

FOLKETINGET



Europaudvalget, Retsudvalget

EU-konsulent

EU-note

Til: Udvalgets medlemmer og stedfortrædere
Dato: 27. april 2016

EU-note om sommerhusprotokollen

Den danske regel om erhvervelse af sommerhuse i Danmark blev til i forbindelse med vedtagelse af en lov om erhvervelse af ejendomme, herunder fritidsejendomme (herefter sommerhuse) i 1959. Loven præciserer bl.a. at man skal have haft fast bopæl i Danmark i mere end 5 år for at kunne erhverve en ejendom, herunder et sommerhus, i Danmark. Da Danmark efterfølgende tiltrådte EF, fastholdt Danmark loven. I 1992 ved vedtagelse af Maastrichttraktaten fik Danmark indskrevet en protokol i traktaten, der sikrer, at Danmark også fremover kan fastholde denne særregel for sommerhuse. Nu er der stillet forslag om et beslutningsforslag, der ønsker at ophæve protokollen, og dermed give fri adgang til køb af danske sommerhuse af borgere fra andre lande. Hvad er op og ned i loven, hvad skal der til for at ændre protokollen og hvilken betydning kan det potentielt have for det danske sommerhusmarked? Det ser denne note nærmere på.

Historien bag sommerhusprotokollen

Da Danmark i 1972 havde folkeafstemning om tiltrædelse af EF-samarbejdet, var et af de emner, som var til diskussion, risikoen for, at vi ved at tiltræde EF ville opleve, at udenlandske investorer ville opkøbe danske sommerhuse. Bekymringen gik overvejende på, at priserne på sommerhusene ville stige på grund af øget efterspørgsel fra udenlandske investorer, og at danskerne simpelthen ikke ville kunne betale de samme priser, som potentielle udenlandske købere ville være villige til at betale. Endelig frygtede nogle, at sommerhus-

områderne ville komme til at ligge øde hen, fordi udenlandske ejere ville være mindre til stede i sommerhusene end danske ejere.

Loven¹ om erhvervelse af fast ejendom i Danmark, som bl.a. omfatter erhvervelse af sommerhuse, blev vedtaget i 1959 og altså lang tid før afstemningen om danske EF-medlemsskab. Loven betyder bl.a., at personer uden fast bopæl i Danmark, ikke kan købe sommerhus i Danmark, med mindre de har eller tidligere har haft fast bopæl i Danmark i mere end 5 år. Reglen præciserer, at arbejdstagere, selvstændige erhvervsdrivende og visse selskaber med fast hjemsted i Danmark kan erhverve fast ejendom i Danmark, herunder sommerhuse. Endelig muliggør loven, at Justitsministeriet kan give dispensation fra reglen, hvis Justitsministeriet vurderer, at køberen kan påvise en særlig tilknytning til Danmark².

Loven gælder uhindret frem til 1988, hvor der med fællesakten åbnedes op for det indre marked. Med det indre marked gennemførtes en harmonisering af bl.a. kapitalmarkederne, idet kapitalliberaliseringsdirektivet³ for alvor sikrer fri bevægelighed for kapital og investeringer i hele EU. I forhandlingerne sikrer Danmark en reference i direktivet til, at direktivet ikke må forhindre opretholdelse af eksisterende national lovgivning vedrørende erhvervelse af sommerhuse, med mindre et flertal i Rådet beslutter noget andet.

Den usikkerhed, der derfor fortsat eksisterer, gør, at danske forhandlere i forbindelse med vedtagelse af Maastrichttraktaten i 1992 får traktatfæstet Danmarks ret til at opretholde gældende lov, bedre kendt som den danske sommerhusregel⁴. Det sker i en særlig protokol⁵ til traktaten, som kun kan ændres ved en fremtidig traktatændring, som også Danmark skal godkende.

Netop det forhold, at reglerne for erhvervelse af sommerhus var vedtaget inden dansk tiltrædelse til det daværende EF, har uden tvivl haft afgørende betydning for, at Danmark fik forhandlet en protokol i traktaten på plads.

Reglen er blevet kaldt "det femte forbehold" og "en asocial beskyttelsesforanstaltning", men af andre blot blevet betragtet som en mulighed for at rekreative områder kan forblive på danske hænder og dermed sikre den nødvendige naturbeskyttelse. Også andre lande har fået særaftaler ved tiltrædelse vedrørende køb af sommerhuse, men ingen af dem er af varig karakter.

¹ Loven i sin seneste udgave kan læses [her](#)

² [Svar](#) fra Justitsministerens angående kriterier for vurdering af tilknytning til Danmark

³ Læs direktivets fulde tekst [her](#)

⁴ Traktaten om Den Europæiske Union, Poul Skytte Christoffersen, s. 60-70

⁵ Læs protokol teksten [her](#)

Andre landes særregler vedrørende ejendomshandler

Ved tiltrædelsesforhandlingerne for Grækenland der afsluttedes i 1981, ansøgte landet om en generel undtagelse fra reglerne om kapitalens frie bevægelighed for Athosbjerget, der er et område i Grækenland med en særlig status, der bl.a. forbyder kvinder adgang til klosteret og dets omgivende jorde. Grækenland fik afslag, men fik til gengæld en mere generel erklæring vedtaget, der giver Athosbjerget særstatus som religiøst område, og det er dermed helt undtaget fra fællesskabslovgivningen.

Ved tiltrædelsesforhandlingerne for Sverige, Finland og Østrig, der afsluttedes i 1995, søgte disse lande om en særordning på linje med Danmark med ret til at opretholde nationalt gældende regler om køb af sommerhuse. Dette blev accepteret fra EU's side, men med udløb efter 5 år.

Med udvidelsen med de øst- og centraleuropæiske lande, der afsluttedes i 2004, blev der også søgt om dispensation på linje med Danmark vedrørende køb af sommerhus for perioder mellem 5 og 10 år for Cypren, Tjekkiet, Ungarn, Polen og Malta. For de første 4 lande bevillegedes en overgangsperiode på 5 år.

For Malta gjaldt særlige forhold, da landet betragtes som meget lille, og handlen med sommerhuse allerede er strengt reguleret med bl.a. prisloft for sommerhuse. Malta søgte om og fik som det eneste andet land foruden Danmark lov til at opretholde særregler for køb af sommerhuse for udlændinge, dog med den undtagelse, at EU-borgere, der har boet 5 år på Malta, opnår rettigheder på lige fod med maltesere.

Udenlandske købere i Danmark

Justitsministeriet har udarbejdet en oversigt over udlændinges sommerhuskøb i Danmark fra 2002-2013⁶. Oversigten viser, at antallet af dispensationer fra reglen er støt stigende, (75 (20 afslag) i 2002 – 245 (112 afslag) i 2013) om end udenlandske købere fortsat udgør en brøkdel af det samlede antal sommerhuskøbere i Danmark. Det samlede antal sommerhushandler i Danmark, som fremgår af statistik fra Realkreditforeningen⁷, ser ud til at være stabil (ca. 3.500 i 2002 – 3.800 i 2013) om end svagt faldende i årene efter finanskrisen frem til 2013. Det ser således ud til, at stigningen i udenlandske købere sker uafhængig af stigning og fald i den samlede sommerhushandler i Danmark.

⁶ Se Justitsministeriets statistik over udenlandske købere [her](#).

⁷ Statistik fra Realkreditforeningen [her](#)

Danskere der køber i udlandet

Der findes ikke samlet statistik over danske borgeres sommerhuskøb i udlandet. Det skyldes meget forskellig metodik i national registrering af bolighandler, men også, at der i Danmark ikke finder en registrering sted af danskere, der køber ejendomme i udlandet. Skøn fra SKAT svinger mellem 40.000 og 50.000 ejendomme ejet af danskere i udlandet, af hvilke ca. 8.000 er registreret hos SKAT, men der er ingen officiel statistik, og skatteydere skal selv opføre ejerforhold ved ejendom i udlandet.

Det svenske statistiske kontor, SCB, opgør danskere til at eje 11.541 sommerhuse i Sverige⁸. Tilsammen udgør danskere, normænd og tyskere 88 pct. af de udlændige, der ejer sommerhuse i Sverige.

Hos Notaire de France⁹ i Frankrig, opgøres skandinaverne til samlet at udgøre ca. 5 pct. eller ca. 400 af de udenlandske købere, der årligt erhverver omkring 8000 sommerhusboliger i Frankrig. Hovedparten af udenlandske købere i Frankrig udgøres af briter, italienere og belgiere.

I Spanien har notarkammeret Registrados de Espana¹⁰ opgjort, at 12,9 pct. af de ca. 350.000 spanske ejendomshandler i første trimester af 2015 angik udenlandske købere. De danske købere udgør under 1 pct. eller ca. 3.500 af de samlede købere af udenlandsk herkomst.

De tre valgte lande udgør en stor del af de lande, som danskerne køber sommerhuse i, men også Grækenland, Bulgarien og Tyrkiet er yndede lande for danske sommerhuskøbere.

Tidligere forslag om ændring af loven om erhvervelse af sommerhuse i Danmark.

I november 2004 udarbejdede Kammeradvokaten på foranledning af Miljøministeren en rapport¹¹, der skulle vurdere muligheden for at ændre planloven vedrørende ejertidskrav. Ejertidskravet er det krav, som betyder, at man kun må bruge sit sommerhus som helårsbolig, hvis man har ejet huset i 8 år. Et beslutningsforslag foreslog at sænke dette krav for at skabe adgang for især pensionister til at bruge deres sommerhus som helårsbolig allerede efter 3 år. Kammeradvokaten gennemgår her de andre landes særregler, EU-Domstolens praksis i flere forskellige sager om dispensation og undtagelse fra EU-reglerne og endelig mulige konsekvenser for ændring af dele af lov om

⁸ Se statistikken [her](#)

⁹ Fransk statistik over udenlandske sommerhuskøbere findes [her](#)

¹⁰ Se figur 1 til sidst i noten

¹¹ Se rapporten i resumé [her](#)

anvendelse af ejendomme for Danmarks mulighed for at opretholde sommerhusprotokollen. Kammeradvokaten anbefaler entydigt, at regeringen ikke ændrer på reglerne for erhvervelse af ejendomme eller på ejertidskravet i planloven, da det efter Kammeradvokatens vurdering vil bringe argumentationen for dansk fastholdelse af sommerhusprotokollen i fare. Da sommerhusprotokollen bygger på, at Danmark allerede havde fastlagte regler for erhvervelse af sommerhuse i Danmark inden EU-tiltrædelsen, vurderer kammeradvokaten, at en ændring af præmissen for den argumentation forsvinder, hvis planloven som en del af det samlede værn mod erhvervelse af sommerhuse i Danmark ændres.

B71 2015-2016 om ophævelse af sommerhusreglen

I debat om B71¹² om ændring eller ophævelse af sommerhusprotokollen har modstandere og tilhængere fremhævet synspunkter opsummeret her:

Imod ophævelse af sommerhusreglen taler, at:

- sommerhusprotokollen beskytter potentielle danske købere mod et overophedet marked med opskruede priser
- udenlandske investorer vil potentielt øge risikoen for "døde" perioder i sommerhusområder til skade for et i forvejen stille miljø
- udenlandske sommerhusejere vil være mindre tilbøjelige til at udleje sommerhuse, da det danske udlejningsmarked er besværligt og, at
- sommerhusprotokollen beskytter følsomme danske naturområder

For ophævelse af sommerhusreglen taler, at:

- sommerhussalget stagnerer i perioder, og har en generel negativ effekt på markedet for sommerhuse
- der er ingen grund til særbehandling af Danmark på det ellers frie sommerhusmarked i EU, da danskere også flittigt køber sommerhuse i udlandet
- sommerhusområderne har brug for investeringer og aktivitet – også udlændinge vil fremleje sommerhuse i de perioder, de ikke selv bruger dem og, at
- udenlandske sommerhusejere vil hverken slide mere eller mindre på naturen i sommerhusområderne

¹² Se den fulde debat [her](#)

Opsummering

En af de overvejende præmisser for, at Danmark fik lov til at opretholde den danske særregel også efter Maastrichttraktaten, er at reglen var en del af en lov vedtaget før dansk tiltrædelse til EU. Kun få andre lande har fået lignende dispensation fra EU-reglerne, men kun tidsbegrænset og defineret med specifikke kriterier.

Intet i protokollen er ændret, og Danmark kan selv vælge, om sommerhusreglen skal ophæves.

Det overvejende argument for sommerhusprotokollen er i dag som i 1972, at en åbning af markedet for udenlandske købere potentielt kan presse priserne i vejret, og gøre det sværere for danskere at få råd til at købe danske sommerhuse.

Det overvejende argument for ophævelse af sommerhusprotokollen er, at den diskriminerer andre EU-borgeres ret til at købe sommerhuse i Danmark, samtidig med at danskere gør brug af den samme ret til at købe sommerhuse i andre EU-lande.

Statistik viser at Justitsministeriet i stigende grad giver dispensation fra sommerhusreglen til udenlandske købere på grundlag af en vurdering af tilknytning til Danmark. Samtidig viser udenlandsk statistik, at danskere køber sommerhuse i andre EU-lande især i Sverige, Frankrig Spanien, men også i Grækenland, Bulgarien og Tyrkiet.

Christine Sidenius
(3356)

Figur 1: Oversigt over udenlandske købere i Spanien i procentvis fordeling

Købers nationalitet	Pct. af udenlandske købere
Storbritannien	18,58
Frankrig	9,51
Tyskland	7,28
Belgien	6,75
Sverige	5,72
Rusland	5,53
Italien	5,12
Kina	4,07
Norge	3,45
Rumænien	3,22

Marokko	2,53
Nederlandene	2,25
Ukraine	1,76
Schweiz	1,41
Irland	1,22
Finland	1,10
Polen	1,06
Danmark	0,99
Øvrige lande	16,81

Kilde: Det Spanske Notarkammers hjemmeside