 1, stk. 3, ikke længere var opfyldt, måtte erhvervelse af fast ejendom kræve justitsministerens godkendelse. På den baggrund fandt retten, at det udstedte afhændelsespåbud havde hjemmel i erhvervelsesloven.

1.1. Retten i Aalborgs dom af 14. december 2000 **(AM2000.12.14B)**

T blev i byretten idømt en bøde på 2.000 kr. for overtrædelse af lov om erhvervelse af fast ejendom § 10, stk. 2, § 8 jf. § 1, ved at have undladt at efterkomme justitsministeriets pålæg om inden 6 måneder at afhænde en fast ejendom. T var udrejst fra Danmark og havde taget fast bopæl i Tyskland. T havde haft ejendommen til salg gennem ejendomsmægler, og efter at en handel faldt til jorden, uden at det kunne bebrejdes tiltalte, blev ejendommen herefter udlejet og beboet af en lejer i en periode på et år. Retten fandt ikke, at tiltalte ved at udleje ejendommen, efter at hun selv havde taget bopæl i Tyskland, kunne beholde ejendommen efter reglen i Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 764 af 18. september 1995 § 1, nr. 3, jfr. § 3, nr. 2, idet tiltalte ikke samtidig havde oprettet et permanent forretningssted i Danmark for en tidsbegrænset periode.

2. Undladelse af at søge tilladelse til erhvervelse, jf. § 10, stk. 1, jf. § 3

2.1. Østre Landsrets kendelse af 2. november 1998 (AM1998.11.02Ø)

T var tiltalt for medvirken til overtrædelse af lov om fast ejendom § 1, jf. § 3, jf. § 10, stk. 1, jf. straffelovens § 23, stk. 1, ved som advokat for en tysk statsborger ved råd at have medvirket til, at forurettede ikke senest 6 måneder efter overdragelsestidspunktet ansøgte om Justitsministeriets tilladelse til erhvervelse af endelig adkomst på en række ejendomme. Byretten afviste sagen på grund af forældelse, idet retten fandt, at forældelsesfristen skulle regnes fra det tidspunkt, hvor T's mangelfulde rådgivning af klienten ophørte, og ikke fra udløbet af fristen for at indgive ansøgning om erhvervelse af ejendommen. Landsretten ophævede ved kendelse byrettens afgørelse om afvisning af sagen, idet landsretten fandt, at forældelsesfristen først skulle regnes fra udløbet af fristen for at indgive ansøgning, og landsretten hjemviste sagen til fornyet behandling ved byretten.