

Brexits betydning for salg af danske boliger til britiske statsborgere

Storbritannien trådte ud af EU den 31. januar 2020. Hvad er status nu, og hvordan kan britiske statsborgere risikere, at fremtiden bliver?



Regler for boligkøb i Danmark før Brexit

I henhold til erhvervsloven er det et krav for at erhverve fast ejendom i Danmark, at køberen har bopæl eller har haft bopæl i Danmark i 5 år. Hvis køberen ikke opfylder dette krav, kan køberen søge Civilstyrelsen om tilladelse til erhvervsloven.

Der gælder dog særlige regler for EU-statsborgere på baggrund af EU's princip om "fri bevægelighed". Derfor har Danmark vedtaget en undtagelse til ejendomsloven, som medfører, at statsborgere i EU- og EØS-lande under visse forudsætninger kan købe fast ejendom i Danmark uden Civilstyrelsens tilladelse.

Hvad er reglerne nu, hvor Brexit er trådt i kraft?

Idet Storbritannien trådte ud af EU den 31. januar, medfører dette som udgangspunkt, at de danske særregler gældende for EU-borgernes ret til at købe bolig i Danmark ikke længere er gældende for britiske statsborgere.

Storbritannien indgik dog inden udtræden af EU en udtrædelsesaftale godkendt af det britiske parlament og Europa-Parlamentet. Denne udtrædelsesaftale indfører en overgangsperiode, og Storbritannien vil fortsat i denne overgangsperiode blive behandlet som værende en del af EU.

I en pressemeddelelse i slutningen af januar 2020 udtalte Europakommissionen, at det vil være "business as usual for citizens, consumers, businesses, investors, students and researchers" både i EU og Storbritannien.

Derfor vil britiske statsborgere fortsat i overgangsperioden have samme mulighed for under visse betingelser at erhverve fast ejendom i Danmark uden Civilstyrelsens tilladelse.

Hvad sker der efter overgangsperioden?

Overgangsperioden løber som udgangspunkt til udgangen af 2020, men kan forlænges en enkelt gang med maksimum to år ved en fælles beslutning mellem britiske parlament og Europa-Parlamentet inden den 1. juli 2020.

Umiddelbart har Storbritannien tilkendegivet, at de ikke ønsker en forlængelse af overgangsperioden, og britiske statsborgere bør derfor forvente, at overgangsperioden udløber den 31. december 2020.

Hvordan retsstillingen bliver, når overgangsperioden udløber, er der ikke lavet en endelig aftale om endnu. Det skal Storbritannien og EU forhandle på plads i løbet af 2020.

Udgangspunktet vil være, at britiske statsborgere med bopæl i Storbritannien, som ønsker at købe fast ejendom i Danmark efter Storbritanniens udtræden af EU, herunder efter udløb af overgangsperioden, vil blive betragtet som tredjelandsstatsborgere. Det betyder, at erhververen af den faste ejendom skal anmode Civilstyrelsen om tilladelse til erhvervelsen.

Hvordan vurderes ansøgning om boligkøb i Danmark?

Tilladelse til erhvervelse gives efter en restriktiv praksis, hvor Civilstyrelsen blandt andet vurderer en ansøgning ud fra følgende kriterier:

- Oplysning om købers tilknytning til Danmark
- Om køber har arbejde i Danmark
- Om køber taler Dansk og har taget danskkurset
- Om køber er gift
- Om køber har børn sammen med sin ægtefælle
- Om købers eventuelle børn går i dansk institution eller lignende

Hvis man som britisk statsborger overvejer at købe fast ejendom i Danmark skal man derfor være opmærksom på, at det sandsynligvis vil blive langt sværere at købe fast ejendom i Danmark, når overgangsperioden udløber. Det er uvist, om der bliver vedtaget en endelig udtrædelsesaftale, som hindrer, at briterne fremadrettet bliver behandlet som tredjelandsborgere med hensyn til erhvervelse af fast ejendom.

Hvis man som britisk statsborger går med tanker om at købe bolig i Danmark, anbefales det derfor, at man gør dette inden udløbet af overgangsperioden.

Hos NJORD Law Firm bistår vores team indenfor fast ejendom dagligt udenlandske klienter med erhvervelse af fast ejendom – både i Danmark og udlandet. Kontakt os for yderligere oplysninger.



BETTINA ERRINGSØ
ADVOKAT (L), PARTNER

(+45) 77 40 10 37
BER@NJORDLAW.COM