



Lunds Universitet  
Lunds Tekniska Högskola  
Avdelningen för Lantmäteri  
1998

MS

---

**ANALYS AV ÖRESUNDSREGIONENS  
MARKNADER I ALLMÄNHET OCH  
FASTIGHETSMARKNADER I SYNNERHET-  
DESS INTEGRATION OCH BARRIÄRER**

Peter Syrén

Lund 1998

ISRN LUTVDG/TVLM 98/5023 SE

---

Avdelningen för Lantmäteri  
Lund Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund



Department of Surveying and  
Real Estate Management  
Lund Institute of Technology  
Lund University  
Box 118  
S-211 00 Lund  
Sweden

**ANALYS AV ÖRESUNDSREGIONENS MARKNADER I ALLMÄNHET OCH  
FASTIGHETSMARKNADER I SYNNERHET-  
DESS INTEGRATION OCH BARRIÄRER**

**ANALYSIS OF THE ÖRESUND REGION MARKETS GENERALLY AND REAL-  
ESTATE MARKETS ESPECIALLY-  
THEIR INTEGRATION AND BARRIERS**

Examensarbete omfattande 20 poäng utfört av:

Peter Syrén  
Lund 1998-02-27

Handledare:  
Henrik Swensson  
Nils-Ove Jeppsson, Skanska Öresund, Malmö

Examinator:  
Henrik Swensson

ISRN LUTVDG/TVLM 98/5023 SE

**ABSTRACT**

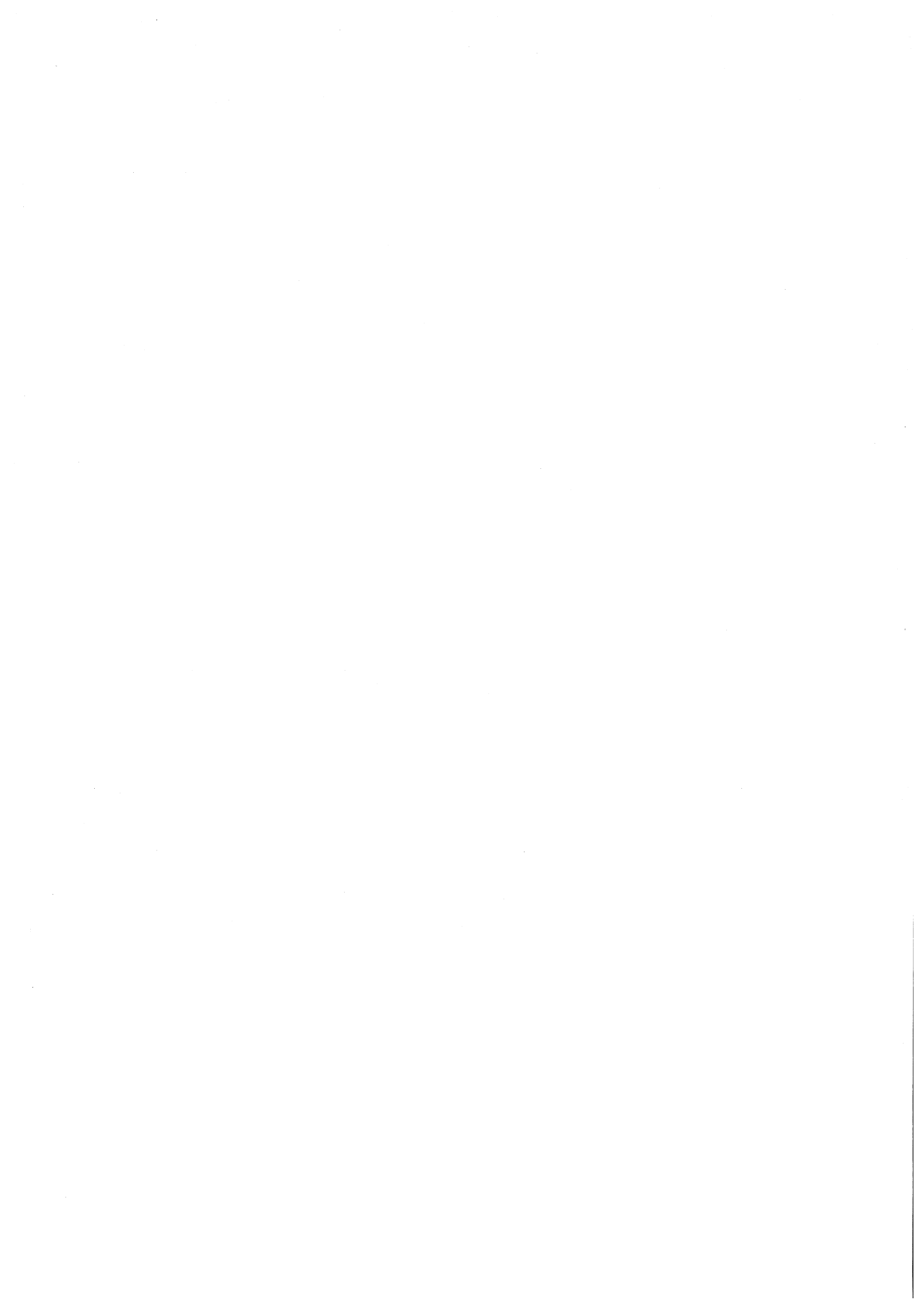
This examination paper is by an analysis of the market prerequisite in the Öresund region identifying conceivable barriers against an integration of the real-estate markets in the region. The analysis is comparatively dealing with Swedish and Danish conditions and can therefore also be used as an information source within chosen branches.

**KEYWORDS**

Öresundregion, real-estate, integration, barriers, analysis

**SÖKORD**

Öresundsregionen, fastighet, integration, barriär, analys



# FÖRORD

Detta examensarbete har genomförts i samarbete med fastighetsbolaget Skanska Öresund. Jag vill tacka min handledare Nils-Ove Jeppsson för god support. Framför allt för de ingångar han givit till tänkbara kontakter med olika aktörer i Öresundsregionen.

Jag vill även tacka alla aktörer som frikostigt har ställt för intervjuer och möjliggjort detta arbete. Ett speciellt tack vill jag rikta till Göran Jönsson på Stadskonduktörembetet i Köpenhamn. Tack också till Henrik Swensson, min handledare på lantmäterilinjen och opponenterna Britta Cesar och Christina Liljemark.

Lund 1998-02-27

Peter Syrén



# SAMMANFATTNING

Föreliggande examensarbete identifierar genom en analys av marknadsförutsättningarna i Öresundsregionen tänkbara barriärer mot en integration av fastighetsmarknaderna i regionen. Analysen görs utifrån min teori om en integrationskronologi med fastighetsmarknaderna som slutmål. Den totala integrationsprocessen inleds i kronologisk ordning av fem ”tung” integrationstyper: geografisk integration, samarbetsmässig och politisk integration, kulturell integration, språklig integration samt arbetsmarknadsintegration. De här integrationstyperna följer varandra många gånger i en logisk ordning, men samverkar naturligtvis också. Efter att de fem ”tung” integrationstyperna helt eller delvis genomgått sina respektive integrationsprocesser kan en integrationsprocess genomföras hos fastighetsmarknaderna, ledd av dess signifikanta aktörer.

Öresundsregionens integrationsprocess stöts utifrån av nationella och överstatliga (EU) krafter samt av att samhällsutvecklingen nu är inne i en brytpunkt i övergången från industrisamhälle till informationssamhälle. Men arbetet kommer inte att gå smärtfritt, utan en del integrationsbarriärer kommer att bromsa - dock ej förhindra - processen. Gemensamt för samtliga integrationsbarriärer är att de har sitt ursprung i den systemuppbyggnad och nationaliseringsprocess, vilka de båda länderna utvecklat de senaste tre hundra åren. Nationerna har skapat tydliga gränser inom vilka ett system med fördefinierade enheter verkar i en eftersträvd balans. Då de två nationella systemen skall integreras rubbas balansen och integrationsbarriärer uppstår. Rent konkret handlar det om olikheter i lagstiftning, normer och värderingar, vilka i sin tur ger upphov till integrationsbarriärer av ekonomisk, teknisk och kunskapsmässig art. För fastighetsmarknaderna specifikt är det framför allt kunskapsbrister på ömse sidor sundet, vilket skapat en mental barriär hos aktörerna i de gränsöverskridande kontakterna.

För att riva integrationsbarriärerna krävs aktivt arbete över nationsgränsen. Signifikanta aktörer med reell beslutande- och verkställandemakt måste gemensamt sätta upp mål och strategier för hela regionen i ett sammanhang, samtidigt som information sprids och täcker kunskapsluckorna hos den stora allmänheten.



# SUMMARY

This examination paper is by an analysis of the market prerequisite in the Öresundregion identifying conceivable barriers against an integration of the real-estate markets in the region. The analysis is made from an integration chronology with the real-estate market as an ending. The total integration process begins in chronological order by the five "weighty" integration categories: geographical integration, collaborational and political integration, cultural integration, linguistic integration and finally labour market integration. When the five "weighty" integration categories to the full or partly undergone their integration processes may an integration process, conducted by significant actors, of the real-estate markets be carried through.

All these integration processes will not be carried through smoothly. It takes hard work and what I name integration barriers will brake - yet not prevent - the processes. Common to all integration barriers is their extraction in the system edifying and nationalisation process, both of which Sweden and Denmark have developed during the past three hundred years. The two nations have created distinct bounds within systems with defined units act in an desirable balance. When the two national systems are integrating the balance is dislodging and integration barriers arise.

Demolishing the integration barriers needs active work cross the borders. Significant actors with real power - both right of decision and right of executing - have to in community draw up objects and strategies for the whole region. At the same time information about the conditions in the Öresundregion have to be spread to the public.





# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Kapitel	Sida
<b>1 INLEDNING</b>	<b>1</b>
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte	1
1.3 Metod	1
1.4 Avgränsningar	2
1.5 Källkritik	2
<b>2 REGIONERNAS EUROPA - EN SAMHÄLLSVISION</b>	<b>3</b>
2.1 Världen	3
2.2 Europa	4
2.3 Öresundsregionen	7
2.4 Samhällsvisionens motsats - verkligheten	8
2.5 Vision eller verklighet?	9
2.6 Arbetets teori om integrationstyper och integrationskronologi	9
2.7 Integrationsbarriärtyper	11
2.8 Systemsynsättet och Öresundsregionen	11
<b>3 GEOGRAFISK INTEGRATION</b>	<b>13</b>
3.1 Historia	13
3.2 Integrationsbarriärer	15
3.2.1 Tekniska integrationsbarriärer	15
3.2.2 Miljömässiga och ekonomiska integrationsbarriärer	15
3.2.3 Tillgänglighets- och tidsrelaterade integrationsbarriärer	17
3.3 Öresundsregionens omfattning och den fasta förbindelsens betydelse för den totala integrationsprocessen	20
<b>4 SAMARBETSMÄSSIG OCH POLITISK INTEGRATION</b>	<b>21</b>
4.1 Integrationsbarriärer	21
4.2 Öresundskomiteen	22
4.3 Systemförståelse	23
<b>5 KULTURELL INTEGRATION</b>	<b>25</b>
5.1 Nutidshistoria	25
5.1.1 Före 1658	27
5.1.2 Efter 1658	28
5.2 Kulturbilder och -berättelser	28
5.2.1 Jordbrukssamhället	29
5.2.2 Industrisamhället	29
5.2.3 Informationssamhället	31
5.3 Integrationsbarriärer	31

<b>6 SPRÅKLIG INTEGRATION</b>	<b>34</b>
6.1 Språkhistoria	34
6.2 Integrationsbarriärer	35
<b>7 ARBETSMARKNADSINTEGRATION</b>	<b>38</b>
7.1 Gränsöverskridande arbetspendling i Öresundsregionen	38
7.2 Befolkningen i Öresundsregionen	39
7.3 Sysselsättningen i Öresundsregionen	41
7.3.1 Historia	41
7.3.2 Nuläge	42
7.3.3 Framtiden	43
7.4 Arbetslösheten i Öresundsregionen	45
7.5 Utbildning och forskning i Öresundsregionen	47
7.6 Integrationsbarriärer	48
7.6.1 Arbetsförmedling	49
7.6.2 Sociala försäkringssystem	51
7.6.3 Arbetsrätt	53
7.6.4 Kombinationen löneförhållande och skattesystem	53
7.7 Boendeintegration	59
<b>8 FASTIGHETSMARKNADSINTEGRATION</b>	<b>62</b>
8.1 Fastighetsrättsliga marknadsförutsättningar och integrationsbarriärer	62
8.1.1 Rättshistorik	63
8.1.2 Fastighetsbegreppet	64
8.1.3 Registrering av fast egendom	65
8.1.4 Användningsrätt till fast egendom	67
8.1.4.1 Äganderätt till fast egendom	69
8.1.4.2 Nyttjanderätt till fast egendom	73
8.1.5 Överlåtelse av äganderätt till fast egendom	90
8.1.6 Planlagstiftningen	96
8.2 Fastighetsekonomiska marknadsförutsättningar och integrationsbarriärer	106
8.2.1 Öresundsregionens fastighetsmarknader i ett samhällsekonomiskt perspektiv	107
8.2.2 Öresundsregionens fastighetsmarknader i ett företagsekonomiskt perspektiv	114
<b>9 NÄRINGS- OCH FÖRETAGSETABLERINGAR I ÖRESUNDSREGIONEN</b>	<b>120</b>
<b>10 SLUTSATSER</b>	<b>122</b>
10.1 Integrationsprocess och -barriärer	122
10.2 SWOT-analys av marknadsförutsättningarna i Öresundsregionen	123
10.2.1 Styrkor	123
10.2.2 Svagheter	124
10.2.3 Möjligheter	124
10.2.4 Hot	125
<b>KÄLLFÖRTECKNING</b>	<b>126</b>

# 1 INLEDNING

## 1.1 Bakgrund

Föreliggande examensarbete är skrivet som en avslutning på 4,5 års högskolestudier vid Lantmäterilinjen, Lunds Tekniska Högskola. Arbetet omfattar 20 högskolepoäng, motsvarande en termins studier. Tankarna på ämnesvalet till arbetet väcktes efter en artikelserie om Öresundsregionen i Sydsvenska Dagbladet hösten 1996. Då min utbildning inriktar sig på fastighetsföretagande, så försökte jag finna sådana infallsvinklar utifrån bland annat den allmänna bakgrund i ämnet artikelserien gav. Slutligen fastnade jag för just problematiken kring integrationsbarriär vid en integration av existerande fastighetsmarknader i regionen. Då en analys av det här slaget bör ske nära aktiva aktörer på marknaden skickade jag ut förfrågan om handledningshjälp till den kanske mest aktive - Skanska Öresund i Malmö. Ämnesvalet passade dem och i mitten av januari 1997 påbörjades arbetet med handledning från Nils-Ove Jeppsson på Skanska Öresund.

## 1.2 Syfte

Mitt syfte med föreliggande examensarbete är att genom en komparativ analys av olika marknadsförutsättningar i Sverige och Danmark få fram hinder mot en integration av fastighetsmarknaderna i Öresundsregionen. Både analys och redovisning av tänkbara integrationsbarriärer ingår i de slutsatser, som arbetet leder fram till. Då avgränsningarna för arbetet är breda syftar jag till att fånga en helhetsbild av problematiken, utifrån vilken mer djupgående analyser kan göras av delområden, som läsaren för sitt syfte finner betydelsefulla. Arbetet skall även kunna användas som informationskälla rörande de komparativa marknadsförutsättningarna i regionen.

## 1.3 Metod

Metodmässigt bygger mitt arbete främst på personliga djupintervjuer med, för detta arbetets syfte, signifikanta aktörer i Öresundsregionen. Genom framför allt min handledare på Skanska Öresund togs de första kontakterna med presumtiva intervjuobjekt och utifrån dem har sedan signifikanta aktörer kunnat identifieras och kontaktas. Även omfattande studier av litteratur och etermedia, vilken ofta de olika kontaktpersonerna rekommenderat, har genomförts. Under arbetets gång har även en strukturerad undersökning av näringslivsetableringar i Öresundsregionen gjorts, vilken även den bygger på personliga djupintervjuer.

## 1.4 Avgränsningar

Utgångspunkten för examensarbetet är fastighetsmarknaderna i Öresundsregionen och frågeställningen är vilka hinder det finns mot en gränsöverskridande integration av fastighetsmarknaderna på ömse sidor Öresund. Avgränsningarna hamnar emellertid tämligen långt ut från direkt fastighetsanknutna marknadsförhållande och integrationsbarriärer. Detta för att inte förlora helhetsbilden eller ge redovisade problem fel proportioner. Integrationsprocessen är dessutom fortfarande i ett tidigt skede och med tanke på den integrationskronologi jag redovisar, där fastighetsmarknadsintegrationen ligger längre bak i tiden, så vore det fel att begränsa redovisningen av nu aktuella problem, vilka egentligen enbart indirekt har med fastighetsföretagande att göra. Arbetet har författats utifrån ett svenskt perspektiv och läsaren antas ha kunskap om de svenska förhållandena, varför de endast tas upp då det på grund av helheten är behövligt. Huvudsakligen är det skillnader mellan länderna som redovisas, men även betydande likheter tas upp.

## 1.5 Källkritik

Genom att i huvudsak använda personliga djupintervjuer som källmaterial, så är mycket av informationen primärdata. Men då jag tvingat förlita mig på kontaktpersonernas välvilja att dels själv ställa upp för intervju och dels vidareförmedla nya kontakter kan viss objektivitet gå förlorad. Det har därför varit viktigt att kritiskt granska den information som givits, vilket jag anser mig ha gjort. Tempot i Öresundsregionens integrationsprocesser accelererar allt mer och en del information kan därför snart bli inaktuell. Litteratur- och etermediakällorna har i huvudsak använts för att få fram statistik samt lagstiftning på valda områden och utgör sekundärdata, vilken även den snabbt kan föråldras.

## **2 REGIONERNAS EUROPA - EN SAMHÄLLSVISION**

I det här kapitlet kommer jag att beskriva min grundläggande teori, som resterande del av arbetet utgår ifrån. Detta görs tydligt i avsnitt 2.6 och före det vill jag inleda med följande bakgrund till teorin.

Den postindustriella tidsepoken håller på att gå mot sitt slut och vår omvärld är inne i en omfattande förändringsfas. Likt industrisamhällets accelererande dominans över det forna jordbrukssamhället under 1800- och 1900-talen kommer informationssamhället att dominera på 2000-talet.

Samtidigt med denna utveckling, grundad på tekniska innovationer, ser vi en makt- och marknadsplatsförskjutning i vår omvärld främst på grund av marknads-ekonomiska/politiska syften. De globala maktblocken som de senaste årtiondena präglat världsscenen var baserade på nationalstater. Vi har haft en tvådelad världsbild i maktspelet mellan öst och väst. Östblockets upplösning i början av 1990-talet kom att utgöra startskottet för den nya världsordningen. Ekonomiska faktorer istället för politiska ideologier styr var maktpositionerna kommer att vara belägna. De gamla maktblocken tillsammans med de nya styrfunktionerna som man kan ana sig till, ger oss en bild av ekonomiskt integrerade block, där nationalstaterna efterhand förlorar sin självständighet och maktposition<sup>1</sup>.

Man kan se den nya världsbilden med olika förstoring i vilka ett mönster av integrerade områden uppstår. Områden som samarbetar och konkurrerar internt såväl som externt. I den här samhällsvisionen ser man, utifrån Öresundsregionens perspektiv, tre förstoringnivåer - världen, Europa och Öresundsregionen.

### **2.1 Världen**

I en global förstoring utkristalliseras tre dominerande block. Ett nordamerikanskt block, starkt präglad av USA och dess delstater, vilket i sig utgör ett stort ekonomiskt integrerat område med omfattande samarbete söderöver i Mellan- och Sydamerika. Det andra blocket benämns i litteraturen<sup>1</sup> ofta för "yen-blocket". Av namnet att döma innehar Japan centralpositionen, till vilken många länder i Sydostasien knyter sig. Singapore, Taiwan, Hongkong och Sydkorea är exempel på nationella enheter, som har utvecklats och nu på många områden utgör handelspartners med Japan. Utvecklingen i Indien och Kina är inte lika långt gången, men områdena har intressanta potentialer. Tredje och sista blocket på global nivå är det Europeiska, manifesterad genom den

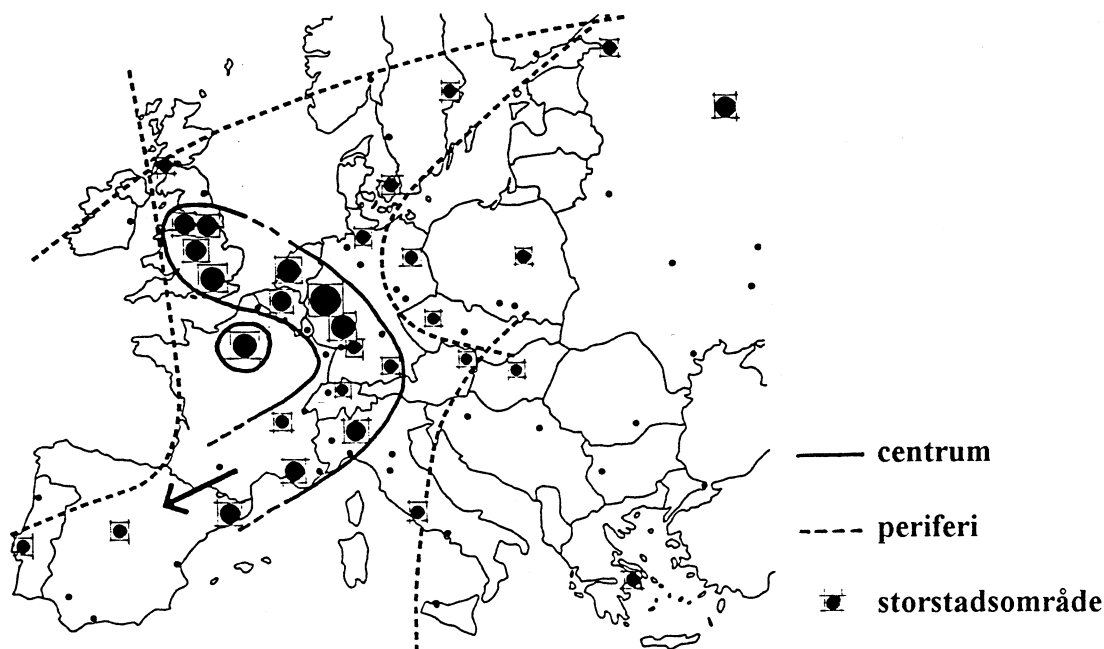
under 1993 av Europeiska Unionen bildade inre marknaden. En inre marknad som demonterar olika förlegade nationella barriärer och på så sätt fulländar en europeisk ekonomisk integration.

Mellan de här globala blocken uppstår samarbete och konkurrens. I början av 1900-talet rörde det sig olyckligtvis mest om ett handelskrig mellan blocken<sup>10</sup>. Ovissheten om framtiden är fortfarande stor, men förväntningar finns om att handelskrig och andra protektionistiska tankar skall avlösas av ordentliga och funktionella samarbeten och handelsavtal.

## 2.2 Europa

I nästa förstoringsnivå framträder vad man populärt kallar regionernas Europa<sup>2</sup>. Europas indelning i regioner växer sakta fram. Under 1990-talet har en accelererande debatt handlat om den definitiva övergången från hierarkiskt självständigt uppbyggda områden, till ett nätverk av samarbetande regioner. Varje region personifierad av ett centra, vanligen utgörande ett större storstadsområde. Inte vilket storstadsområde som helst, utan de med rätta egenskaper för att bilda centrum inom finansväsende, kultur, underhållning, turism, högklassig privat service, utbildning och vetenskap. Metropoler eller centra för ekonomisk ledning och makt samt knutpunkter för materiell och immateriell trafik och kommunikation.

Den tidigare järnridån mellan öst och väst har skapat ett försprång i utvecklingsprocessen för västra Europa. I början av 1990-talet presenterades bilden av den "blå bananen" (figur 1). Den "blå bananen" domineras av tre nationer; Tyskland, England och Frankrike, och ett nätverk av regioner/storstäder (London, Paris, Rhen/Ruhr-området, Frankfurt, Bryssel, München, Zürich, Milano, Marseille, Lyon och Barcelona) inom området utgör en slags europeisk superliga. Utanför den "blå bananen" (periferin) finns regioner som spelar i en andra division. De bildar inte lika tydligt ett nätverk, utan präglas mer av en egen hierarkisk form och försöker skapa sig en ställning i konkurrensen med andra likvärdiga regioner. I den här gruppen ingår Öresundsregionen, vars största konkurrenter, men förhoppningsvis även framtida nätverkspartners är Berlin, Hamburg och Stockholm. I Östeuropa (utanför periferin) har centraliseringen naturligt nog inte skapat något nätverk, utan nationernas respektive huvudstäder har utövat en central nationell maktstyrning. Därför är det, trots östblockets upplösning, bara ett fåtal städer som Moskva, Prag, Warszawa och Budapest, vilka har de egenskaper, som kan göra dem till starka regioner i framtidens Europa.



Figur 1: Regionernas Europa i form av den "blå bananen", så som det presenterades i början av 1990-talet.<sup>1</sup>

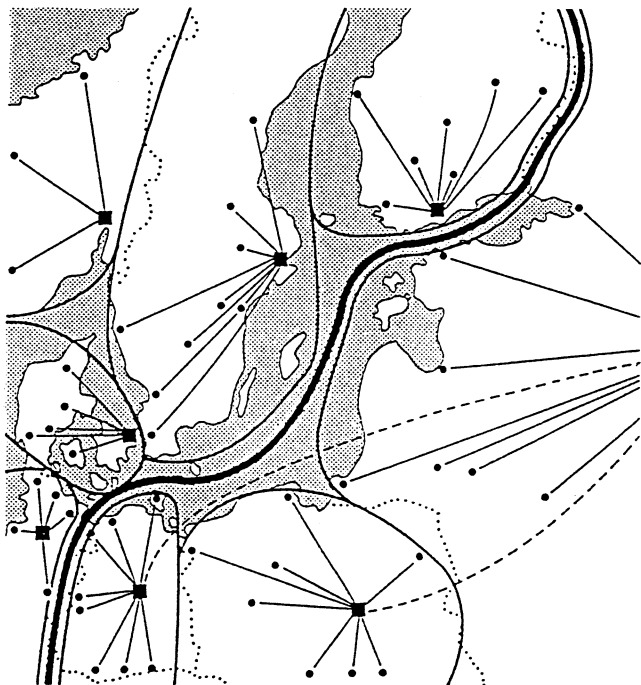
Ett nätverk är emellertid ingen statisk företeelse, utan ständiga förändringar pågår. samhällsutvecklingen iform av informationssamhällets intåg och Östblockets upplösning kommer att förändra bilden av den "blå bananen". En rad gamla stora industristäder tappar mark samtidigt som andra maktcentra utvecklas. Pilen i figur 1 visar att en förskjutning av Europas tyngdpunkt söderut länge pågått, men sedan några år tillbaka finns tydliga tecken på att denna förskjutning avtagit och ersatts av ett ökat intresse för norra och östra delarna av Europa.

Förskjutningen mot nordost, mättnaden inom den "blå bananen" i form av hög exploatering, höga markpriser, tät befolkning, trängsel om tillgängligt utrymme, sämre miljö samt egna satsningar såväl fysiska som organisatoriska gynnar Öresundsregionen i dess arbete att bli en av regionerna i Europas nätverk. Öresundsregionen får en plats i det nya maktområdet runt Östersjön och därmed förbättras dess relativa läge markant. Närheten till regionerna i öster ger en bättre ställning även i ett centraleuropeiskt perspektiv. I figur 2 ser vi hur maktbilden i Östersjöområdet och södra Skandinavien förändras. Moskvas dominans försvagas och en gräns runt, istället för över Östersjön skapas. En bild som i sin grund liknar den vi hade runt Östersjön på 1600-talet. Stockholmsområdets/Mälardalens inverkan minskar och Skåne blir istället en del i ett relationsnätverk i södra Skandinavien.

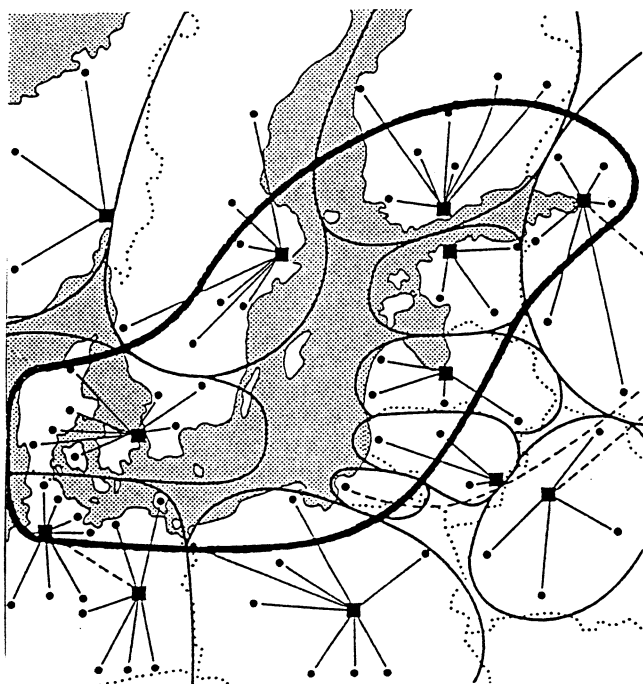


## Östersjöområdet

1990

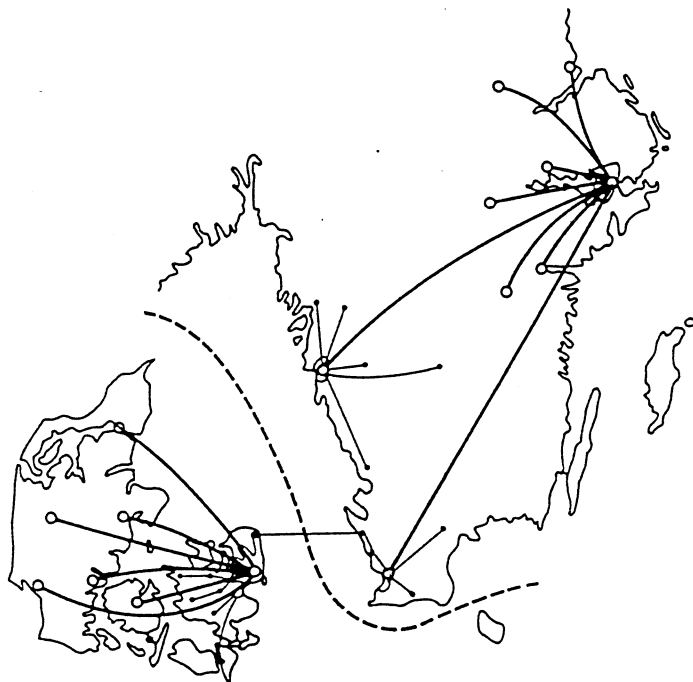


2003



## Södra Skandinavien

1990



2003



Figur 2: Förändring av överordnade relationsnätverk i Östersjöområdet och södra Skandinavien från 1990 till 2003.<sup>1</sup>

## 2.3 Öresundsregionen

I den här samhällsvisionens avslutande förstoringsnivå ser man de inomregionala samt de interregionala kopplingarna i regionernas Europa. En av noderna i det nätverk som byggs upp i Europa är Öresundsregionen.

Om industrisamhället, vi nu sakta lämnar bakom oss var baserat på utnyttjande av enkel arbetskraft, tunga maskiner och tillgång på naturresurser, så kommer det framväxande postindustriella samhället och framtidens informationssamhälle att vara beroende av kraftfulla kommunikationssystem där den högutbildade befolkning med kreativ kapacitet kan bygga relationer i ett ständigt föränderligt nätverk. En liten andel av befolkningen kommer fortfarande att var sysselsatta med varuproduktion, men den större andelen kommer att arbeta med produktutveckling, marknadsföring, distribution och handel<sup>3</sup>.

Liksom industrisamhället koncentrerade sig till vissa områden eller städer så kommer den nya samhällsstrukturen att vara mest tongivande i områden som har de rätta förutsättningarna. Nya faktorer avgör var utveckling, ekonomisk tillväxt och därmed högre sysselsättning lokaliseras. De absolut viktigaste faktorerna<sup>1</sup> är effektiva kommunikationssystem på olika nivåer, stor lokal marknad samt integration mellan utbildning, forskning, produktutveckling och marknadsföring. Samarbete mellan företag och kunskapscentra spelar här en avgörande roll. En synergifunktion uppstår när ett verksamhetsområdes utveckling ger "spin-off"-effekter inom andra områden. Kommunikationssystemen underlättar detta samarbete och skapande av relationsnätverk. Såväl materiell som immateriell infrastruktur krävs. Materiell i form av effektiva system, som kan förflytta människor och varor inom regionen och till andra regioner. Immateriell i form av data- och telekommunikation så att information blir lättillgänglig. Den lokala marknaden måste erbjuda ett utbud av möjligheter och vara tillräckligt stor, mätt i köpkraft, för att ekonomiskt stötta utvecklingsprocessen samt även utgöra en slags provmarknad för verksamheterna.

Mellan de mer eller mindre starka regionerna utvecklas kontaktvägar av olika slag, så att ett fungerande nätverk byggs upp även i den interregionala skalan. Utmed dessa kontaktvägar skapas unika förutsättningar för viss typ av näringsverksamhet och boende. Exempelvis kommer tillverkningsindustrin att lokaliseras här, troligtvis en del handel samt naturligtvis transport- och kommunikationsserviceverksamheten<sup>4,5</sup>.

Öresundsregionen i integrerad form uppfyller väl de faktorer som nämnts ovan, vilka gör att bildandet av framtidens samhällsstruktur med ekonomisk tillväxt ges rätt förutsättningar och regionen kan bli en av de ledande i Europa. I fråga om forskningskapacitet kommer regionen på fjärde eller femte plats bland Europas regioner. Sett till den lokala marknaden är regionen befolkningsmässigt på 22:a plats, men med en köpkraft som är den sjunde starkaste i Europa<sup>1</sup>. Utbildningsnivån är hög och goda förutsättningar för utbyggnad av nödvändiga kommunikationssystem finns. Kastrup, som är Europas sjätte största flygplats<sup>1</sup>, utgör här en viktig interregional materiell kommunikationsled. Det ökande regionala materiella kommunikationsbehovet

tillfredställer ett effektivt kollektivtrafiksystem, som dessutom begränsar miljöpåfrestningarna i regionen<sup>11</sup>. Visserligen finns integrationshämmande barriärer, men de kan rivas och förhållanden som förenar den gränsöverskridande regionen är fler och mer betydelsefulla. Regionen är, ointegrerad och med delmarknadernas ställning i dagsläget dömd att gå in i 2000-talet som en blivande förlorare. Konkurrenten från andra regioner i Europa är hård och det gäller därför att hävda sig väl för att bli en av noderna i det överordnade regionnätverket.

## 2.4 Samhällsvisionens motsats - verkligheten

Under 1990-talet och framför allt sedan beslutet om en fast förbindelse över Öresund togs så har samhällsvisioner med innehåll liknande den jag beskrivit ovan hävdats av många, inte minst berörda myndighetspersonligheter och forskare på båda sidor sundet. I skuggan av dessa har också en del kritiska röster hörts<sup>6</sup>, vilka hävdar att verkligheten är en annan.

Kritikerna menar att visionerna är väl överdrivna och orealistiska samt saknar saklig och objektiv grund. De förenande elementen överväger inte de integrationsbarriärer som finns mellan den svenska och den danska sidan. De kulturella, språkliga och värderingsmässiga barriärerna är för stora. Två olika nationaliteter med två skilda system, som ända sedan 1600-talet byggts upp utifrån olika förutsättningar, kan omöjligen integreras i den omfattning, som visionärerna hävdar.

Kontakterna över sundet har trots delområdenas geografiska närhet varit förvånansvärt fåtaliga<sup>7</sup>. Vad säger att en fast förbindelse samt organisatorisk samverkan skulle öka kontaktfrekvensen och därmed skapa en integration då barriärerna har djupare grunder än så. Köpenhamn är en huvudstad, med övervägande intresse söderut mot Europa, medan Skåne är en provins i Sverige, där Stockholm även fortsättningsvis kommer att utgöra centrum. Regionens två delområden är också ojämnbördiga samarbetspartners, med olika målsättningar och syften med integrationssträvandet.

Förhoppningarna om en ekonomisk tillväxt i regionen är klart överdrivna. Det rör sig bara om ett "0-summe-spel"<sup>1</sup>, där frågan bara är vem som får störst del av kakan. Köpenhamn är den stora vinnaren, tack vare sin storlek och maktposition. Övriga delar i den så kallade Öresundsregionen kommer inte att märka någon större uppgång, tvärtom kan de få lida för andras framgångar. Den ekonomiska tillväxt, som kan tänkas uppstå, kräver dessutom egentligen inte någon fast förbindelse över Öresund. Gränsöverskridande samarbete handlar istället om kunskap och intresse för varandra. Tele- och datakommunikation minskar det fysiska transportbehovet och utbyggnad av båtförbindelser hade klarat de materiella transporter, som krävts.

Kritikerna hävdar också att skulle mot förmodan den fasta förbindelsen ge någon större integrationseffekt så skapar den mer problem och olägenheter än ekonomisk tillväxt i regionen. Vi får betala ett högt pris för den fasta förbindelsen i form av betydligt försämrad miljö<sup>8</sup>. Infrastrukturen breder ut sig och tar rekreativa områden i anspråk.

Trafikmängden ökar drastiskt och miljöproblemen blir stora och bestående. Hela regionen kommer att bli en enda stor trafikled, där de flesta ändå bara passerar i sin färd mellan Stockholm och Centraleuropa.

Kritikerna menar också att visionerna bara är spekulativa tankeblor skapade av regionens "inre krets" av forskare och beslutsfattare, vilka ser det som sin möjlighet att delta i historien<sup>6</sup>. Det är ett mindre antal personer, som gör sig hörda och de överskattar sin och integrationens roll och möjligheter. Realistiskt handlar det om en geografisk förbindelse, som för ett mer eller mindre stort antal personer och företag underlättar de gränsöverskridande kontakterna.

## 2.5 Vision eller verklighet?

De två scenariorna - vision eller verklighet - jag beskrivit i inledningen är uppenbarligen varandras motpolar. Vilken som uppfylls är egentligen en fråga för en siare att lösa, men det har blivit populärt bland framtidsforskare, journalister och samhällsdebattörer i största allmänhet att försöka ge sitt svar på frågan.

Man bör i så fall börja med att klargöra vad man menar med begreppet integration. Integration är på intet sätt ett i alla sammanhang entydigt begrepp. Per definition betyder det "sammansmältning till en enhet"<sup>9</sup>, vilket i det är sammanhanget föranleder väldigt subjektiva tolkningar. Jag anser emellertid att varje ytterligare steg mot en likriktning av de två nationella delsystem, som nu existerar, är en del av en integrationsprocess. Hur många sådana steg som kommer att tas, bakåt eller framåt, samt hur snabbt de tas råder det dock ovisshet om. En ovisshet som bottnar i okunskapen om hur svåra stegen är att ta, vilka hinder eller barriärer som ligger utmed vägen och hur de påverkar möjligheten att bibehålla steglängden. Föreliggande arbete är därför inte tänkt att svara på frågan: vision eller verklighet, utan istället ge läsaren den nödvändig nulägesanalys med tänkbara integrationsbarriärer, utifrån vilken man kan dra slutsatser om den tänkta integrationsprocessen.

## 2.6 Arbetets teori om integrationstyper och integrationskronologi

Jag menar att redan nu står det, som en följd av beslutet att bygga en fast förbindelse över Öresund, klart att Öresundsregionens samhällsomvandlingen och integrationsprocess påbörjats och kommer att fortsätta. Utvecklingen startar där visionskritikernas samhällsbild slutar, och i visionens spår fortskrider integrationsprocessen. Frågan är därför inte längre, om det blir en integration i Öresundsregionen, utan istället, när, hur djup och hur omfattande integrationen blir.

Enligt min mening har vi sett början på den integrationsprocess, som kan beskrivas utifrån en kronologi, där olika delområden integreras vid olika tidpunkter, men i en till viss del erforderlig ordning. Områdena kan beskrivas som olika integrationstyper. Inom

varje typ tas steg i en integrationsprocess och ju längre de olika typerna når i sina respektive processer, desto längre når även den totala integrationsprocessen. Skeendet är emellertid inte helt pärlbandsformat, utan parallella processer kan utföras, då de olika typerna ofta samverkar.



Figur 3: I Öresundsregionens framtida integrationsprocess gäller det att de olika signifikanta aktörerna spelar samma melodi och håller takten, så att det ljuder länge och långt ut i Europa.

Jag har valt att starta processen med den **geografiska integrationen**, därefter följer **samarbetsmässig och politisk integration**, **kulturell integration** innehållande **språklig integration** samt **arbetsmarknadsintegration** med tillhörande näringslivsintegration och boendeintegration. Det här är de fem så kallade tunga integrationstyperna, som utgör startposition och banar väg för integrationsprocesser inom en mängd andra områden. Av titeln till föreliggande examensarbete att döma så läggs en tyngdpunkt på ett av de här för helheten mindre viktiga områdena - nämligen fastighetsmarknadernas integrationsprocess i Öresundsregionen.

När detta examensarbete skrivs befinner vi oss alltså alldeles i början av den totala integrationsprocessen. Vi har rest oss upp från krypande läge och tagit de första staplande stegen i samband med den geografiska och till viss del även den samarbetsmässiga integrationen. Och som en följd av min "kronologi-tanke" går det inte att enbart beskriva fastighetsmarknadernas integration och barriärer, då vi är i början av integrationsprocessen och ett beroendeförhållande finns till de fem "tungas" integrationstyperna. Faktum är att fastighetsmarknadernas integration står och faller med dessa integrationstyper, vilket är huvudanledningen till att jag även redovisar dem och följer kronologiskt integrationsprocessen till mitt slutmål - fastighetsmarknaderna.

Fastighetsmarknadernas integrationsprocess skall för den skull inte ses som fullständigt beroende, utan dess signifikanta aktörer kan och måste arbeta parallellt med sin integration.

## 2.7 Integrationsbarriärtyper

Redovisningen behöver nödvändigtvis inte utgå från min tanke på en integrationskronologi hos de olika integrationstyperna. En indelning låter sig nämligen också göras utifrån de integrationsbarriärtyper som uppkommer i integrationsprocessen. De är, enligt min mening, fyra till antalet och följer inte den kronologi, som integrationstyperna uppvisar, utan existerar på olika områden och vid olika tidpunkter. Det rör sig om tekniska, ekonomiska, okunskapsrelaterade samt lagstiftade eller normativa integrationsbarriärer. Men min redovisning utgår som sagt inte från integrationsbarriärtyperna utan ifrån den kronologi som finns hos integrationstyperna.

## 2.8 Systemsynsättet och Öresundsregionen

Detta inledande kapitel vill jag avsluta med att klargöra två för arbetet viktiga begrepp. Det första är det systemsynsätt, som ständigt återkommer i min redovisning av nulägesanalys, integration och barriärer. Två skilda system har under årens lopp utvecklats på ömse sidor Öresund. Systemen är anpassade att fungera med enheter och utifrån klara förhållanden, vilka de två nationalstaterna definierat och skapat. Genom integrationssträvanden av de två delsystemen, så rubbas ingångsvärdena och nya enheter stör ursprungssystemen, vilket ger upphov till samtliga integrationsbarriärer i Öresundsregionen.

Det andra är det geografiska begreppet Öresundsregionen. Ett begrepp som funnits länge, men med olika innebörd. Gemensamt för alla tänkbara definitioner jag stött på under arbetets gång är att det geografiskt inte enbart handlar om Köpenhamn och Malmö. Men åsikterna om hur långt regionen ytterligare sträcker sig från detta centrum är dock många, vilket ofta beror på utifrån vilket perspektiv man skådar och vilken frågeställning man står inför. När jag använder begreppet Öresundsregionen fortsättningsvis i arbetet så menas, om inget annat sägs, Skåne i Sverige och Huvudstadsregionen i Danmark. Samma definition använder också Öresundskomiteen<sup>11</sup>, därifrån figur 4 har sitt ursprung.



Figur 4: Öresundsregionen, enligt definitionen Skåne och Hovedstadsregionen<sup>11</sup>.  
 (Anm: Figuren är genom omritning anpassad till denna presentation.)

# 3 GEOGRAFISK INTEGRATION

Den allra första och mest tydliga barriären, mot en integration av Öresundsregionen, man stöter på är den geografiska. Öresund är nästan som en "vallgrav" och utgör en naturlig, topografisk gräns mellan Sverige och Danmark, samt därmed ett stort hinder för gränsöverskridande kontakter. Den geografiska integrationen är därför den första av de "tung" integrationstyperna i den totala kronologiska integrationsprocessen.

## 3.1 Historia<sup>11,19</sup>

Anmärkningsvärt är att före 1658, torde området runt sundet fungerat som en gemensam marknad trots den geografiska barriären, i alla fall mätt med dåtidens mått<sup>20</sup>. Men regionen föll ihop och Öresund kom att under århundraden växa till en obegripligt stor "vägg" mellan folken på ömse sidor. Kontakterna var väldigt få, relativt det geografiska avståndet, och först i slutet av 1800-talet etablerades den första fasta båtförbindelsen. "Väggen" mjuknade något, men förbindelseleden har under 1900-talet mest fungerat som ett medel för personlig gränshandel.

Intresset för varandra i slutet av 1800-talet skedde i skandinavismens tecken och då väcktes även drömmar om en fast förbindelse över Öresund. Det första egentliga förslaget kom 1886 från ett franskt brokonsortium. Deras motiv var inte Öresundsregionens integration, utan förbindelsen sågs som ett investeringsobjekt, med ekonomiska potentialer.

Nästa projekt var "Fugleflugtslinien". En idé skapad av tyskarna på 1930-talet. Hitlermakten låg bakom och motiven den här gången var rent militärstrategiska. Trupper och materiell skulle via förbindelsen lättare transporteras inom det väntade Stortyska riket.

1950 var såren från andra världskriget läkta och ekonomisk tillväxt gjorde att de första tankarna om en integrerad Öresundsregion väcktes. 1959 lade några stadsplanarkitekter från Kunstakademiens Arkitektskole i Köpenhamn och från Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg fram ett förslag om en så kallad Öresundsby. Begreppet Öresundsregionen lanserades allmänt för första gången och det handlade inte längre endast om en geografisk sammankoppling av Malmö och Köpenhamn, utan om den så kallade "ringen" runt Öresund, där även Lund, Landskrona, Helsingborg, Helsingör, Hilleröd och Roskilde innefattas. De två nationella departementen var emellertid inte fullt så entusiastiska över förslaget. Folketinget fruktade huvudstadens ytterligare förstärkning på bekostnad av landsorten och Riksdagen ville inte se en förskjutning av nationens centrum från Stockholm till sin sydliga provins.



Nationella politiska krafter tryckte alltså ner de lokala/regionala förväntningarna och förstärkte den geografiska integrationsbarriären. Men trots att det inte blev några formella beslut i slutet av 1950-talet så skapades det inom regionen ökat intresse för integrationstanken och kontakter mellan lokala myndigheter och organisationer inleddes.

På 1980-talet initierades det så kallade Pehr G. Gyllenhammar-projektet, som bl.a. innehöll en fast förbindelse över Öresund. Stora infrastruktursatsningar skulle underlätta de ökade handelstransporterna från Sverige och Norge via Danmark till centraleuropa. Det var återigen nationella intressen och motiv bakom tanken om en fast förbindelse.

Ända sedan slutet av 1800-talet har alltså den fasta förbindelsens möjligheter aktualiserats i omgångar, fast med olika motiv och utan att bli en realitet. Det bristande nationella intresset för varandra grundade sig på Danmarks medlemskap i NATO och 1973 även i Europeiska Gemenskapen, vilket gjorde att de vred sitt intresse söderut. Stockholms dragningskraft i egenskap av sin centrala maktposition riktade samtidigt skåningarnas uppmärksamhet norrut. Men så vände samhällsvindarna vid ingången till 1990-talet. En allmän internationalisering och att även Sverige hade som mål att bli medlemmar av Europeiska Unionen gjorde att intresset för varandra och därmed även Öresundsregionen tilltog och 1991 ingick Sverige och Danmark ett avtal om en fast förbindelse mellan Malmö och Köpenhamn. En fast förbindelse, som blir en av Skandinaviens största infrastrukturinvesteringar någonsin<sup>2</sup>.

De nationella politiska integrationsbarriärerna hade därmed delvis rivits och motiven för förbindelsen var återigen regionala. Målsättningarna med avtalet 1991 var att den fasta förbindelsen skulle främja integrationen av Öresundsregionen och skapa goda förutsättningar för att framgångsrikt kunna konkurrera med Europas stora regionala befolkningscentra. Fler, snabbare och lättare person- och godstransporter bedömdes ge en rad möjligheter för regionen. Man nämnde till exempel<sup>11</sup>:

- ⇒ tätare näringslivssamarbete,
- ⇒ gränsöverskridande utbildnings- och forskningssamarbete,
- ⇒ större arbetsmarknad skulle ge ett nyanserat utbud och möjlighet att lokalisera resurser där de bäst behövs,
- ⇒ ökat intresse hos utländska investerare,
- ⇒ nya boendemöjligheter samt
- ⇒ ökad tillgänglighet till rekreativsmöjligheter.

Nu har det visat sig att den här listan kan göras både längre och kortare beroende på enskilda subjektiva bedömningar om vad en fast förbindelse skapar. Tankarna om en Öresundsregion är fortfarande bara ett projekt<sup>20</sup>, som sakteliga tar sin form och många av antagandena bygger på förhoppningar och gissningar, eftersom det inte finns någon väldokumenterad vetenskap bakom det vi kommer att se eller inte se i Öresundsregionen<sup>13</sup>. För att inte tappa greppet i den ekonomiska tillväxtens iver så har projektet även satt upp långtgående målsättningar om en anpassning till miljön<sup>21</sup>. Regionen skall, ur miljöhänsyn, bli en europeisk förebild för andra storstadsregioner och samtidigt kan man utnyttja det som en komparativ fördel.

## 3.2 Integrationsbarriärer

Efter att Öresundsregionen kämpat så länge för sin fasta förbindelse, så fanns det nog integrationsoptimister som trodde att förbindelsen skulle riva många av de geografiska eller tekniska integrationsbarriärerna. Nu är det inte så enkelt. För att lösa den geografiska integrationsprocessen ut, står många frågor kvar att lösa, på framför allt politisk nivå. De nationella politiska krafterna vill inte släppa sitt grepp om den enade nationen och i den mån de gör det kvarstår problemen på regional och lokal nivå. Det handlar bland annat om teknik, miljö, ekonomi och tid.

### 3.2.1 Tekniska integrationsbarriärer

Eftersom man arbetar med två skilda system, ett svenskt och ett danskt, så uppstår rent tekniska problem då de skall integreras. Främst handlar det om järnvägsteknik, då tågen och tågtrafiken måste anpassas så att de kan trafikera både svenskt och danskt järnvägsnät. Det uppstår problem i samband med till exempel tågprofiler, el-, signal- och säkerhetssystem. Även betal- och avgiftssystem för bil- och järnvägstrafiken måste samordnas. Redan idag verkar emellertid de här integrationsbarriärerna vara rivna och därför finns ingen anledning att fördjupa sig mer.<sup>12,23</sup>

### 3.2.2 Miljömässiga och ekonomiska integrationsbarriärer

Bristande miljöhänsyn har hela tiden varit ett argument mot en fast förbindelse, och därmed utgjort en integrationsbarriär. I huvudsak handlar det om två miljöproblem - vattenflödesminskningen genom Öresund samt ökad trafikmängd<sup>12</sup>.

För att uppfylla miljökraven på vattenflödet så gjordes en "noll-lösning", det vill säga bron får inte påverka vattenflödet genom Öresund på något sätt. Lösningen förutsatte omfattande muddringsarbete och miljömässigt omhändertagande av muddringsmassorna. Detta är ännu ej slutfört men jag förutsätter att "noll-lösningen" uppfylls, och därmed är den integrationsbarriären riven<sup>12</sup>.

Lika enkelt är det inte med trafikmängden. Långt tillbaka i tiden var varje lokalt samhälle självförsörjande, men under 1900-talet har samhällsutvecklingen gjort att produktionen organiserats så att effektiva transporter av varor blivit nödvändiga. För att anpassa sig till samhällsutvecklingen och gynna den ekonomiska utvecklingen så har man sett behov av infrastruktursatsningar. Den fasta förbindelsen över Öresund är en sådan strategisk infrastruktursatsning, som skall möjliggöra transporter av olika slag. Fler transporter ökar, per definition, odiskutabelt trafiken<sup>11</sup>, som i sin tur ger olägenheter i form av energiförbrukning, luftföroreningar, buller, otrygg och riskfylld miljö, ianspråkstagande av rekreativa områden o.s.v.. I gjorda prognoser<sup>14</sup> väntas antalet resande över södra delen av Öresund (Malmö-Köpenhamn) redan efter ett par år efter förbindelsen tas i bruk öka från 3 miljoner/år till 6,5-7 miljoner/år.

En del<sup>15</sup> hävdar emellertid att trafikmängderna i huvudsak enbart förskjuts inom regionen. En ökning mellan Malmö-Köpenhamn bidrar till en minskning mellan exempelvis Malmö-Lund. Dessutom tror man att samhällsutvecklingen i slutändan begränsar transportbehovet. Effektiva immateriella kommunikationskanaler möjliggör arbete och kontakter, utan transporter. Men man måste skilja på teknisk räckvidd och mänsklig räckvidd<sup>20</sup>. De immateriella kommunikationerna underlättar och vidgar vyerna, men skapar ingen värld utan avstånd. Personliga kontakter kommer även fortsättningsvis att vara ytterst viktiga. Ljudet och den eterburna bilden kan inte förmedla alla de intryck som en personlig kontakt kan. Därför tror jag att önskar man ekonomisk tillväxt i regionen med hjälp av en fast förbindelse så kommer också den totala trafikmängden i regionen att öka.

Faran är då att när miljöproblemen uppmärksammas och det fysiska utrymmet begränsas, så ser politiska krafter sig tvingade att gripa in. De svenska och danska staterna äger Öresundsbron och kan genom avgifter reglera trafikmängden över den. Å andra sidan blir bron mer räntabel för ägarna om trafikmängderna ökar.

Läget i dag är att brobygget helt skall finansieras av trafiken och i huvudsak biltrafiken. Detta är en finansieringslösning, som för svensk del inte använts på någon annan liknande infrastruktursatsning<sup>23</sup>. För biltrafiken gäller enligt ömsesidiga viljeförklaringar att det åtminstone inte får kosta mer att ta sig över bron än vad det kostar med färjan mellan Helsingborg-Helsingör<sup>24</sup>. För järnvägstrafiken har ett avtal träffats mellan de båda staterna, DSB och de svenska järnvägsföretagen. Enligt det skall DSB och de svenska järnvägsföretagen årligen betala 300 miljoner DKK<sup>ii</sup> var, för att sedan fritt kunna utnyttja förbindelsen. Men avtalet är oklart och vem som skall stå för vilka kostnader kan tydas olika<sup>23</sup>. Skulle hela avgiften belasta trafikanterna innebär det orimliga reskostnader. Som jämförelse kan nämnas att nationellt betalar de svenska järnvägsföretagen 20% av driftskostnaderna<sup>iii</sup>, vilket för hela det svenska järnvägsnätet är ca 500 miljoner kronor per år<sup>23</sup>.

Ekonomi står alltså mot miljön i en balansgång vi inte vet var den stannar. Integrationsbarriären ligger i utvecklingen kring miljöfrågorna och den politiska debatten, vilka indirekt kan ge höga kostnader för att bruka bron till gränsöverskridande kontakter. En tänkbar lösning är att marknadskrafterna helt fritt får riva denna integrationsbarriär, men den är inte särskilt trolig, utan den geografiska integrationsprocessen ligger i politiska beslutsfattares händer, där marknadskrafterna under politisk kontroll slutligen kommer att bestämma reskostnaderna<sup>iv</sup>. Konkurrensen mellan bil, buss, tåg och färja blir stenhård och avgörandet fällt först då bron tas i bruk.

---

<sup>i</sup>Mellan 200 och 300 SEK beroende på valutakurs och prissättning.

<sup>ii</sup>I 1990-års penningvärde.

<sup>iii</sup>Enbart driftskostnader och ingen del av investerings- eller finansieringskostnaderna.

<sup>iv</sup>Siffror, som nämnts i debatten<sup>24</sup> är exempelvis 30 SEK enkel resa bara över den fasta förbindelsen för en dependlare med kollektivtrafik.

### 3.2.3 Tillgänglighets- och tidsrelaterade integrationsbarriärer

Som ett förslag till lösning på problemet ekonomi kontra miljö, står den uttalade satsningen på ett effektivt kollektivtrafiksystem i Öresundsregionen. Den ökade trafikmängdens olägenheter kan minskas genom att trafiken organiseras så att maximalt utnyttjande uppnås och nya miljöanpassade färdmedel utvecklas, som ett naturligt led i samhällsutvecklingen. Visionerna finns, men än så länge är dagens tågtrafik den valda kollektivtrafiklösningen i kombination med busstrafik och individuella färdmedel. Även om lösningen anses miljömässigt och i viss mån även den ekonomiskt acceptabelt så kommer de tillgänglighets- och tidsrelaterade integrationsbarriärerna att kvarstå.

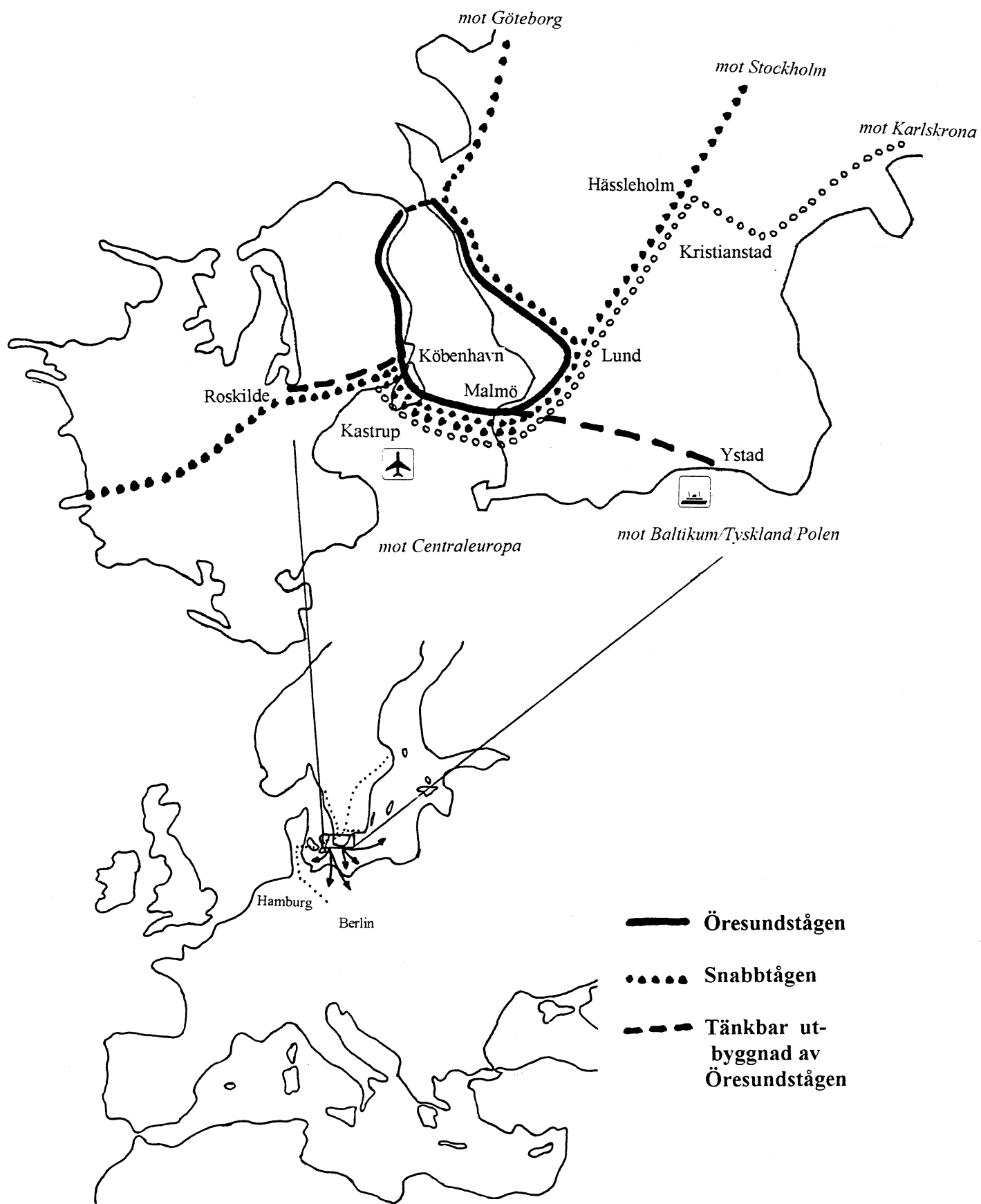
Enligt planerna<sup>14,23</sup> består det kollektiva tågssystemet av fyra olika trafiktyper: snabb-, interregio-, regional- och lokaltåg. De båda integrerade landsomfattande järnvägssystemen ingår dessutom i det europeiska nätverk<sup>12</sup>, som knyter Skandinavien till kontinenten. Öresundsförbindelsen utgör en del i nätverket och är av EU klassad som ett av 14 projekt i TEN-programmet<sup>1</sup>. De skandinaviska snabbtågen skall en bit in på 2000-talet landvägen kunna nå storstadsregioner/nätverkspartners som Hamburg och Berlin (figur 5 och 6).

En del av de nationella snabbtågen (fjärrtågen) är tänkta att förlänga sin linjesträckning över bron till Malmö respektive Köpenhamn. Interregiotrafiken, som kör de mellanlånga sträckorna, är inte anpassade efter det andra landets system och trafikerar därför inte bron. Lokaltrafiken (i Sverige i huvudsak pågatågstrafiken) förblir även den nationell, men byggs ut för att öka tillgängligheten genom anslutning till regionaltrafiken.

I Öresundsregionen kommer den regionala tågtrafiken att bedrivas med så kallade Öresundståg. Tågen är liksom en del av snabbtågen anpassade efter både svenskt och danskt järnvägssystem. Inledningsvis kommer de att köras på en linje från Helsingör, Köpenhamn, Kastrup, Malmö, Lund via Landskrona till Helsingborg, med ett antal hållplatser mellan dessa huvudstationer. Turtätheten blir tre tåg per timme mellan Malmö och Köpenhamn. Ett av de här tågen fortsätter till Helsingborg och två av dem till Helsingör<sup>16</sup>. Framtida utbyggnad av Öresundstågen är naturligtvis möjlig. Exempelvis finns stora förhoppningar i Helsingborg och Helsingör om en tunnel mellan städerna. En tunnel som skulle kunna vara klar om femton år<sup>17</sup> och därmed fullborda den så kallade Öresundsringen. Förutom Öresundstågen kommer även den svenska Kustpilen att dagligen ha sex stycken avgångar, som går över bron.

---

<sup>1</sup>Trans European Network, vilket bl.a. innebär att Öresundsbron finansiellt stötts av EU.



Figur 5: Den kollektiva tågtrafiken i Öresundsregionen.<sup>14,18</sup>  
 (Anm: Figuren är genom omritning anpassad till denna presentation.)

	Öre- sunds- tåg	Snabb- tåg	Öre- sunds- tåg	Öre- sunds- tåg	Inter- regio- tåg	Öre- sunds- tåg	Snabb- tåg
<b>Lund</b>	14.00	14.15			14.45	15.00	15.15
<b>Malmö</b>	14.10	14.24			14.55	15.10	15.24
<b>Malmö</b>	14.12	14.27	14.32	14.52	14.57	15.12	15.27
<b>Triangeln</b>	14.15	I	14.35	14.55	(15.00)	15.15	I
<b>Hyllie</b>	14.18	14.32	14.38	14.58	15.03	15.18	15.32
<b>Kastrup</b>	14.32	14.45	14.52	15.12	15.17	15.32	15.45
<b>Köpenhamn</b>	14.42	14.54	15.02	15.22	15.26	15.42	15.54

Figur 6: Tidtabellsexempel för den gränsöverskridande tågtrafiken i Öresundsregionen<sup>14</sup>.

Integrationsbarriärerna för kollektivtrafiken ligger i hur många som effektivt kan utnyttja systemet för gränsöverskridande kontakter. Öresundstågen täcker in stora delar av befolkningen i Öresundsregionen, men fortfarande tar det för de flesta för lång tid att mer frekvent göra fysiska gränsoverskridande kontakter. Av erfarenhet pendlar folk dagligen inte i tillräcklig mängd mer än 30-40 kilometer enkel resa, motsvarande ungefär 30 minuter<sup>23</sup>. Med citytunneln<sup>i</sup> i Malmö kommer det att ta drygt 30 minuter<sup>ii</sup> från Malmö till Köpenhamn, inklusive kortare anslutning med till exempel cykel<sup>14</sup>. Det dagliga pendlandet över sundet kommer därför att huvudsakligen enbart beröra befolkningen, som bor och arbetar i anslutning till orterna i tidtabellsexemplet i figur 6. För övriga längs Öresundståglinjen blir en sådan pendling för tidsödande och de som bor utanför linjen tvingas till tågbyte, vilket är både tidsödande och obekvämt.

Ett exempel som förtydligar mitt resonemang, om att kollektivtrafiksystemet bara är gränsöverskridande för en begränsad del av regionens befolkning, är den livliga debatt<sup>16</sup> om att en direktlinje mellan universitetsstäderna Lund och Roskilde inte är planerad<sup>iii</sup>, vilket utgör en integrationsbarriär, i det för regionen så viktiga utbildnings- och forskningssamarbetet

Sett i ett större perspektiv än just den dagliga tillgängligheten, har en geografisk integrationsbarriär, i alla fall tidsmässigt och tillgänglighetsmässigt, rivits för de mindre frekventa resorna. Samhällsutvecklingen kräver fortfarande personliga kontakter, men inte lika ofta, utan istället över ett större område och på ett flexiblarare sätt. Motståndet och därmed integrationsbarriärerna för kontakter inom regionen blir mindre och kontakten till andra regioner underlättas. Man når smidigt Kastrup, som är en stor internationell flygplats i ett nav av europeiska storflygplatser<sup>iv</sup> och regionens viktigaste länk ut i Europa och världen. Öresundsregionen blir en av noderna i Europas materiella kommunikationsnätverk<sup>15</sup>.

<sup>i</sup> Behovet av citytunneln för att minska de integrationsbarriärer, som finns hos kollektivtrafiken, är stort då den minskar restiderna med upp till 20 minuter<sup>14</sup>. Men olyckligtvis står inte citytunneln klar förrän ungefär 3 år<sup>14</sup> efter den fasta förbindelsen, vilket naturligtvis fösvårar den geografiska integrationen.

<sup>ii</sup> Vilket kan jämföras med ungefär 40 minuter med bil<sup>14</sup>.

<sup>iii</sup> Enligt senaste beslutet<sup>16</sup> hos Länstrafiken Malmöhus så kommer inte Öresundstågen att trafikera Lund-Roskilde, men möjlighet finns att några avgångar dagligen hos Kustpilen går sträckan.

<sup>iv</sup> Kastrup är Europas 6:e största flygplats (Arlanda nr.14) och ingår i ett europeiskt nav med bl.a. London, Paris, Frankfurt, Randstadt och Zurich<sup>15</sup>.

### **3.3 Öresundsregionens omfattning och den fasta förbindelsens betydelse för den totala integrationsprocessen**

I vissa läger är Öresundsbron direkt, i sig själv, som en "integrationsbarriär-rivare" och integrationsskapare, något överskattad. Den river en del geografiska eller tekniska integrationsbarriärer, men får, som jag redovisat en daglig betydelse endast för den befolkningen och de verksamheter som lokaliserar sig i dess omedelbara närhet. Öresundsbron blir därför i huvudsak en regional och i vissa fall lokal förbindelseled. Man kan då ifrågasätta definitionen i figur 4 av Öresundsregionens geografiska omfattning. Jag menar att regionen i de flesta sammanhang har en ganska tydlig kärna och likt ringar på vattnet avtar dess omfattning och betydelse. Köpenhamn är med sin storlek och maktposition den naturliga tyngdpunkten i Öresundsregionen och Malmö samt även Lund är kärnans närmaste samarbetspartners.

Att generalisera på det här viset kan naturligtvis vara farligt då individuella förutsättningar ytterst sätter gränserna. Jag vill ändå hävda att Öresundsbron i den totala integrationsprocessen till övervägande del har en mental eller symbolisk betydelse. Den utgör ett startskott eller en språngbräda, utifrån vilken det är upp till regionen att utnyttja i det krävande integrationsarbetet, som följer. Samhällsutvecklingen och den överstatliga Europeiska Unionens regionalisering och stöd har större faktisk betydelse av de utifrån kommande krafterna. Spelar de krafterna med i integrationsprocessens riktning, så är det slutligen upp till Öresundsregionen själv att bestämma integrationens omfattning, djup och takt.

## 4 SAMARBETSMÄSSIG OCH POLITISK INTEGRATION

Det går alltså inte att luta sig tillbaka och tro att vi redan, tack vare beslutet om en fast förbindelse, rivit integrationsbarriärerna och att det bara är en tidsfråga innan integrationen är en verklighet. När väl regionen lyckats blidka de nationella politiska krafterna och den fasta förbindelsen börjat byggas, så är nästa naturliga steg att inleda kontakter över gränsen för att skapa olika samarbetsformer. I den andra av de "tunga" integrationstyperna tvingas vi till personliga kontakter, vilket skapar nya integrationsbarriärer och integrationsprocessen får större vyer än just den fysiska förbindelsen. Andra signifikanta aktörer måste starta en integrationsprocess på de personliga, organisatoriska och politiska planen.

### 4.1 Integrationsbarriärer

Intresset inom Öresundsregionen har sedan ett par år tillbaka successivt accelererat och nu ser vi även visst ökat intresse utifrån. En hel del organisationer, som säger sig arbeta i Öresundsregionens intresse, har på olika områden och oftast på interna initiativ skapats. Integrationsbarriärerna i det här sammanhanget är att ingen organisation<sup>1</sup>, har ursprungliga medlemmar från båda sidor sundet och arbetar förutsättningslöst för hela Öresundsregionen, med att ställa upp gemensamma mål och strategier för den fortsatta integrationsprocessen. De är vanligen inte gränsöverskridande, utan arbetar primärt nationellt med lokala eller regionala frågor och ibland på sin höjd med informella och sporadiska kontakter med en systerorganisation på andra sidan sundet.

Det tydligaste exemplet finner vi inom näringslivet. Magnet Malmö, Made in Skåne, Copenhagen Capacity och de två ländernas respektive handelskammare är exempel på mer eller mindre tunga organisationer, som ger information om, och marknadsför, större delar av Öresundsregionen. Men samtliga arbetar på sin egen sida sundet och väl där, ofta bara med en begränsad del. Copenhagen Capacity<sup>26</sup> är den tydligaste, offensivaste och mest kraftfulla marknadsföringsorganisationen, men de är initierad av kommuner och amter i Huvudstadsregion, varför de bara är verksamma där. Övriga delar av Öresundsregionen ingår inte i deras arbetsfält, även om en del av medarbetarna genom personliga, informella kontakter erhållit viss kunskap om den svenska sidan.

De här är inget nytt eller märkligt fenomen, utan existerar även inom respektive land. Hela regionen är fragmenterad i många kommuner och amter eller landsting. Varje enskild administrativ enhet arbetar av hävd och som en följd av systemet inåtvänt.

---

<sup>1</sup>Förutom Öresundskomiteen.



Det är i politisk mening legitimt, eftersom man i första hand bär ansvaret för den egna enhetens invånare. Det uppstår en samarbetsbarriär, som kan bli ödesdiger för Öresundsregionens långsiktiga utveckling. Få beslutsfattare agerar med uppenbar förståelse för att den enhet de representerar också är en del av helheten. I värsta fall får vi bara en förskjutning av resurser inom regionen, där en del förlorar och andra vinner - ett "0-summe-spel"<sup>27</sup>. Lösningen är att ett politiskt gränsöverskridande organ bildas med reell beslutande makt, vilken kan sätta upp långsiktiga mål och strategier för Öresundsregionens utveckling. För den skull bör inte den nationella suveräniteten sättas på spel, men inom vissa ansvarsområden bör beslutsrätten kunna ges till ett regionalt organ. En utveckling vi ser i den större förstoringnivån, där EU uppträder som ett överstatligt organ i en del sammanhang.

## 4.2 Öresundskomiteen<sup>i</sup>

Öresundskomiteen är en organisation med politisk förankring, vilken arbetar på lika villkor för hela Öresundsregionen och är därför den i egentlig mening enda gränsöverskridande samarbetsorganisationen. Dess enda, men ack så viktiga svaghet, är att man saknar reell beslutande makt över strategiska frågor för regionen. Den politiska samarbetsbarriären kvarstår alltså till viss del fortfarande och det är ytterligt viktigt att den rivs - och det snabbt. Risken finns att felaktiga beslut tas på lokal eller nationell nivå, vilka hämmar integrationen och regionens konkurrensförmåga. Trots att Öresundskomiteen inte river den viktigaste samarbetsmässiga integrationsbarriären, så betyder den mycket för Öresundsregionen, varför jag kort skall beskriva den och dess arbete<sup>28</sup>.

Föregångaren till Öresundskomiteen bildades 1964 och hette Öresundsrådet. Den ersattes senare av Öresundskontakten, som sorterade under Nordiska Rådet. 1993 bildades som en följd av brobeslutet<sup>29</sup> Öresundskomiteen. Öresundskomiteen är alltså den enda politiska gränsöverskridande organisationen och den består av 22 ledande politiker från amter, landsting och kommuner på båda sidor sundet samt av representanter för den svenska respektive danska staten. Ordförandeskapet växlar mellan Malmö och Köpenhamn. I början av detta år var Köpenhamns överborgmästare Jens Kramer Michelsen ordförande, men från och med mars månad så tog Malmös finanskommunalråd Ilmar Reepalu över ordförandeklubban. Under Öresundskomiteen arbetar ett utskott av 16 ledande tjänstemän från medlemsorganisationerna. De förbereder frågorna, som komiteen sen tar upp på sina möten fyra gånger per år. Den dagliga verksamheten sköts av ett sekretariat i Köpenhamn, där 12 projektledare sitter och samordnar arbetet i komiteens olika expertgrupper<sup>28</sup>.

"Såväl regionalt som internationellt är det komiteens uppgift att arbeta för ekonomisk tillväxt och en god social och miljömässig utveckling", står det i deras målformulering. Detta gör man genom att initiera och medverka i olika gränsöverskridande projekt, under honnörorden: "Vi ska bygga mentala broar över Öresund".

---

<sup>i</sup>Det är inget fel på stavningen, utan en blandning av svenska och danska; Öresund på svenska och komiteen på danska.

Arbetet inriktar sig på följande områden: näringsliv, forskning, kultur, miljö, idrott och fritid, utbildning, kommunikation och infrastruktur, föreningar och organisationer samt samfärdsl (sundspendling)<sup>28</sup>.

Verksamheten finansieras från tre olika håll. Medlemskommunerna betalar en medlemsavgift på 1,25 DKK per kommuninvånare. Nordiska Ministerrådet<sup>i</sup> bidrar med 900 000 DKK. Den sista finansieringskällan är EU's strukturfonder. Öresundskomiteen tog fram ett så kallat Interreg II-program för Öresundsregionen och fick det godkänt den 29 april 1996 av Europakommissionen. Därmed utpekades regionen<sup>ii</sup> som ett Interreg II-område och erhåller bidrag från EU's olika strukturfonder fram till år 1999. Den totala budgeten för Interreg II är 200 miljoner DKK, där hälften är regionens egna medel och hälften kommer från strukturfonderna. Öresundskomiteens uppgift är att administrera projekt, som utförs med Interreg II medel<sup>28</sup>.

Aktuella projekt som leds av Öresundskomiteen, med eller utan Interreg II stöd är till exempel framtagandet av ett miljöprogram för Öresundsregionen. Regionen skall "utvecklas till en av de renaste storstadsregionerna i Europa". Man har även tagit fram en studiekatalog, med de olika utbildningsmöjligheterna i regionen. Länsarbetsnämnden i Malmöhus län och AF Storköpenhamn, med stöd av arbetsmarknadsparterna har sett till att Öresundsregionen av EU klassas som en europeisk modellregion för bland annat ökad sysselsättning. Astra och Novo Nordisk inledde något, som nu kallas Medicon Valley Academy. En samarbetsform inom "medico-sundhedsområdet"<sup>27</sup>, vilken drivs av universitetssjukhusen, delar av näringslivet och forskningsinstitutionerna<sup>28</sup>.

### 4.3 Systemförståelse

Som jag nämnt tidigare är grunden till samtliga integrationsbarriärer att två olika nationella system historiskt utvecklats. För att få ett grepp om det så viktiga politiska livet, där många, för Öresundsregionen, viktiga beslut tas bör man ha en uppfattning om hur systemen är uppbyggda. Därför vill jag kortfattat ta upp hur de administrativa enheterna ser ut i Öresundsregionen.

Liksom Sverige har Danmark begränsad konstitutionell monarki, enkammersystem och parlamentarisk praxis. Men det finns några väsentliga skillnader. Partispärren för representation i Danmarks riksdag - Folketinget - är endast 2%, jämfört med Sveriges 4%. Fler partier väljs därför in och regeringen måste ofta söka parlamentariskt underlag från många partier. Den låga partispärren skapar också ett bredare politiskt spektrum med partier på ytterkanterna. Man får inte låta sig förvillas av de danska partibeteckningarna. Partiet "Venstre" är ett borgerligt parti och "Radikale Venstre" ett mittenparti. Folketinget har 179 medlemmar, som väljs för fyra år i taget och statsministern måste enligt grundlagen utlysa nyval innan fristen löper ut.

---

<sup>i</sup>Kan liknas vid Nordiska Rådets verkställighetsorgan- ett samarbete mellan de nordiska ländernas regeringar, representerade av samordningsministrarna.

<sup>ii</sup>I det här programmet och komiteens övriga arbete är Öresundsregionen definierad som Skåne plus Huvudstadsregionen - så även enligt min huvuddefinition i figur 4.

I motsats till Sverige har man ministerstyre, det vill säga ministern har ansvar även för lagarnas administration<sup>25</sup>.

Huvudstadsregionen består totalt av 48 (primär)kommuner. De har i stort samma uppgifter som den svenska kommunen. Beslutande organ är kommunalbestyrelsen, vars medlemmar väljs vid de allmänna valen vart fjärde år. Ordförande är borgmästaren, som vid sin sida har vice borgmästaren - næsteformand. I Köpenhamns kommun kallas kommunalbestyrelsen för borgerrepresentation och borgmästaren för överborgmästare. Olika utskott förbereder frågorna i kommunalbestyrelsen och driver det dagliga arbetet. Det viktigaste och enda obligatoriska utskottet är det ekonomiska, där bland annat kommunens budget upprättas<sup>28</sup>.

Kommunerna i Huvudstadsregionen indelas sedan i fem stycken amtskommuner: Köpenhams amt, Fredriksborgs amt, Roskilde amt och slutligen utgör Köpenhamns och Fredriksbergs kommuner också amter. Amtskommunerna motsvaras av Sveriges landstingskommuner, med undantaget att de även sköter den regionala fysiska planläggningen. I övrigt liknar den principiella ordningen i amtskommunerna den i primärkommunerna<sup>28</sup>.

Någon dansk motsvarighet till län och länsstyrelse finns inte, utan de frågorna handläggs normalt av något centralt ämbetsverk. Å andra sidan har Danmark något som kallas statsamt, som geografiskt täcker samma område som amtskommunen. De handlägger bland annat familjerättsliga frågor och är tillsynsmyndighet i vissa frågor. Tidigare hade man även de uppgifterna, som svenska Länsstyrelsen har<sup>28</sup>.

# 5 KULTURELL INTEGRATION

När fysiskt acceptabel kontakt skapats med hjälp av den fasta förbindelsen och de personliga, organisatoriska och politiska kontakterna inleds upptäcker man snart de kulturella olikheterna. Olikheter, som av många hävdas vara de största och svåraste integrationsbarriärerna att riva. Vi har alltså nått fram till den tredje "tunga" integrationstypen - kulturell integration - och ytterligare en integrationsprocess måste sättas igång för att fullfölja tanken om den totala integrationsprocessen.

Vid samtliga kontakter jag tagit under arbetets gång har de kulturella integrationsbarriärerna i Öresundsregionen kommenterats. Men när man frågat dem närmare om vad de menar så har de svårt att förklara. Oftast ler de lite lätt och nämner några av de allmänt kända egenheterna för det typiskt svenska eller danska, som till exempel danskarnas öppenhet och svenskarnas alkoholvanor. Att beskriva de kulturella olikheterna och dess integrationshämmande betydelse är därför mycket svårt. Kultur är många gånger en abstrakt företeelse med väldigt subjektiva inslag. Ordet kultur<sup>i</sup> används i många sammanhang i ett försöka att förklara skillnader eller likheter mellan människor från ömse sidor Öresund. Men verkligheten är komplex och man måste vara observant mot att andra, ofta personliga eller sociala egenskaper, som inte har med kultur att göra, kan spela in, så som kön, ålder, generation och klasstillhörighet. En ansats kan dock göras för att i stora drag beskriva kulturella olikheter och i viss mån även dess vikt i samband med en integrationsprocess. Ett vanligt och i de flesta fall även bra sätt är att genomföra nutidshistoriska undersökningar<sup>36</sup>. Att beskriva dagens utseende och förhållande genom en historisk tillbakablick<sup>ii</sup>.

## 5.1 Nutidshistoria

Historieberättelsen börjar efter det att Kalmarunionen sprack och Gustav Vasa blev kung, år 1523. Därefter existerade det två maktcentra i Norden. Det dansk-norska riket, med sitt centrum i Öresundsområdet (Köpenhamn), varifrån de behärskade sjövägen genom sundet. Samt det svenska riket, med centrum i Mälardalen (Stockholm), varifrån de behärskade vattenförbindelsen över Ålandshav mot öst. I över 200 år utgjorde de här två antagonisterna poler i en ständig kamp om makten i Östersjöområdet.

---

<sup>i</sup>Kultur definieras<sup>30</sup> som "ett sammanfattande system av inlärdade beteendemönster enligt vilka människor lever och verkar". Alltså olika folkgruppers totala levnadssätt. En viktig del av vår kultur är språket, varför jag valt att "bryta ut" och redovisa den som en egen, fjärde "tunga" integrationstyp.

<sup>ii</sup>För den skull tog jag kontakt med Etnologiska institutionen vid Lunds Universitet, där professor Ulf Zander<sup>37</sup> hjälpte mig med litteratur och nödvändiga personliga kontakter<sup>38,39</sup>. Då annan källa inte uppges är det Anders Linde-Laursens bok<sup>31</sup> jag använt för historieberättelsen.

Det dansk-norska riket hade sin storhetstid under 1500- och början av 1600-talet. I hela Europa såg man då en marknadsförskjutning från norr till söder efter det att man funnit sjövägen till Indien. För att nå den sjövägen tvingades många handelsfartyg passera Öresund. En passage som från Kronborg och Kärnan vaktades av det dansk-norska riket. Priserna på säd och andra jordbruksprodukter steg då man kommit åt en ny marknad och danskarna kunde ta ut höga tullar och på så sätt kontrollera en del av världshandeln. Svenskarna ansågs sig ha hamnat i ett inträngt läge och den svenska kungens enda lösning på problemet var att på fientlig väg försöka bryta den danska "väggen" genom Öresund.

1600-talet blev krigens århundrade omkring Öresund och gränsområdena härjades friskt. Eftersom det fanns stora ekonomiska intressen i hela Östersjöområdet så stöttade andra europeiska krigsmakter än den ena och än den andra sidan, beroende på hur gynnade de själva skulle bli av utfallet. Även om södra Sverige var krigsskådeplats så togs de mest avgörande striderna i norra delarna av Tyskland och Polen. Både Danmark, genom Christian IV och senare Fredrik III, samt Sverige, genom Gustav II Adolf och senare Carl X Gustav försökte, få makten över den strategiskt viktiga kusten runt Östersjön.

Då det trettioåriga kriget slutade 1648 var det dansk-norska riket tillbakatryckt och den svenska hären i besittning av bland annat Bremen, Wismar och Rugen. Men svenskarna flåsades i nackens söderifrån av de nederländska krigsmakterna och då Fredrik III 1657 angrep svenskarna så insåg Carl X Gustav faran och förflyttade sin armé från Polen mot Bremen och ganska snart hade han hela Jylland i besittning. På grund av att olika allianser ingicks mot Sverige och till Danmarks fördel, så var den svenska hären nu i ett farligt inträngt läge. Men så kom den stränga vintern till svenskarnas undsättning. Den 29 januari gick man över isen till Fyn och vidare mot Själland, som man nådde den 11 februari. Danskarna fick se sig besegrade och under engelsk och fransk ledning slöts freden i Roskilde 1658. Danskarna förlorade Trondheim, Bohuslän, Skåne, Halland, Blekinge, Bornholm samt Ven. En ny nationsgräns föddes, som innebar att de dansk-norska riket tappade kontrollen över Öresund.

Den svenske kungen var trots erövringarna inte nöjd, utan angrep redan augusti samma år återigen Danmark. Övriga statsmakter i Östersjöområdet ansåg emellertid att Roskildefredens utfall var lämpligt, då inte längre en makt behärskade båda sidor sundet, och hjälpte därför danskarna att värja sig mot angreppet. Istället för ytterligare erövringar så förlorade Carl X Gustav Trondheim och Bornholm till danskarna. Genom starka påtryckningar utifrån, främst från Nederländerna, England och Frankrike, så konfirmerades gränsen i Öresund vid freden i Köpenhamn 1660.

De två härskarna och tillika fienderna var ändå inte tillfreds och konflikter uppstod till exempel i Skånska kriget 1675-1679 och i Stora nordiska kriget 1700 respektive 1709-1720, men utan betydelse för gränsdragningen. Så småningom sinade krigsresurserna, samhällsutvecklingen förändrade nationalstatens roller och yttre påtryckningar gjorde att krigslusten avtog och intresset för gränsen minskade.

### 5.1.1 Före 1658

Vill man redan nu starkt generalisera så visar historien en tydlig tvådelning - tiden för respektive efter 1658. Ett faktum som i mångt och mycket är grunden till de kulturella olikheter vi ser idag. Nationsbegreppet hade en undanskymd roll och en mindre betydelse före 1658. Tiden därefter tilltog en ökad medvetenhet och ändrad uppfattning om nationens innebörd och betydelse. Även om det före 1658 fanns en gräns mellan Sverige och Danmark så var den inte så skarp, som den senare kom att bli.

Under 1600- talet tillkom inte nationsgränserna primärt på kulturella grunder eller av att andra former av gemenskap mellan folket existerade. Nationsgränser i form av geografiska linjer skapades ursprungligen av härskaren, för att inom området kunna driva in skatt, utskriva folk till de militära styrkorna samt genom lagstiftning se till att de två första målen kunde genomföras. Folket gav sin lojalitet till den härskare som drev in skatter och skrev ut soldater i rimlig omfattning samt skyddade dem från utländska krigshärer och inhemska rövare. Nationsbegreppet användes inte i lika stor utsträckning, utan den folkliga gemenskapen grundade sig på vilken härskare de för tillfället sympatiserade med samt det regionala, ekonomiska maktcentra man tillhörde. Det handlade alltså om ett slags ömsesidigt utbyte mellan undersåte och furste. Öresundsområdet kan därför med dagens termer, översatta med hjälp av dåtidens situation, betraktas som en region.

Med detta i baktanke var det inte konstigt att den svenska kungen efter 1658 försökte skapa en ömsesidig lojalitet med befolkningen i Skåne. En viktig händelse i denna process utgör det så kallade Bornholmska vederlaget. Fredrik III var intresserad att återvinna Bornholm och dess befolkning visade stark patriotism mot sin tidigare härskare. Men inte enbart bornholmarnas uppror mot den svenska kungen gjorde att han gav vika, utan Fredrik III tvingades även avstå stora landområden i Skåne till den svenska kungen. Landområden, som ägdes av adelsmän trogna den danska kungen. Adelsmännen flyttade över sundet där de kompenenserades med markarealer av Fredrik III. Genom att tilldela svensklojala adelsmän det Bornholmska vederlaget så stärkte Sverige sitt grepp om de erövrade områdena.

På liknande sätt "försvenskades" Skåne och det gick ovanligt snabbt. Redan 1673 så var till exempel 60-70% av jorden i Skåne i händerna på svensklojala godsherrar<sup>32</sup>. Det man kallar "försvenskingsprocessen" gick inte alltför sällan till på ett ofredligt sätt. Icke-lojala godsherrar straffades hårt och tvingades ibland lämna sina ägor till staten. De berömda snapphanarna härjade i sin fortsatta tro på och lojalitet mot den danska härskaren. Folk flyttade från Skåne till Danmark och ersattes med "riktiga" svenskar norrifrån. Intensiteten i "försvenskningen" steg efterhand och under 1680- talet var det enbart svensk rätt och domstolsväsende som gällde i Skåne<sup>33</sup>. Svensk kyrkoordning infördes och det svenska språket blev offentligt skriftspråk. Skåne uppfattades snart som en del av Sverige.

### 5.1.2 Efter 1658

Under 1700- och 1800- talen ändrades uppfattningen om begreppet nation. I takt med samhällsutvecklingen fick det en viktigare och tydligare betydelse. Central administration, skattebetalning, värnplikt, polisväsende, utbildningssystem, infrastruktur m.m. skapade efterhand något man benämner *politisk gemenskap*. Mot den tolkningen av nationen står den *kulturella gemenskapen*, i form av etnisk bakgrund, historia, språk m.m. Två synsätt eller definitioner på begreppet nation, vilka allt sedan dess använts i debatten - vissa perioder dominerar den ena och i vissa den andra. Man har även i modern tid benämnt de, som fransk respektive tysk nationalism<sup>36</sup>. Enligt fransk nationalism dras linjer på kartan och allt folk inom territoriet är en nation, oavsett vad folk tycker och tänker. Tysk nationalism har inget med ett speciellt territorium att göra, utan de som anser sig vara en gemenskap tillhör samma nation, oavsett var de befinner sig.

I och med upplösningen 1905 av unionen mellan Sverige och Norge samt förskjutningen av danska gränsen söderut på Jylland 1920 så ansågs att en lämplig indelning av Skandinavien gjorts utifrån både politisk och kulturell gemenskap. Gränsen genom Öresund var naturlig och ifrågasattes inte. Folket accepterade ömsesidigt bilden av Sverige och Danmark som lämpliga och definitiva nationer, stater, länder eller om man så vill språkområden. Den politiska och kulturella gemenskapen sammanföll. Kampen och rivaliteten länderna emellan handlade inte längre om makten runt Östersjön och gränslinjen genom Öresund, utan om utvecklingen av nationen, dess välmående, interna politiska diskussioner och andras uppfattning om nationen.

Arvfjendeskapen mellan nationerna var inte längre så framträdande och de märktes tydligt främst i mitten av 1800-talet. I Danmark växte en fjendeskap mot angripande tyskar och i Sverige skedde en liknande förskjutning, då Ryssland gjorde anspråk på Finland. Även Napoleonkrigen blev en hård prövning för de nordiska länderna, vilket verkade enande. Den romantiskt inspirerade skandinavismen föddes inom framför allt de högre stånden och i drömmarna sökte man efter gångna skandinaviska storhetstider<sup>34</sup>. Nationstankarna var emellertid så starkt förankrade, att då svenskarna 1864 inte gav den militära hjälp Karl XV utlovat danskarna i kriget mot tyskarna fick den politiska skandinavismen ett abrupt slut, vilket återigen försvårade det kulturella utbytet.

## 5.2 Kulturbilder och -berättelser

Nationerna manifesterades tydligt i skolundervisningen. Historie- och geografiläran på 1800-talet och en bit in på 1900-talet utgick från de definitiva nationerna och beskrev genom berättelser och fakta varför gränsen gick i Öresund. Sverige och Danmark blev placerat i förhållande till varandra och naturliga och kulturella skillnader förklarade varför atlasen fått sitt utseende. Bland svenskar och danskar utvecklades en kulturbild av varandra och olikheterna blev ömsesidigt erkända. Det var viktigt att känna till förhållandena mellan den egna nationen och Skandinavien, Norden och Europa samt väst- och östblocket. Vid jämförelsen mellan de två kulturerna framhövdes skillnaderna

och objektiviteten fick ge vika för de onyanserade och generaliserade bilderna. Symboliska och lättförståeliga egenheter, som antingen är sämre, men oftare bättre än de man jämför mot, skapas. Det är emellertid ingen fullständig osanning som förmedlas, utan bara ett tydliggörande av något i grunden verkligt.

### **5.2.1 Jordbrukssamhället**

Danmark uppmålades som det lilla, platta, fruktbara riket med böljande sädesfält, kor på ängarna och grisar i stallarna. Välmående och genom folkskolorna upplysta bönder exporterade genom små lokala sammanslutningar sina produkter, varför handeln runt landets kuster var omfattande. Befolkningen var duktiga handelsmän och den, på grund av små naturresurser, lilla industrin var lokaliserad till Nordens största stad Köpenhamn. Man levde i en småborgerlig kultur, med stor vikt på hjälpsamhet och jämlikhet i en sann demokratisk anda.

Sverige var det stora glesbefolkade landet i norr med väldiga naturresurser i form av skog och mineraler. Man var emellertid inte lika upplysta som danskarna och jordbruket inte lika framstående. Ett litet undantag utgjorde dock det gamla danska landet Skåne, där jorden var fruktbar och bönderna tagit lärdom av sina danska bröder. Sveriges problem med livsmedelsförsörjningen gjorde att man tvingades importera och växande fattigdom drev befolkningen utomlands - inte bara till Amerika utan många även till Danmark. Sverige var kontrasternas land. Demokratin var underutvecklad och skillnaden mellan fattiga och rika stor. Den stora delen av folket blev nedtryckta och därför utvecklades inte den höga kultur som fanns i Danmark, i form av öppenhet, spontanitet och humoristiska känsloytringar av kärlek poesi och livslust. Svenskarna hade en lägre motståndskraft, sämre övertalningsförmåga, snabbhet och ekonomiska känsla, varför de inte lyckades som affärsmän. Men i Sverige såg man framtiden an och ansågs vara möjligheternas land. Svenskarna var bättre teoretiker eller tänkare med större vyer än danskarna.

### **5.2.2 Industrisamhället**

Tiderna ändrades också runt sekelskiftet då industrisamhället gjorde sitt intåg. Ländernas förutsättningar gjorde att framtidsvisionen gestaltade sig på olika sätt. Danskarna gick närmast baklänges, med blicken fäst vid jordbrukets utveckling förklarade man nutidens förträfflighet. Svenskarna däremot blickade framåt och hade drömmar om bättre tider.

Sveriges väg in i framtiden gick via industrialiseringen, där de stora naturresurserna i Norrland bättre kom till sin rätt. Svenskarna ansågs också ha en fallenhet för teknik och naturvetenskap, vilket gjorde att även den tidigare så svaga jordbruksnäringen växte. På många områden etablerades en omfattande exportindustri, då naturresurserna med hjälp av teknikutvecklingen kunde förädlas och säljas. Bakgrunden till att just Sverige gynnades av samhällets utveckling, förutom på grund av naturresurstillgångarna, förklarades med landets speciella form av "kontrollerad kapitalism, styrd av ett starkt



socialdemokratiskt parti och där arbetsgivarorganisationer och fackförbund agerade tillsammans till förmån för hela nationens intressen.

I enlighet med samhällsutvecklingen så ändrades även förutsättningarna för de ömsesidiga kulturbildskapandet av Sverige, Danmark och deras befolkning. Danskarna upplevde inte samma ekonomiska utveckling, utan stod vid sidan om och beundrade. Men man avundades inte svenskarna, eftersom de hade andra naturliga förutsättningar och samtyckte inte i det sätt, på vilket Sverige nått sina framgångar. Fortfarande fattades demokrati och mänskligt inflytande i svenskens vardagsliv. Under 1800- talet var det bristen på politiska institutioner och under 1900- talet folkets underkastelse den moderna staten, vilket ansågs ge demokratisk avsaknad. Hansgaard<sup>35</sup> sammanfattade bilden så här: Den nøjsomme, hårdføre svensker så i staten noget ophøjet, hvis trivsel og ret gik langt over og forud for al anden ret. Danskerne var - som altid - lidet forudseende, uformelle, bredt gemytlige, men mente at staten skulle give det gode eksempel og at den menneskelige ret skal fremmes og vaernes af staten.

Bilden av Sverige var alltså inte som ett eftersträvansvärt ideal, utan som en avskräckande karikatyr av samhällets maktutövande på den enskilde medborgaren. Om Danmark följde detta moderna ideal så visade man tydligt vilka olyckor som skulle drabba danskarna. Det var inte utvecklingen i sig man var emot, eftersom det ofta bidrog till högre levnadsstandard, utan på vilket sätt den genomfördes. För dansken var det fortsatt viktigt med familjen och den lilla organisationens inflytande i vardagslivet, framför det moderna samhället. Det var först på 1930-talet som de här nya, moderna kulturbilderna av Sverige skapades och de bekräftade närmast tidigare bilder av svensken som person, fast utifrån nya förutsättningar. Tidigare intresserade sig svenskarna för danskarnas framgångsrika jordbruk, nu var det istället Sverige som fick uppmärksamheten, vilket kan symboliseras av Stockholmsutställningen 1930.

Bilden av Danmark ändrades inte lika mycket, men genomgick en viss utveckling. Danmark presenterades som ett semesterland med sandstränder och en exotisk storstad med många nöjen. Folket var vänliga, öppna, informella och pratsamma. Danmark framstod nästan som en sydlandsk kontrast till övriga Norden.

Danmarks svaga utveckling gjorde att Sverige inte längre jämförde sig med de icke-modernitetssökande grannarna. Sverige intog storebrorsrollen och andra nationer som till exempel Tyskland fick större betydelse. Sett i ett europeiskt perspektiv så gick en osynlig gränslinje i nordostlig/sydvästlig riktning genom Öresund. De nordostliga nationerna präglades av inneslutenhet, tänkare, hårt arbete med mer stat än mänsklighet. I de sydvästliga nationerna och däribland Danmark betonades däremot individen. Människorna var öppna, glada, avslappnade och styrdes mindre av staten. Man kan också uttrycka det som svensk solidaritet, kollektivitet, organisation och ansvar ställd mot dansk självständighet, individualitet och frihet<sup>38</sup>.

### 5.2.3 Informationssamhället

Vi har nu nått en ny brytpunkt likt den vi hade på 1930-talet och samhällsutvecklingen lägger grunden för nya kulturbilder och -berättelser om befolkningen i Öresundsregionen. Vid tidigare brytpunkter (1700-talet och i början av 1900-talet) fanns en tydlig otakt mellan samhällsutvecklingen i Sverige och Danmark. Idag gör den, i en historisk jämförelse, likriktade utvecklingen inom politik och ekonomi att förutsättningar för bildskapandet är annorlunda.

Danskarna insåg på 1970-talet att man stod vid ruinens brant och kunde inte längre förlita sig på historiska storhetstider. Det politiska livet blev oroligt med många nya partier samtidigt som man tvingades genomgå den moderniseringsprocess man tidigare föraktat och söka sig mot den europeiska marknaden. 1973 gick man också, som en av de första nationerna med i EU. De små och medelstora företagen räckte inte till, utan utvecklingspotentialen låg hos de stora sammanslagna koncernerna inom danskt näringsliv. Redan på 1980-talet kunde spår av förändringen skönjas och danskarna började stolt hävda sig som en urbaniserad industrination med politisk stabilitet. I modernitetsprocessens kölvatten följde olyckligtvis viss ojämlikhet bland folket, men det fick man offra för att under 1990-talet kunna stå redo att möta kommande informationssamhälle.

I Sverige var utvecklingen lite det omvända och processen inföll ett årtionde senare. Under 1980-talet uppstod politisk och ekonomisk oro i landet. Nya partier valdes in i riksdagen och socialdemokraterna kunde inte längre styra den "kontrollerade kapitalism", som man gjort sedan början av århundradet. Den svenska modellen visade sig inte fungera längre. Med devalveringspolitik försökte man lösa problemen, men istället skapades en tickande bomb, som närhelst kunde smälla. De stora svenska företagen insåg problemen och sökte sig ut i världen och liksom danskarna mot den europeiska marknaden<sup>39</sup>.

Tydligt är att Europas roll och den allmänna internationaliseringen haft stor betydelse för utvecklingen i Sverige och Danmark under senare år. Danskarna vände sig tidigt söder och västerut, medan svenskarna inte ansåg Danmark som en jämbördig nation. Detta har gjort att intresset för varandra fortsatt varit tämligen litet, varför de kulturbilder och -berättelser, som skapades tidigare levt vidare. Men Öresundsbrobeslutet, tankarna om regionernas Europa och däri Öresundsregionens påbörjade integrationsprocesser har väckt det slumrande intresset till liv igen. Frågan är om ökade gränsöverskridande kontakter ställer de kulturella föreställningarna på huvudet, eller bekräftar.

### 5.3 Integrationsbarriärer

De under 1700- och 1800-talet bildade nationerna skapades av statsmakterna, som med hjälp av sin maktposition försökte hålla ihop nationen. Centralmakten fick stor betydelse och runt den kretsade hela nationen. Den här fokuseringen är grunden till de

kulturella olikheterna vi har mellan Sverige och Danmark. Naturligtvis finns även djupare rotade egenskaper och sinnelag, men nationaliseringsprocessen de senaste tre århundradena förstärkte skillnaderna och systemen skapade även nya.

Trots den geografiska närheten har alltså olika kultur och identiteter hos befolkningen utvecklats. När man talar om integrationsbarriärer måste man dock ge dem rätta proportioner. Då svenskar och danskar jämför sig framhävs de kulturella skillnaderna, men hade samma uppgift givits åt till exempel en spanjor skulle han/hon istället framhävt de kulturella likheterna. Liknande förhållande kan ses då skåningar och stockholmare ställs mot dansken, i meningen att den kulturella gemenskapen är större hos skåningen.

Folk försöker i varje given situation finna sin identitet<sup>37,38</sup> och för den skull jämför han/hon sig med andra. Ingen vill hamna utanför eller på något sätt sakna identitet. Vid jämförelsen läggs stor vikt vid de kulturella sambanden. Då samhället ständigt velat tydligt modellera sin komplexa omgivning med hjälp av kulturbilder och -berättelser av Sverige, Danmark och deras befolkning har individen aldrig ifrågasatt sin identitet som svensk eller dansk. Det har blivit en rundgång i processen, så att bilderna till sist blivit självförverkligande. Ett exempel kan belysa vad jag menar. Både svenskar och danskar har en allmän bild av de svenskar som åker över till Köpenhamn. De åker dit som ett slags alkohol-politiska flyktingar, som vill komma ifrån statsmaktens kontroll och uppträda som riktiga människor. Ofta slutar de med att de ses raglande, berusade av alkoholen, längs Köpenhamns gator. Systemen eller nationaliseringen har skapat en ömsesidigt erkänd kulturbild. Men trots att det bara på sin höjd är en av tio som uppfyller denna kulturbild, så ändras inte den ömsesidigt accepterade bilden av svensken i Köpenhamn.

Nu menar jag inte att det inte existerar några verkliga kulturella olikheter. Det finns en grundläggande sanning i de bilder jag tidigare beskrivit. En sanning som utgör en ganska stor och viktig integrationsbarriär mellan svenskar och danskar i Öresundsregionen. Dessutom har nationaliseringen inte bara skapat självförverkligade skillnader, utan även verkliga<sup>1</sup>. Jag anser ändå att de största kulturella integrationsbarriärerna är självförverkligade bilder och berättelser. De har blivit verkliga, sanna och mycket stora kulturella integrationsbarriärer i den mening att folk lever och handlar efter dem. Invånarna i respektive nation har kontinuerligt blivit utsatt för en slags kulturell uppfostran, till stor del präglad av landets politik och samhällssyn. Då gränsöverskridande kontakter tas bär man med sig sin inlärd kulturbild, som visar

---

<sup>1</sup>Omfattande offentliga utredningar gjordes i Danmark, men framför allt i Sverige om hur effektiv diskning skulle företas. Resultatet blev normgivande och påverkade slutligen en vardagsrutin hos svensken och dansken. I Sverige diskas vi därför vanligen från höger till vänster i ordningen: skölja disken, diska av den med diskmedel skölja av diskmedlet och slutligen låta den lufttorka. Av den anledningen är svenska kök utrustade med en diskbänk helt i rostfritt stål för att klara fukten från den torkande disken. Diskbänken har två separata vaskar, eftersom man sköljer bort diskmedlet. I Danmark diskas man också från höger till vänster, men efter en modifierad ordning: skölja disken, diska av den med diskmedel och slutligen handtorka disken. Danska diskbänkar behöver därför inte vara av rostfritt stål, utan det räcker att själva vasken är det. Eftersom man inte sköljer av diskmedlet är diskbänken bara utrustad med en vask<sup>31</sup>.

var man hör hemma. Utifrån den och det konkreta mötet skapas andra förväntningar och handlingar än i de fall man anser sig ha samma kulturella bakgrund. Det annorlunda förhållningssättet och inbyggda motståndet, som uppkommer mer eller mindre omedvetet vid de flesta gränsöverskridande kontakterna uppfattas som en stor integrationsbarriär.

De här förstärkta kulturella integrationsbarriärerna kan överbryggas eller rivas genom ömsesidig förståelse och kunskap, samtidigt som nya kulturella bilder och berättelser etableras. Om en ny kulturbild, som avdramatisera de kulturella olikheterna och lägger förväntningarna på en rimlig nivå, ömsesidigt etableras hos befolkningen så får den en stor symbolisk betydelse för de gränsöverskridande kontakterna. Det här är en process som tar lång tid - troligtvis en hel generation - och där skolan spelar en viktig roll. De personer som växer upp idag bär inte på de integrationshämmande kulturbilderna, utan kan genom saklig information i skolan få kunskap och förståelse för de verkliga kulturella olikheterna. Man skall alltså inte skapa nya osanna eller förvrängda kulturbilder i integrationsivern. De grundläggande kulturella olikheterna som faktiskt finns bör man bevara och inte nonchalera. Istället skall man även här genom ömsesidig förståelse och kunskap lära sig att leva med olikheterna och se möjligheterna, som en mångfald ger.

I en skarp jämförelse mellan svenskt och danskt kan, så här avslutningsvis en sammanfattande och onyanserad kulturbild målas upp. Mönstret i kulturbilden visar på en grundläggande skillnad, som bottnar i en tänkt gräns genom Öresund, där nordiskt och centraleuropeiskt åtskiljs. Bilderna är inte uttömmande eller på annat sätt objektivt riktiga, men överensstämmer med vad som av många är ömsesidigt accepterat i Öresundsregionen.

Svenskt	Danskt
◇ inbundenhet	◇ öppenhet och spontanitet
◇ "låg" kultur och okultiverat	◇ "hög" kultur och kultiverat
◇ neutralt och lagom	◇ partiskt och självständigt
◇ arrogant och oartigt	◇ service minded
◇ storskaligt	◇ småskaligt
◇ kollektivt och statlig	◇ individuellt och familjärt
◇ platta organisationer med medbestämmande och informalitet	◇ hierarkiska organisationer med klara gränser och formalitet
◇ innovativt, tänkande och effektivt	◇ praktiskt, bohemiskt och drivna handelsmän

Figur 7: Ömsesidigt accepterad kulturbild av svenskt respektive danskt.



# 6 SPRÅKLIG INTEGRATION

Den viktigaste delen av den kulturella integrationen utgör den språkliga integrationen. För många är de språkliga integrationsbarriärerna svåra att riva och vid gränsöverskridande kontakter indikerar språket direkt att man tillhör olika delar av Öresundsregionen. Av de här anledningarna har jag valt att redovisa den språkliga integrationen separat som den fjärde ”tunga” integrationstypen.

## 6.1 Språkhistoria

Det danska och svenska språken har, trots nuvarande barriärsegenskaper, historiskt sett ett omfattande släktskap, både vad gäller ordförråd och grammatisk uppbyggnad. Språkgemenskaperna beror på att det historiskt funnits en förbindelse och kontakt mellan människor i Öresundsregionen. Våra språk har därför lika rötter, och utgår ifrån samma så kallade språknorm<sup>40</sup>. När man talar om språknormer så syftar man vanligen på skriftspråket. Fram till och med 800-talet så användes ett och samma språk i hela Norden, nämligen det som kallas urnordiskan. Det vi idag kallar svenska och danska är alltså i grunden egentligen dialekter från samma språk(norm). Som jämförelse kan sägas att det hela tiden har funnits en djupare gräns mot till exempel tyskan, som utgår från en annan språknorm<sup>42</sup>.

En språknorm eller enklare uttryckt ett språk är ingen statisk företeelse utan genomgår ständigt en långsam utvecklingsprocess, vilket i huvudsak beror av yttre påverkande faktorer. Det kan t.ex. vara samhällsmässiga, sociala, religiösa eller tekniska förändringar i vår omvärld. En språklig förändring inom ett område medför också ofta en förändring på något annat område. Inom ett språk kan det därför av nämnda anledningar bildas olika dialekter<sup>42</sup>.

Under vikingatiden fick urnordiskan sina första tydliga dialekter<sup>40</sup>. I Sverige och Danmark bildades en östnordisk dialekt och på Färöarna, Island och i Norge en västnordisk dialekt. Så småningom, främst under medeltiden så gled även den östnordiska dialekten isär. De ljudändringar som då kom till är faktiskt grunden till hur språket är uppdelat i dialekter idag. Troligtvis beror de här så kallade språkglidningarna på att Danmark sedan vikingatiden varit Nordens motor i den språkliga utvecklingen då man haft en närmare kontakt med övriga Europa. Utvecklingen i Danmark har därför gått längre och på grund av högre befolkningstäthet även mycket snabbare. Fram till 1658 användes en östdansk dialekt i Skånelandskapen. Tiden därefter skede, i och med Sveriges erövring av landskapen, en tämligen snabb ”försvenskning” av språket i Skånelandskapen<sup>40</sup>. Snabbast gick det i skriftspråket, medan skåningarna även idag populärt kan sägas tala svenska, fast med en östdansk dialekt<sup>42</sup>.

Sedan lång tid tillbaka har man både från svenskt och danskt håll försökt styra språkutvecklingen i samma riktning. Men efter Sveriges erövring av Skånelandskapen i mitten av 1600-talet blev den nationella gränsen genom Öresund alldeles för tydlig och definitiv. Efterföljande nationaliseringsprocess under 1700- och 1800-talet bidrog till att de båda länderna genom att utveckla det egna språkets särart försökt hävda sin suveränitet och egenhet, för att ena nationen. Nu talar man som sagt inte längre om svenskan och danskan som dialekter av ett urnordiskt språk. Istället är de i vardagligt tal egna språk, vilket grundar sig på hur nationsgränserna senare fastlades. Inom en nation och dess språk talar man däremot om att det finns dialekter<sup>42</sup>.

Jag nämnde i början att förbindelser och kontakter mellan människor skapar likartad språkutveckling och ömsesidig förståelse, vilket kan förklara det faktum att skåningarna idag vanligtvis förstår danskan bättre än exempelvis svenskar bosatta längre norröver. Många menar att förutom mer frekventa fysiska kontakter så har i modern tid TV eller fjernsyn också spelat en stor roll - framför allt för de något äldre generationerna. Tidigare hade både Sverige och Danmark färre kanaler, vilket gjorde att man ömsesidigt utnyttjade det möjliga utbudet som fanns på andra sidan sundet<sup>1</sup>. För vår äldre generation innebar det en naturlig inläring av det andra språket. På senare år har dock utbudet av engelskspråkiga kanaler starkt växt, vilket gjort att dagens ungdom inte i samma utsträckning ser på dansk eller svensk TV.

För att återskapa detta ömsesidiga massmediautbyte och även påverka den totala integrationsprocessen framåt så har ett nära samarbete mellan danska TV-Lorry och motsvarande regionala nyheter på den svenska sidan inletts, där man bl.a. skall ta del av och vidareförmedla varandras nyheter. För övrigt ett projekt lett av tidigare nämnda Öresundskomiteen<sup>43</sup>. Rent allmänt är den massmediala integrationsprocessen över sundet viktig för den ömsesidiga förståelsen och kunskapen. Exempelvis har det tidigare skrivits väldigt lite i dagspressen om händelser på andra sidan sundet. Men utvecklingen har tagit fart även här och den leds av främst Sydsvenska Dagbladet och Berlinske Tidene<sup>43</sup>.

## 6.2 Integrationsbarriärer

Trots språkgemenskaper och geografisk närhet så finns det språkliga integrationsbarriärer i Öresundsregionen. Utvecklingen av ordförrådet och framför allt uttalet har idag visat sig ha störst betydelse för de ömsesidiga förståelsen och utgör därmed den del i den språkliga integrationen där barriärerna är störst<sup>42</sup>.

Genom att ta in låneord från det språk omvärldsförändringen kan knytas till så glider det tidigare använda ordet över mot en annan betydelse eller dör kanske helt ut. Svenskan och danskan är båda starkt påverkade av tyskan, engelskan och i viss mån franskan. Tyvärr har man inte lånat samma ord från de olika språken, varför ordförrådet har sina olikheter. Exempelvis har danskarna kvar det fornnordiska ordet vindue och

---

<sup>1</sup>En del av de danskar jag pratat med säger sig förstå rikssvenskan bättre än skånskan just på grund av inläringen från svensk TV.

omtrent, medan vi i Sverige tagit till oss de tyska låneorden för fönster respektive ungefär. Ett annat exempel är ordet rolig som även i Sverige likt i Danmark haft betydelsen lugn, men numera har en helt annan betydelse i Sverige - något som kallas för betydelseglidning<sup>41</sup>.

Man brukar vid en jämförelse mellan det svenska och danska språket dela in ordförrådet i tre olika grupper<sup>42</sup>. Den största gruppen utgör i stort helt identiskt lika ord. De orden är också de mest använda men utgörs ofta av småord som i, på, du, han o.s.v., vilka inte ur informationshänseende spelar så stor roll. En andra grupp är de partiellt identiska. För att förstå dessa krävs det antingen allmän språklig intuition eller kunskap om de olikhetsregler som finns mellan språken. Till exempel är svenskt tt lika med danskt nd/nn - som i vatten och vand, eller svenskt y ofta lika med danskt i - som i kyrka och kirke. Den tredje gruppen utgör bara ungefär 15% av det totala ordförrådet och är de helt olika orden, som man inte utan direkta kunskaper i respektive språk kan tolka. Trots gruppens relativt obetydliga omfattning så innehåller den ord som för ett djupare informationsutbyte är nödvändiga att kunna, t.ex. i affärssammanhang. Orden används dessutom inte så ofta i det dagliga talet och kan därför vara svårare att lära sig.

Även om de svenska och danska ordförråden på många sätt glidit ifrån varandra är inte olikheterna större än att en ömsesidig läsförståelse idag är möjlig. Svårare är det emellertid att förstå talet. Den danska uttalsutvecklingen har inte riktigt följt den skriftmässiga, vilket gör det svårt att härleda det danska talade ordet till motsvarande skrivna eller tvärtom. För svenskarna verkar danskan låta väldigt grötig och otydlig. Detta beror på att det danska språket inte har samma tydliga artikulering och ordmelodi som det svenska. Danskarna är mer ekonomiska i sin artikulering - d.v.s. finns där ingen anledning att omsorgsfullt uttala alla ordets beståndsdelar så gör man det inte heller. Denna långsamt utvecklade uttalsförsvagning har satt en tydlig prägel på det danska språket. Man talar om att språket har reducerats och innehåller inte så många uttalsmässiga svängningar eller differentieringar, vilka i svenskan gör talet mer lättbegripligt<sup>42</sup>.

Rent generellt kan man säga att danskan har en mycket stor grupp av svaga eller mjuka ljud som gör att de smälter samman till ett gemensamt ljud och orden blir svåra att tyda. Danskarna "sväljer" ändelserna. Istället för ett tydligt uttal så blir det ett svårbegripligt ljud. Till exempel så använder danskan de svagare ljuden b, d och g istället för p, t och k. En annan allmänt känd olikhet är uttalet av r'et. Men här skiljer dock inte skåningarna från danskarna utan båda har det skårande r'et långt bak i munnen. Av den danska uttalsmässiga utvecklingen så kan man säga att danskarna i många fall har lättare att förstå det svenska språket än svenskarna har att förstå det danska<sup>42</sup>.

De språkliga förbistringarna finns alltså där och bör lämpligen inte underskattas. Språken utvecklas fortfarande åt olika håll och att bryta den trenden kräver många dynamiska kontakter och lång tid. Det mentala hindret är nog större än det rent praktiska. Finns det en ömsesidig vilja och positiv inställning till att förstå varandra så är det också möjligt. Genom att ständigt konfronteras med det andra språket så lär vi oss naturligtvis dess egenheter och att övervinna hindret. Tankar finns i Sverige om att öka



de danska samhällets, och därmed också språkets, utrymme i utbildningen redan på ett tidigt stadie, för att på så sätt öka förståelsen.

Men i alla fall inledningsvis kan det i vissa fall vara påfrestande och utgöra ett visst motstånd då man på den ena eller andra sidan funderar på att ingå i ett samarbete över sundet. Man väljer kanske hellre en samarbetspartner med samma språkliga bakgrund istället för att riskera något på grund av språkliga missuppfattningar. Detta kan visa sig gälla på de för integrationens omfattning viktigaste områdena som inom till exempelvis näringslivet, där fackord ofta skiljer sig åt. Står man ansikte mot ansikte är det oftast lättare, men då kontakt tas per telefon verkar det som att ytterligare ett filter uppkommer. Vi skall dock inte ge problemet för stora dimensioner. Vi ser i hela världen en ökad grad av internationalisering. De redan världsvana kommer därför inte att uppleva hindret så betydande som de med mindre frekventa kontakter över sundet kommer att göra<sup>1</sup>.

Det gäller bland annat att vänja sig av med glosfokuseringen. Fastnar man för ett ord i meningen tappas helheten bort. Om man istället lyssnar till hela meningen, förstår man nästan alltid vad som sägs, om än inte ordagrannat. Är betydelsen av att förstå ett enskilt ord stor, hjälper det ofta att använda synonymer. Säger en dansk till exempel ”hyppig”, så förstår inte svensken, men om dansken istället använder synonymen ”ofte” så blir det fullt begripligt. Undvik också att använda slang eller talesätt, eftersom de inte har samma gemenskap över nationsgränsen. Räkneorden är ett avsnitt för sig, men här kommer nog danskarna att anpassa sig, eftersom det officiella danska räknesystemet sedan några år ändrats till att motsvara det svenska. Både svenskar och danskar har goda språkliga kunskaper rent generellt, vilket gör att man har lätt för att anpassa sig. Vi behärskar det engelska språket väl och i vissa fall kan det utgöra en räddningsplanka då förståelseproblemen blir för stora.

De personer som redan har flitiga gränsöverskridande kontakter har utvecklat vad man populärt kallar öresundska<sup>41</sup>. Man behåller sitt ursprungsspråk, men inflikar danska respektive svenska ord där man vet att förståelsen är svår. Danskan Mette Sandahl Bengtsson<sup>44</sup>, som bott de senaste 10 åren i Sverige tror däremot inte att vi får någon ny allmän dialekt i Öresundsregionen, utan de som har omfattande gränsöverskridande kontakter bör inse att man måste lära sig ett nytt språk.

---

<sup>1</sup>Ungdomar, större företag och liknande kontra äldre personer och mer lokala företag.

# 7 ARBETSMARKNADS- INTEGRATION

Ett av de mest tydliga tecknen på den totala integrationsprocessens existens och omfattning i Öresundsregionen är den gemensamma arbetsmarknadens utseende. I arbetsmarknadens spår följer ökade kontakter och utbyten och ett nätverk av relationer byggs upp i regionen, vilket ger goda förutsättningar för integrationsprocesser inom andra områden - till exempel hos fastighetsmarknaderna.

Vi har i min integrationskronologi kommit till den femte "tunga" integrationstypen - arbetsmarknadsintegrationen. En benämning, som i det här sammanhanget är något snäv, då jag här även tänkt ta upp integrationstyper med ett nära samband till integrationsprocessen på arbetsmarknaden. Både i bakgrunds- och integrationsbarriärbeskrivning ryms en hel del som i ett större perspektiv har med näringsliv och vardagsliv i Öresundsregionen att göra.

Jag inleder redovisningen med de till arbetsmarknadsintegrationen mer direkt knutna förhållandena, så som: gränsöverskridande arbetspendling, befolkning, sysselsättning, utbildning och forskning samt arbetslöshet i nuläge och framtid. Här redovisas också de integrationsbarriärer som finns på arbetsmarknaderna. Avslutningsvis i kapitlet behandlas även summariskt en del förutsättningar för näringslivet och de boende i Öresundsregionen.

## 7.1 Gränsöverskridande arbetspendling i Öresundsregionen

Den gemensamma arbetsmarknad vi har idag och kommer att ha i framtiden i Öresundsregionen utgår från en arbetspendling och arbetskraftsrekrytering över nationsgränsen. Jag sade i inledningen att arbetskraftsrörelser var det tydligaste tecknet på en integrationsprocess och använder vi den gemensamma arbetsmarknaden som ett mått på hur långt denna integrationsprocess fortskridit kan vi i nuläget inte tala om någon nämnvärd integration i Öresundsregionen. Det bor och arbetar 5 600 svenskar i Huvudstadsregionen och 10 400 danskar i Skåne samtidigt som 1 500 svenskar och 500 danskar dagligen pendlar till sitt arbete på andra sidan sundet<sup>45</sup>.

De flesta pendlar från Malmö, Helsingborg eller Landskrona till Köpenhamn, Helsingör eller Tårnby (Amager). En stor del av pendlarna från Sverige är dessutom danska medborgare, bosatta i Sverige - uppskattningsvis 30%. Den typiske pendlaren är man, i

40-års åldern, anställd inom vård, kultur eller utbildning/forskning, med högre utbildning och lön samt reser med Flygbåtarna varje dag och har så gjort i minst fem år. Att profilen<sup>46</sup> är så enformad visar sig, efter undersökningen av arbetsmarknadens integrationsbarriärer nedan, inte så konstig.

De gränsöverskridande bosättningssiffrorna ovan har mycket sin historiska bakgrund, medan pendlaren i dagsläget drivs av ekonomiska fördelar och möjligheten till ett nytt eller bättre arbete. De ekonomiska incitamenten förklaras av högre löneläge i Danmark kombinerat med lägre skatt, sociala avgifter och levnadskostnader i Sverige. Möjligheterna att få ett intressantare arbete är generellt bättre i en större arbetsregion - varför svenskarna söker sig till just Köpenhamnsregionen. Anledningarna till att pendla istället för att bosätta sig i det nya arbetslandet är oftast av sociala. Sitt personliga kontaktnät har man i hemlandet. Man vill att barnen skall växa upp och gå i skola i hemlandet. Makans/makens möjligheter till sysselsättning är större där man nu bor, och så vidare<sup>46</sup>. Från och med 1 januari 1997 försvinner en del av de ekonomiska fördelarna för gränsöverskridande arbetspendling i och med att den så kallade gränsgångarregeln<sup>47</sup> slopas, vilket innebär att personer bosatta i Sverige och arbetande i Danmark tvingas betala dansk skatt, istället för som tidigare den lägre svenska inkomstskatten<sup>i</sup>. Regeln fortsätter emellertid att gälla för de som före 1 januari 1997 arbetspendlade och då omfattades av ”gränsgångarregeln”.

Den fasta förbindelsen över Öresund medför att transporttiden mellan Malmö och Köpenhamn reduceras till en tredjedel<sup>48</sup>. Endast på grund av detta förväntas pendlingen öka fyra gånger dagens pendling - det vill säga till 8 000 personer dagligen. Rivs även de övriga integrationsbarriärerna<sup>ii</sup>, så att motståndet inte är större än vid nationell pendling så ökar förväntningarna till 14 000 personer<sup>45</sup>. Hämmande på pendlingen verkar ändå fortfarande det geografiska avståndet och merparten av de gränsöverskridande arbetspendlarna kommer troligtvis att bo och arbeta i västra Skåne och östra Själland, eftersom man ogärna pendlar mer än 60-70 kilometer per dag<sup>49</sup>. Mot detta står förhoppningarna om ett effektivt kollektivtrafiknät<sup>iii</sup> samt framtidens distansarbete, som begränsar pendlingsbehovet till kanske bara ett par dagar i veckan<sup>50</sup>.

## 7.2 Befolkningen i Öresundsregionen

I Öresundsregionen bor det drygt 2 860 000 invånare. Befolkningstätheten är långt högre i Huvudstadsregionen, där 60% av Öresundsregionens befolkning bor på 20% av ytan. (figur 8) Befolkningsutvecklingen var under 1980-talet stagnerande i regionen som helhet. Den steg endast 0,06% under dessa tio åren. En svag uppgång i Skåne dämpades av en nästan lika stor tillbakagång i Huvudstadsregionen. Från 1990-1996 har Öresundsregionen emellertid haft en befolkningstillväxt på 3,4%, vilket beror av fortsatt ökning i Skåne samtidigt som den sjunkande trenden avbrutits i

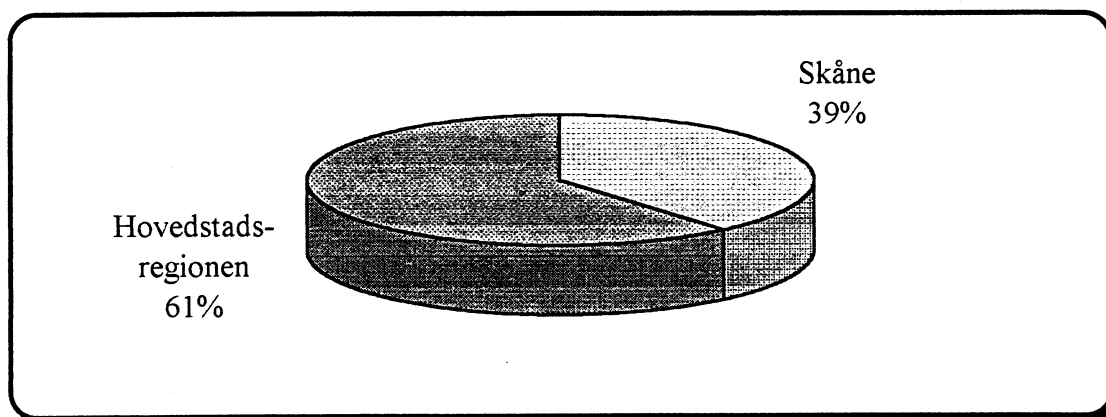
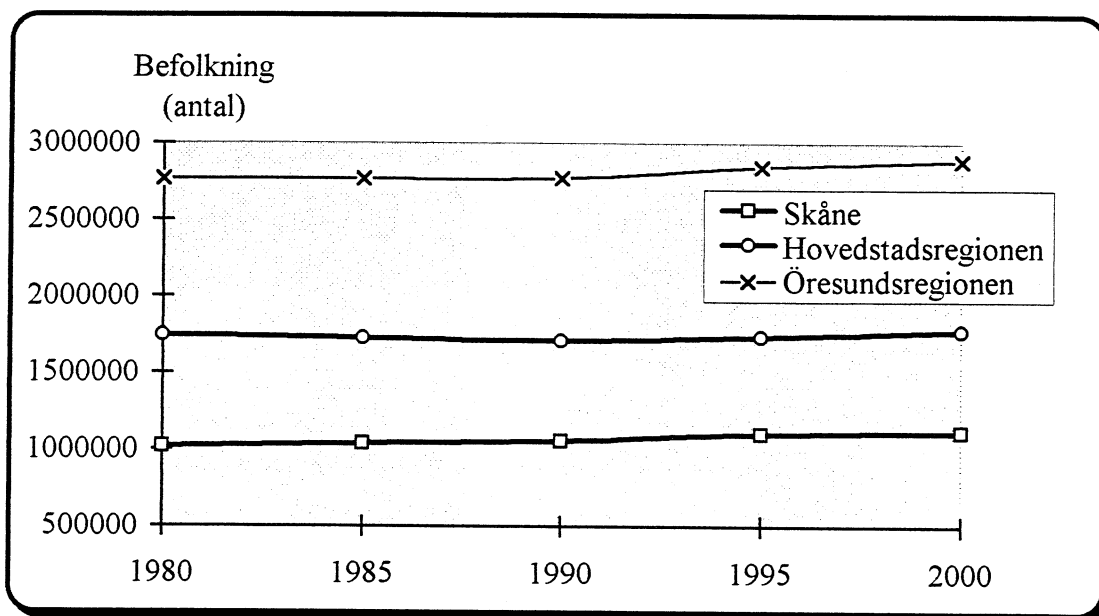
---

<sup>i</sup>”Gränsgångarregeln” var alltså, som vi senare under redovisningen av skattesystemen kommer att se, ett undantag från huvudregeln om hur beskattning av personlig inkomst skall göras.

<sup>ii</sup>Samtliga integrationsbarriärer hos de ”tunga” integrationstyperna.

<sup>iii</sup>Se även avsnitt 3.2.3 om kollektivtrafiksystemet i Öresundsregionen.

Huvudstadsregionen. I gjorda befolkningsprognoser (figur 8) förväntas Huvudstadsregionens tillväxt bli högre än Skånes, men i båda fallen är ökningarna mycket små - 0,29% i Skåne, 1,9% i Huvudstadsregionen och 1,3% i hela Öresundsregionen - och befolkningsstrukturen kommer att likna dagens<sup>51</sup>.



Figur 8: *Befolkningsstorleken i Öresundsregionen samt den relativa fördelningen mellan Skåne och Hovedstadsregionen*<sup>48,51</sup>.

(Anm: Figuren är genom omritning anpassad till denna presentation.)

Andelen invånare under 25 år i Öresundsregionen är låg om man jämför med Sverige och Danmark som helhet. En trend som olyckligtvis väntas hålla i sig. Variationerna inom regionen är dock tydliga. Storstadsområden och områden med få utbildningsmöjligheter, till exempel Köpenhamn respektive Kristianstad län har en låg andel yngre. Köpenhamns domineras av folk i åldrarna 25-40 år, vilket beror på storstadens större utbud samtidigt som den befolkningsgruppen inte prioriterar boendemiljön lika högt. Kristianstad län, som i många sammanhang utgör Köpenhamns motsats, har en större andel äldre, som just prioriterar boendemiljön högre<sup>48</sup>.

Generellt sett dominerar männen befolkningssiffrorna i de lägre åldersgrupperna och kvinnorna i de högre. Det kan delvis förklaras med männens högre nativitet och kvinnornas längre livslängd. Andelen utländska medborgare är högre i Skåne (6,4%) än i huvudstadsregionen (5,8%). Merparten är européer och av dem är som vi såg i inledningen en liten grupp från andra sidan sundet<sup>48</sup>.

## 7.3 Sysselsättningen i Öresundsregionen

### 7.3.1 Historia

Alla moderna samhällen är, mer eller mindre, inne i en omvandling via ett postindustriellt samhälle till framtidens informationssamhälle likt den vision jag målade upp i kapitel 2. En omvandlingen som kommer att påverka alla funktioner i samhället inkluderat Öresundsregionen och dess arbetsmarknad.

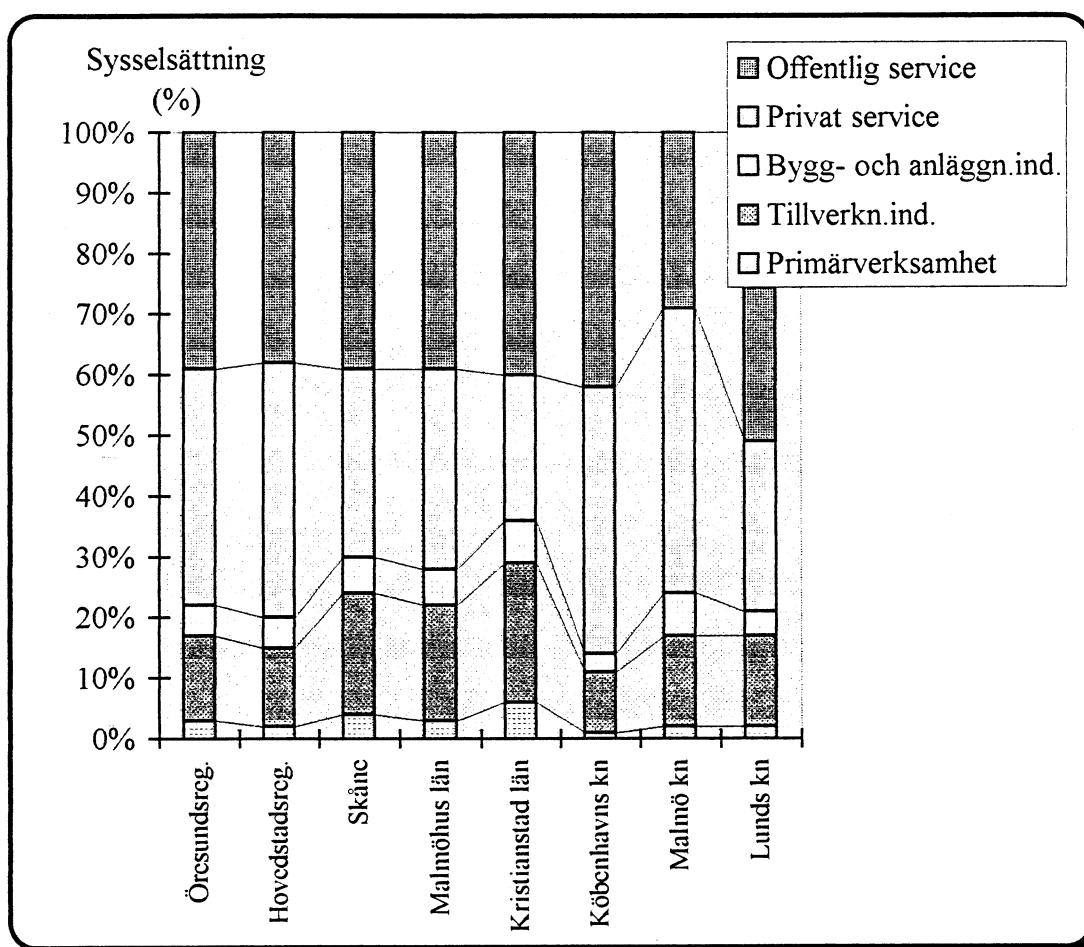
Jordbruket i regionen hade och har fortfarande sällsynt goda naturliga förutsättningar. Stora arealer består av jordar med bonitet på mellan 8 och 10 på den tiogradiga skalan. En del med smått unika så kallade 10+ jordar. Det är därför inte konstigt att jordbruket på ett eller annat sätt länge präglat regionen och direkt eller indirekt sysselsatt stora delar av befolkningen<sup>48</sup>.

I mitten av 1800- talet tog industrialiseringen vid. I takt med den tekniska utvecklingen effektiviserades jordbruket och innovationer skapade förutsättningar för nya näringar. Folket behövdes inte inom jordbruket, utan man sökte sig till de växande industrisamhällena. Förutsättningarna för industrins tillväxt visade sig, främst tack vare riklig tillgång på naturresurser, vara bättre i Sverige än i Danmark. Stora numera multinationella industrikoncerner skapades på den svenska sidan, medan den senare och mindre omfattande industrialiseringen i Danmark gjorde att det typiska danska industriföretaget fortfarande är litet eller medelstort och verksamt inom den lättare industrin. Danmark förlitade sig mer på näringar knutna till jordbruket, varför några få undantag från ovanstående stiliserade bild kan finnas inom exempelvis livsmedelsindustrin<sup>50</sup>.

Nu blev emellertid inte skillnaderna i Öresundsregionen lika omfattande som mellan Sverige och Danmark, eftersom de naturliga förutsättningarna i många stycken är väldigt lika. En näring vid sidan av jordbruket som förenar är handeln. Regionens geografiska läge med goda kommunikationsleder, främst sjövägen har under många århundraden givit möjligheter till handel. En viss tillbakagång skapade olyckligtvis Sveriges erövringar av Skånelandskapen under 1600-talet, då farledens bägge sidor fick olika nationalitet. Trots det finns förutsättningarna för handel kvar i regionen och ses som en framtidsnäring<sup>65</sup>.

### 7.3.2 Nuläge

Regionens totalt cirka 1 374 490 arbetstillfällen kan delas in i fem grupper med definitioner och inbördes storlek enligt figur 9. Siffrorna visar tydligt att effektivisering och ytterligare teknisk utveckling redan gjort att industrisamhället tappat mark och att jordbruket i dagsläget endast direkt sysselsätter en ytterst liten del regionens befolkning. En trend som alltså inte på något sätt är unik för Öresundsregionen, utan gäller alla moderna samhällen<sup>48</sup>.



Figur 9: Sysselsättningsstrukturen<sup>1</sup> i Öresundsregionen 1994<sup>48</sup>.  
(Anm: Figuren är genom omritning anpassad till denna presentation.)

Inom Öresundsregionen finns liksom för befolkningsstrukturen vissa variationer. **Den primära verksamheten** är av naturliga skäl större i regionens perifera delar. Till exempel i Kristianstad län är över 6% verksamma inom den sektorn. Ett tecken på dess fortsatta tillbakagång även här är den höga andelen äldre med låg utbildning bland de

<sup>1</sup>Primär verksamhet: Jord- och skogsbruk, energiproduktion m.m. Privat service: handel, hotel och restaurang, transport, post och telekommunikation, banker och finansieringsinstitut m.m. Offentlig service: offentlig administration, sjukvård och omsorg, utbildning, kultur m.m..

sysselsatta. Även i periferin på den danska sidan, i huvudsak dock utanför Huvudstadsregionen, är den primära sektorn fortfarande relativt stor<sup>48</sup>.

Också **tillverkningsindustrin** är större i de mindre centrala områdena av Öresundsregionen. Den är inte beroende av storstadskärnans fördelar, utan föredrar på grund av sin arealkrävande egenskap och behov av goda kommunikationer områden med lägre hyreskostnader samt i viss mån även lägre lönekostnader. Tillverkningsindustrin är relativt sett större på Skånska sidan, där den sysselsätter upp emot 20% av befolkningen. Motsvarande siffra på danska sidan är endast 13%. Något förenklat kan sägas att tyngre industri, som till exempel järn-, metall-, trä-, papper-, grafisk-, mineralolje-, kemisk- och plastindustrin överväger i Skåne, medan livsmedelsindustrin och lättare industri inom i princip alla branscher dominerar den danska sidan<sup>48</sup>.

Även om inte tillverkningsindustrin sysselsätter den största andelen av regionens befolkning så utgör den en viktig marknad för den stora och växande **privata servicesektorn** samt står för en stor andel av den så viktiga exportmarknaden. Den privata sektorn är alltså - i enlighet med det postindustriella samhällets profetior - den enda växande sysselsättningssektorn. Ett tecken på även framtida tillväxt är de stora antalet unga inom den privata servicesektorn. Variationerna inom regionen kan sägas vara motsatta de, i de redan omtalade sektorerna. Köpenhamn har en stor andel (44%), medan sektorn, i perifera delar som Kristianstad län, bara sysselsätter 24% av befolkningen. Det hänger samman med att servicesektorn inte är arealkrävande, utan beroende av välutbildad personal, välutvecklade kontaktnät samt en stor lokal marknad, vilket bara storstäderna kan erbjuda. Administrativa funktioner, som exempelvis olika former av konsultverksamhet dras därför dit. De stora områdena inom den privata sektorn i Öresundsregionen är i fallande storleksordning följande<sup>48</sup>:

- ◇ handel,
- ◇ konsultverksamhet (övriga),
- ◇ transport och kommunikation,
- ◇ finansväsende,
- ◇ hotell och restaurang samt
- ◇ post- och telekommunikation.

Den **offentliga servicesektorn** har under många år stått för en stor andel av arbetsplatserna i både Sverige och Danmark. De hårda ekonomiska tiderna vi nu genomgår har emellertid tvingat staterna att kraftigt minska denna sektor. Värst drabbade är och kommer skåningarna att vara, men sektorn är ändå fortfarande på båda sidor sundet den jämförelsevis största. I mån av variationer i regionen kan sjukvården sägas stå för en större andel i Skåne, medan offentlig förvaltning dominerar den danska sidan, på grund av Köpenhamns status som huvudstad<sup>48</sup>.

### 7.3.3 Framtiden

De mest optimistiska samhällsvisionerna<sup>50</sup> för Öresundsregionen hävdar att integrationen ger ekonomisk tillväxt, som inte setts sedan årtionden. Tack vare

tillväxten skapas nya arbetstillfällen och därmed högre sysselsättningsgrad. Men oavsett en ekonomisk tillväxt eller inte så kommer arbetsmarknadsspelplanen i regionen att ändras, om än kanske mindre dramatiskt. Ökad integration ger ett större och mer nyanserat utbud av arbetstillfällen, samtidigt som arbetskraften blir mer flexibel tack vare kortare tidsmässigt avstånd. En annan fördel vid sidan av ökad mobilitet är utbildningsutbudet, som förhoppningsvis leder till snabbare och bättre anpassning av arbetskraften till kunskapsområden som arbetsmarknaden efterfrågar. Förutom en större arbetsmarknad och bättre utbildningsmöjligheter krävs att näringslivet har viljan och förmågan att genom samarbete utnyttja de möjligheter som integrationen ger.

Den trend som i nuläget präglar arbetsmarknaden kommer med all tydlighet att hålla i sig. Servicesektorn ökar i samma takt som teknikutvecklingen och effektiviseringen gör att tillverkningssektorn minskar. Vi kommer fortsatt också att se skillnader inom regionen. Servicesektorn dominerar tydligare i storstadsområden med hög urbanisering och stor lokal marknad. I mer glesbebyggda områden som till exempel Skåne lokaliseras den tillverkningsindustrin som fortfarande kommer att finnas kvar.

Bortser man från indelningen i service- och tillverkningsindustri, så kan grovt fem affärsområden urskiljas, vilka tros karaktärisera Öresundsregionens arbetsmarknad<sup>48,50</sup>. Inom de affärsområdena förekommer i sin tur olika stora andelar tillverknings- eller serviceverksamhet. Områdena sysselsätter emellertid oftast inom kunskaps- eller forskningsintensiv produktutveckling, med därtill närliggande funktioner. Själva produktionen är på grund av sin större flexibilitet vanligen lokaliserad någon annanstans i världen. De fem affärsområdena är:

- ◇ läkemedel och medicinsk teknologi,
- ◇ livsmedelsteknologi,
- ◇ data- och telekommunikation,
- ◇ miljöteknologi samt
- ◇ handel, transport och turism.

Öresundsregionens internationellt sett största och mest framgångsrika industri är den **läkemedels och medicinskteknologiska**, som främst innefattar läkemedelsframställning och utveckling av medicinska hjälpmedel. Befolkningstäthet, stora nationella satsningar på sjukvårdsinstitut tillsammans med många goda kunskapscentra har givit förutsättningar för innovationer och utveckling, vilka gjort att industrin fått en stark ställning i världen. Så har det varit för många andra regioner i hela Skandinavien, men särskilt i Öresundsregionen, som står för 60%<sup>50</sup> av Skandinavien's produktion inom området. Företag i regionen som kan nämnas är: Astra Draco, Pharmacia and Upjohn, Novo Nordisk, Gambro, Arjo Hospital Equipment, Spectramed, Octicon, Widex och Danavox.

Jordbruket sysselsätter inte många, men är en strategiskt viktig näring, som ger goda exportmöjligheter. Den lilla arealen till trots så har den goda jordmånen medfört att regionen står för en stor del av livsmedelsproduktionen i Sverige och Danmark. Ur jordbruket har andra mer sysselsättningskrävande **livsmedelsteknologiska** industrier sprungit. Viktigast är förpacknings- och livsmedelsprocessindustrin tillsammans med ren livsmedelsproduktionsindustrin. Nämnas kan också växtförädlingsindustrin, som



jämförelsevis inte sysselsätter så många, men är internationellt erkänd. Stora företag på områdena inom regionen är bland andra: Tetra Laval, Åkerlund och Rausing, Jepsson, PLM, Danapak, Felix, Carlsberg, Danisco och Svalöf.

**Data- och telekommunikationsindustrin** följer informationsteknikens och den förutspådda samhällsomvandlingens spår. Den är jämfört med redan nämnda affärsområden en ganska ny företeelse. Samma faktorer som läkemedels- och den medicinskteknologiska industrin växte utifrån tros även data- och telekommunikationsindustrin utnyttja. Den har redan fått fotfäste genom till exempel Ericsson och Radiometer. Nya, mindre men snabbt växande företag, ofta bildade i starkt samband med de tekniska högskolorna och forskningsparkerna i regionen ser kontinuerligt dagens ljus och skapar förhoppningar om fortsatt tillväxt på området i Öresundsregionen.

**Miljöteknologi** är också ett nytt affärsområde med potentiella tillväxtmöjligheter. I Öresundsregionen finns uttalade målsättningar om att trots väntad expansion och tillväxt vidmakthålla en "hög" miljöpolicy. I linje med de intentionerna ligger också en satsning på miljöteknologi, som en framtida internationellt ledande industri i regionen.

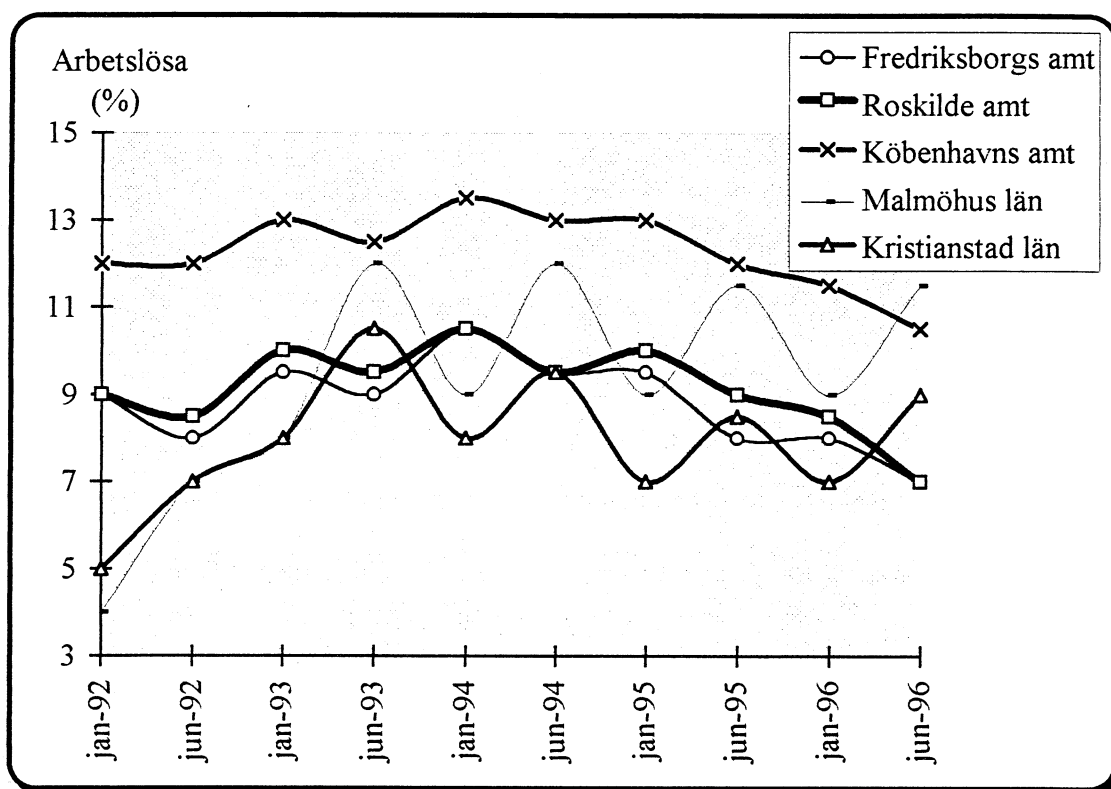
Det sista av de fem affärsområdena innefattar mer traditionell industri, men med starkt inslag av just serviceverksamhet. Den är inte lika internationell, som de övriga industrierna, utan präglas i större utsträckning av regionala ekonomiska utbyten. För att inte få ett "0-summespel", där redan existerande arbetstillfällen bara byter lokalisering, så är det viktigt med ekonomisk tillväxt inom andra affärsområden, vilket i sin tur lockar intressenter utifrån till Öresundsregionen och skapar nya arbetstillfällen även inom det här mer regionala affärsområdet.

## 7.4 Arbetslösheten i Öresundsregionen

Arbetslösheten i Öresundsregionen som helhet är numera historiskt sett mycket hög. Vi har inte blivit mer skonade än övriga delar av Europa. Arbetslöshetens orsak, den allmänna konjunkturedgången har drabbat alla branscher och hela befolkning har mer eller mindre blivit berörd. Utvecklingen över tiden visar emellertid på skillnader mellan Sverige och Danmark, främst beroende av olika politiska ställningstaganden i de båda nationerna. Sedan 1970-talet har arbetslösheten varit hög i Danmark, medan hög arbetslöshet är ett för 1990-talet nytt fenomen i Sverige. Svenskarna förde sin devalveringspolitik längre än danskarna, men så blev också fallet desto hårdare under konjunkturedgången i början av 1990-talet. Den politiska kursändringen gjordes tidigare i Danmark och arbetslöshetsutvecklingen blev därför inte fullt så dramatisk, utan speglar mer den internationella konjunkturen<sup>48</sup>.

Om man vill göra en noggrannare jämförelse i regionen (figur 10) måste man vara uppmärksam på de båda ländernas olika definition av arbetslöshet. I Danmark räknas exempelvis även icke-arbetande andel av en deltidstjänst in i arbetslöshetssiffrorna. I Sverige däremot är du arbetslös först när du helt saknar ett arbete. Ett sätt att komma

runt definitionsproblematiken är att använda EU's statistik<sup>1</sup>, som visar att arbetslösheten i januari 1997 för hela regionen låg på 8%. Den danska sidan hade 7% och den svenska hade hela 11% arbetslöshet<sup>48</sup>.



Figur 10: Arbetslösheten, enligt nationella definitioner, i Öresundsregionen<sup>48</sup>.  
(Anm: Figuren är genom omritning anpassad till denna presentation.)

I Huvudstadsregionen har arbetslösheten stigit till början av 1994 för att därefter falla till nuvarande nivå. I Skåne hade man nära nog full sysselsättning i slutet av 1980-talet, medan 1990-talet präglats av extremt hög arbetslöshet - numera högre än i Danmark. Märkas kan att Kristianstad län trots sitt till synes relativt ogynnsamma läge och profil lyckats hålla arbetslösheten nere på en av de lägsta nivåerna i Sverige. Förutom de geografiska variationerna har unga, kvinnor och personer med utländsk bakgrund svårare att ordna sysselsättning även i Öresundsregionen.

Förhoppningar om minskad arbetslöshet i Öresundsregionen finns. Starkast är de i Danmark, där man tror att trenden sedan 1994 skall fortsätta. Lika positiv är man inte på den svenska sidan även förhoppningar ställs till att hela regionens förväntade ekonomiska tillväxt och dragningskraft skall öka sysselsättningen<sup>66</sup>.

<sup>1</sup>EUROSTAT

## 7.5 Utbildning och forskning i Öresundsregionen

Det används idag allt större ekonomiska resurser för att omskola ledig arbetskraft, så att utbudet motsvarar marknadens efterfrågan i den enskilda regionen. En process som måste fortsätta, men tack vare Öresundsregionens tänkta integration så kan den kombineras med regional omflyttning av arbetskraft till platser där den behövs. En tacksam effekt av en större arbetsmarknad med fler möjligheter. Ständig utbildning och sysselsättningskrävande verksamheter knutna till olika kunskapscentra kommer att bli oerhört avgörande för Öresundsregionens framtid.

På den svenska sidan har vi nuvarande kunskapsstaden i Lund, som universitetsstad. Huvudstadsregionen har två universitet - i Köpenhamn och Roskilde. Runt de här kunskapscentrumen har även andra utbildnings- och forskningsinstitut utvecklats. Ideon på svenska sidan och Symbion på den danska sidan är exempel på forskarparker i Öresundsregionen, vilka visar på vikten av och styrkan i ett nära samarbete mellan näringsliv och kunskapscentra<sup>50</sup>.

Utbildningsnivån internationellt sett är redan hög i regionen och förutsättningarna för att vidmakthålla denna nivå får anses vara goda. Utbildningssystemen liknar varandra i stora drag. Utbildningen finansieras primärt med skattemedel och sköts av kommunerna enskilt. Nio års obligatorisk skolgång är det i båda länderna och därefter påbörjas en i genomsnittlig treårig gymnasieutbildning. I Danmark väljer emellertid ofta studenterna att gå ett förberedande så kallat tionde grundskoleår. I det avslutande tredje steget studerar man på universitetet eller någon av de många högskolorna. Går man mer in i detalj så uppträder tydligare skillnader vad gäller de enskilda utbildningarna. Problem kan vara att finna en dansk utbildning motsvarande en svensk<sup>i,52</sup>.

Utbildningssystemen i Sverige och Danmark är så pass olika att en direkt jämförelse av utbildningsnivån blir något vanskelig att göra. Av gjorda undersökningar<sup>48,51</sup> kan dock utläsas att Sverige har fler med en kortare vidareutbildning<sup>ii</sup> efter den rena yrkesutbildningen, medan i Danmark är andelen med längre vidareutbildning<sup>iii</sup> större. Mönstret kan jämföras med nuvarande förhållande mellan tillverkningsindustrin och servicesektorn i avsnittet om sysselsättning i Öresundsregionen. Servicesektorn kräver generellt sett en högre kunskapsnivå, vilket också finns på den danska sidan. Det kan vara riskfyllt att göra sådana uttalanden, men danskarna har nog högre utbildningsnivå och även kommit längre i sin omvandling till det postindustriella samhället.

Utbytet mellan Sverige och Danmark vad gäller kunskaper och utbildning har starkt varierat över tiden och inte alltid motiverats av det korta geografiska avståndet. En del svenskar studerar i Danmark, men antalet danska studenter i Skåne är nästan obefintligt. Förklaring kan ligga i utbildningssystemens uppbyggnad, men framför allt är det

---

<sup>i</sup>Se vidare avsnitt 7.6.1 om integrationsbarriärerna i samband med gränsöverskridande arbetsförmedling.

<sup>ii</sup>Motsvarar svensk gymnasieutbildning med förberedande karaktär.

<sup>iii</sup>Högskoleutbildning eller längre.

kulturella skillnader och det faktum att utbudet på den egna sidan sundet ansetts tillräckligt, vilka gjort utbytet så fattigt<sup>i</sup>.

Samarbetet mellan utbildnings- och forskningsinstitut på högre nivå är emellertid mer utbrett. Lunds Universitets viktigaste internationella kontakt är idag just universitetet i Köpenhamn. Den svenske vetenskapsmannens viktigaste samarbetspartner var mellan åren 1984 och 1988 från: Storbritannien (18%), Västtyskland (15%) och Danmark (13%). Motsvarande statistik för vetenskapsmannen i Lund var däremot: Danmark (23%), Storbritannien (19%) och Västtyskland (18%). Det här låter kanske inte så konstigt med tanke på den geografiska närheten, men ur ett historiskt perspektiv har universitetsstäder som Berlin, Frankfurt, Paris och London haft större besöksfrekvens än det i Köpenhamn<sup>50</sup>.

De båda statsmakterna har insett att satsning på utbildning och forskning är ett sätt att långsiktigt möta marknadens konkurrensvillkor och samtidigt få ner arbetslösheten. Öresundsregionens två medlemsstater har även allmänt uttalade mål att satsa på utbildning i framtiden. Siffror från OECD<sup>52</sup> visar att både Sverige och Danmark jämförelsevis satsar stora pengar på utbildningen<sup>ii</sup>.

Förhoppningsvis finns det kraft bakom orden och man har i och med beslutet att förlägga en högskola till Malmö från svensk sida visat att man satsar just på Öresundsregionen. Ytterst är det alltså en politisk fråga, men med stor säkerhet genomförs planerade utbildningsåtgärder och spelar Öresundsregionen sina kort rätt så får de troligtvis en stor del av kakan.

## 7.6 Integrationsbarriärer

Sedan 1954 har de nordiska länderna genom ett avtal(konvention) gjort det möjligt för medborgarna att fritt flytta mellan länderna och ta anställning. Vi har alltså teoretiskt ända sedan 1954 haft en gemensam nordisk arbetsmarknad<sup>47</sup>. Både Sverige (1995) och Danmark (1973) är numera medlemmar i EU och har därmed tillgång till dess inre marknad. Det innebär rätten till fri rörlighet för bland annat arbetskraft. Enligt artikel 48.2 i Romfördraget<sup>53</sup>, som är grunden till den inre marknaden i Europa så skall: "all diskriminering av arbetstagare i medlemsstaterna på grund av nationalitet avskaffas vad gäller sysselsättning, lön och andra arbetsvillkor". EU's direktiv hindrar emellertid inte att varje enskild medlemsstat stiftar egna bestämmelser<sup>54</sup>, men gränsöverskridande problemställningar måste systemet rättvist kunna hantera. En europeisk arbetsmarknad har därmed också skapats och EU-reglerna ersätter på överlappande områden den Nordiska konventionen<sup>54</sup>.

Trots den fria rörligheten och gemensamt undertecknade viljeförklaringar likt Romfördraget och Nordiska konventionen så finns det integrationsbarriärer på

---

<sup>i</sup>Se avsnitt 4.2 om Öresundskomiteen.

<sup>ii</sup>Sverige spenderar 6,5% och Danmark 6,1% i jämförelse med Tyskland 4,0% av total BNP på utbildning<sup>52</sup>.

arbetsmarknaden i Öresundsregionen. Huvudsakligen betingade av det faktum att två nationer byggt upp två skilda system, där kunskap, information och verktyg saknas för att behandla personer som på grund av gränsöverskridande arbete berörs av båda systemen. Integrationsbarriärerna har jag valt att dela in i följande fyra huvudgrupper:

- ◇ arbetsförmedling(service),
- ◇ sociala försäkringssystem,
- ◇ arbetsrätt samt
- ◇ kombinationen löneförhållande och skattesystem.

### 7.6.1 Arbetsförmedling

En hel del samarbete, för att på ett gränsöverskridande sätt förmedla lediga tjänster, har initierats mellan arbetsmarknadens parter på båda sidor sundet - vanligen såväl ekonomiskt som organisatoriskt stöttade av EU<sup>i</sup>. Det enda konkreta verktyget för gränsöverskridande förmedling i Öresundsregionen är emellertid det av EU-kommissionen upprättade organet - EURES<sup>ii</sup>, som består av ett nätverk med arbetsförmedlingar i samtliga EU- och EES-länder. I 17 länder finns över 400 stycken särskilt utbildade europa-arbetsförmedlare, som kan sin nationella arbetsmarknad och dessutom för sitt lands räkning bevakar den europeiska arbetsmarknaden. Med datanätverkets hjälp skall de se till att befolkningens kunskap lokaliseras till ställen där den behövs. Ett utbyte mellan de europeiska länderna skapas, vilket fortplantar kunskapen och förbättrar kontinentens internationella konkurrenskraft<sup>66,67</sup>.

Både Sverige och Danmark deltar alltså i detta samarbete och syftena känner vi igen från Öresundsregionens samhällsvisioner i kapitel 2. Ett konkret exempel belyser hur en arbetsförmedling kan gå till i systemet. En arbetsgivare i Danmark har länge sökt efter en kvalificerad ekonom i det egna landet, men inte funnit någon. Han vänder sig därför till arbetsförmedlingen i Danmark och tillsammans ställer de upp en "order" om vilka kvalifikationer och liknande den presumtive arbetstagaren behöver uppfylla. Europa-arbetsförmedlaren lägger in "ordern" på det internationella datanätverket. Den svenske europa-arbetsförmedlaren tar emot, behandlar och lägger in "ordern" på det nationella datanätverket. En svensk ekonom, som uppfyller de i "ordern" ställda kraven visar sig intresserad av tjänsten och vänder sig till arbetsförmedlingen i Sverige för att få vidare råd och hjälp. På detta sätt har arbetsgivare och arbetstagare funnit varandra trots skilda system och geografiska avstånd<sup>66,67</sup>.

I princip är det här alltså vad konkret arbetsförmedlingsservice, som finns mellan Sverige och Danmark i Öresundsregionen. Dessutom annonseras en väldigt liten del av de totala antalet lediga tjänster i Öresundsregionen via det här internationella kontaktnätet hos arbetsförmedlingarna. Den enskilde arbetssökanden måste därför själv bege sig till landet på andra sidan sundet för att aktivt söka efter arbete. Han/hon märker då snabbt att den service som arbetsförmedlingarna i de båda länderna ger är generellt sett väldigt nationellt inriktad<sup>66,67</sup>.

<sup>i</sup>Se vidare avsnitt 4.2 om Öresundskomiteen.

<sup>ii</sup>European Employment System.

I Sverige har vi ett centralt organ där lediga tjänster kan/skall annonseras, nämligen arbetsförmedlingarna. I Danmark råder däremot mångfald. Man har visserligen en central arbetsförmedlingen där ovannämnda europa-arbetsförmedlare sitter, men ännu vanligare än i Sverige är det att privata och branschvisa organisationer förmedlar arbetena, vilket gör att överblicken och åtkomsten är mer komplicerad. Visserligen sker mycket av förmedlingen av arbeten i Öresundsregionen utanför den centrala arbetsförmedlingens försorg och istället rekryterar företagen med hjälp av egna kontaktvägar - framför allt gäller det den mer kvalificerade arbetskraften och de högre tjänsterna - men vill man kalla Öresundsregionen för en gemensam arbetsmarknad så är systemet inte särskilt väl anpassat i dagsläget<sup>66,67</sup>.

Utöver de rent systematiska integrationsbarriärerna så finns andra mer politiska integrationsbarriärer av till synes protektionistisk karaktär. Det handlar om att nationens befolkning sätts främst och ansträngningarna att ordna arbete till dem därför är större. Exempelvis har Danmark för tillfället viss brist på kunnig byggarbetskraft, samtidigt som man står inför en del större byggprojekt inom renovering och restaurering. Trots rädslan för att bristen skall trissa upp byggkostnaderna och i förlängningen spå på inflationen samt att tillgången på arbetskraft finns i Sverige<sup>i</sup>, så anställer man inte i önskvärd utsträckning de svenska byggnadsarbetarna. Danskarna säger sig hellre vilja utbilda de egna arbetslösa inom andra yrken till byggnadsarbetare, fastän det tar några år. Liknande protektionistisk politik och nationella intressekonflikter hade vi i mitten på 1980-talet, fast då i omvänt förhållande. Danmark hade hög arbetslöshet, medan den framgångsrika svenska industrin skrek efter ledig arbetskraft. Danskarna sökte sig till Sverige, men mottogs inte alltid med öppna armar<sup>66,67</sup>.

Viss nationell protektionism eller dålig anpassning finns också i reglerna för hur arbetsförmedlingarna behandlar de arbets sökande - här är tre exempel: Ekonomiskt stöd vid flyttning och anställningsintervjuer sträcker sig bara till nationsgränsen, enligt svenska regler måste förmedlaren först söka arbete i en månad i Sverige innan man vänder sig utomlands samt arbetsmarknadsåtgärderna för att få in arbetslösa på arbetsmarknaden är inte jämställda och endast till för de egna medborgarna<sup>66,67</sup>.

Ytterligare en integrationsbarriär är de svenska och danska A-kassereglerna. A-kassorna är även de nationellt inriktade och restriktiva mot medlemmar från utlandet. Tendensen mot byråkratisk tröghet finns och den enskilde får ofta själv lösa problemen. Särskilt svårt är det naturligtvis för dem med tillfälliga arbeten under kortare tidsperioder<sup>66,67</sup>.

Nu skall inte de här tendenserna, om en brist i gränsöverskridande arbetsförmedling, överdrivas, men de visar på att flexibiliteten hos arbetsförmedlingen kunde varit bättre. Det svensk/tyska arbetskraftsutbytet fungerar till exempel bättre - kanske är kontakten geografisk och kulturellt så nära mellan Sverige och Danmark att konkurrens känslor uppkommer.

Ett annat hinder i arbetsförmedlingen över sundet är okunskapen och ovanan hos de svenska och danska arbetsgivarna. När de inte finner lämplig arbetskraft i det egna

---

<sup>i</sup>Nästan 30% av de svenska byggnads- och anläggningsarbetarna går idag arbetslösa<sup>22,23</sup>.

landet, vet och inser de inte möjligheten, som finns på andra sidan sundet. Man känner dessutom ett motstånd mot att anställa en utlänning vad avser lagstiftning, utbildning, språk med mera. Istället avvaktar man eller anställer en person från "hemmamarknaden", även om personen inte är lika lämplig för tjänsten<sup>66,67</sup>.

Utbildning och tjänst är heller inte anpassad mellan länderna. En svensk eller dansk utbildning motsvaras inte av samma tjänst på andra sidan sundet. Barnomsorgen i Danmark kräver exempelvis högre kompetens hos sina anställda än vad fallet är i Sverige. Likaså är begreppsförvirringen stor. Inom exempelvis byggbranschen förväntas en snickare i Sverige inte ha samma arbetsuppgifter som den i sammanhanget jämförbara träarbetare i Danmark. Och vilken svensk skall söka en tjänst som "jernbinder"?<sup>66,67</sup>

De språkliga och kulturella integrationsbarriärerna visar sig även på arbetsmarknaden. Utan att repetera vad som sades i kapitel 5 och 6, så kan ett par typiskt arbetsmarknadsrelaterade integrationsbarriärer av kulturell och språklig art nämnas. Föräldrar till de danska barnen tycker inte alltid det är så lämpligt med svensktalande förskollärare, som negativt påverkar barnens språkutveckling. Kulturella olikheter, som visar sig då man arbetar över nationsgränserna, är de som sammanfattande ofta beskrivs genom att kalla danskarna för "Nordens fransmän" och svenskarna för "Nordens tyskar". Svenskarna är plikttrogna, lojala, håller tider och arbetar organiserat. Danskarna har en mer avslappnad och informell inställning. Hinner man inte med arbetet idag, kan man ju bara arbeta lite mer imorgon<sup>66,67</sup>.

## 7.6.2 Sociala försäkringssystem

Som gränsöverskridande arbetskraft skall man i socialförsäkringssammanhang endast omfattas av ett lands regler, för att undvika orättvisa - allt enligt Romfördragets intentioner. Huvudregeln är att arbetslandets lagstiftning gäller. Sociala förmåner intjänas och avgifter betalas därför i arbetslandet. Regeln gäller först då den så kallade utsändningsfristen passerats - det vill säga då arbetsförhållandet pågått mer än 12 månader<sup>i,53</sup>.

Sverige och Danmark har betydande skillnader mellan de sociala försäkringssystemen, främst som en följd av deras olika finansieringsmodeller. I Sverige finansieras primärt de flesta sociala försäkringarna via arbetsgivaravgifterna. Några arbetsgivaravgifter finns inte i Danmark, utan den enskilde svarar i större utsträckning själv för finansieringen genom högre egenavgifter (arbejdsmarkedsbidrag) och privata försäkringar mot till exempel arbetslöshet och pensionering<sup>46</sup>.

Pensionsförsäkringssystemet kan utgöra ett illustrativt exempel. Det ekonomiska stöd som ges till pensionärerna från statliga medel är i Sverige och Danmark uppbyggt i två steg. Först erhålls en mellan länderna jämbördig grundpension<sup>ii</sup>, som utbetalas efter

---

<sup>i</sup>De här reglerna är knutna till medlemskapet i EU och manifesteras i EEG-förordningen nr. 1408/71.

<sup>ii</sup>Även kallad folkpension eller social pension.

65(60) respektive 67 års ålder. Utöver den kan en tilläggspension fås. Den danske arbetsgivaren betalar istället för arbetsgivaravgift ett särskilt för tilläggspensionen öronmärkt ATP-bidrag om ungefär 150 DKK per månad. Självfallet räcker detta inte långt<sup>i</sup>, utan för att säkerställa en trygg pensionärstillvaro så väljer de flesta att ta en privat pensionsförsäkring, ofta som ett led i anställningsförhållandet. Den totala statliga pensionen är därför högre i Sverige. Trots det väljer även många svenskar att ta privata pensionsförsäkringar, men det är inte så regelmässigt utbrett som i Danmark. Sägås skall också att det i jämförelse med Sverige sämre pensionssystemet, delvis kompenseras av ett bättre socialt säkerhetsnät för personer utan fullgod pension. Löneläget är också högre i Danmark och de privata försäkringarna mer ekonomiskt gynnsamma vid utfall. Olikheterna balanseras därför och systemen är som helhet inte varken sämre eller bättre på den ena eller andra sidan sundet<sup>46</sup>.

Här följer tre konkreta exempel för att visa integrationsbarriärerna på socialförsäkringsområdet, vilka alla huvudsakligen är betingade av de olika finansieringsmodellerna<sup>66</sup>.

*Arbetslöshetsförsäkring:* En person bosatt i Sverige och arbetande i Danmark betalar de högre danska arbetslöshetsförsäkringarna<sup>ii</sup>, vilka inte är avdragsgilla i det svenska skattesystemet, men mottager vid arbetslöshet ersättning enligt den lägre svenska nivån.

*Föräldrarförsäkring:* En person bosatt i Sverige och arbetande i Danmark har endast rätt till sex månaders dansk föräldrarledighet. I Sverige, i vars barnomsorg barnet vanligen tas om hand, är föräldrarledigheten upp till 18 månader, vilket gör det svårt att finna barnomsorgsplats i Sverige när barnet bara är sex månader.

*Dubbelarbetande Öresundspendlare:* En person bosatt i Sverige och arbetande både i Sverige och Danmark skall enligt reglerna inte försäkras i Danmark utan i Sverige. De svenska myndigheterna kräver därför arbetsgivaravgifter<sup>iii</sup> av den danske arbetsgivaren, vilket gör den svenska arbetskraften för dyr. Denna integrationsbarriär är kanske inte så vanligt förekommande idag, men om samhällsvisionerna i kapitel 2 uppfylls kan sådana arbetsförhållande i framtiden inte tänkas ovanliga.

Integrationsbarriärerna ligger alltså inte i ogynnsamma skillnader mellan systemen isolerat, utan då personer drabbas samtidigt av båda systemen i olika delar av sitt gränsöverskridande arbete. Trots Romfördraget och andra överstatliga förordningar så harmonierar regelsätten dåligt. Hela systemet är inte anpassat och berörda myndigheter har inte tillräcklig kunskap för att ta hand om alltmer aktuella problemställningar på grund av Öresundsregionens arbetsmarknadsintegrationsprocess. Öresundspendlaren hamnar ”utanför” och blir tvingad att själv sätta sig in i problemen och via otaliga myndighetskontakter lösa dem. Med andra ord uppstår en avskräckande myndighetsapparat, som man själv måste ha kunskap och kraft att driva igenom. Att ha olika system med skilda avgifter och ersättningar inom samma arbetsmarknadsregion blir därför ohållbart om arbetskraftsrörelserna och integrationen i Öresundsregionen skall ökas. Det här är som så många andra integrationsbarriärer en politisk fråga att lösa.

---

<sup>i</sup>Normalt drygt 1000 DKK/månad.

<sup>ii</sup>Runt 4000 DKK/år att jämföras med de svenska på runt 1000 SEK/år.

<sup>iii</sup>På drygt 33% av bruttolönen.



### 7.6.3 Arbetsrätt

En avgörande skillnad mellan ländernas nuvarande arbetsmarknader finns inom arbetsrättens område. Skillnaden har i grunden att göra med att de danska reglerna inte är lika hårt fastlagda och styrda i lagstiftningen, utan frihetsgraden är större i de individuella överenskommelserna<sup>i</sup>. En anställd i Danmark är därför inte lika skyddad av tvingande lagstiftning. Exempelvis finns inte motsvarigheter till lagen om anställningsskydd - LAS och medbestämmanderätt - MBL i Danmark. Arbetsgivaren har större möjligheter att säga upp sin arbetskraft vid till exempel misskötsel eller längre sjukdom. Uppsägningstiderna avtalas vanligtvis kortare än de svenska och turordningsreglerna gäller inte<sup>ii46,67</sup>.

Sådana här skillnader i arbetsrätten genererar naturligtvis integrationsbarriärer. Å ena sidan verkar de svenska reglerna för en trygghet, som skapar ett motstånd hos svensken att söka sig till "otryggheten eller osäkerheten" i Danmark. Å andra sidan utgör de svenska reglerna en integrationsbarriär för den danska arbetskraften, som får det svårare att komma in i det svenska systemet. Det är i huvudsak mentala integrationsbarriärer, som kräver ett stort behov av information och kunskap till potentiell gränsöverskridande arbetskraft, så att osäkerheten bryts ned och trygghet skapas - okunskap ger osäkerhet, som i sin tur bygger upp ett motstånd eller rent av en barriär.

### 7.6.4 Kombinationen löneförhållande och skattesystem

Integrationsbarriärerna grundade på skillnader i kombinationen löneförhållande och skattesystem hänför sig, likt de andra integrationsbarriärer i detta kapitel, till okunskap och oförmåga hos de två nationella systemen att ta hand om den gränsöverskridande arbetskraften. Vill man genomföra en integrationsprocess delvis genom att arbetskraften rör på sig i Öresundsregionen så är det av grundläggande vikt att den inkomst du tjänar vid arbete i annat land inte fråntas dig på ett missgynnande sätt i bosättningslandet. I grunden är det lagstiftningen, som bestämmer förhållandena på de här områdena. Men i såväl Sverige som Danmark är det i huvudsak fackföreningarnas och arbetsgivarföreningarnas uppgift att genom överenskommelser skapa de slutliga riktlinjerna för framför allt löneförhållandena.

Som vi såg i avsnittet ovan om arbetspendlingen så har olikheterna i löneförhållande och därtill hörande skattesystem givit, i huvudsak den gränsöverskridande arbetspendlaren från Sverige, ekonomiska incitament för att ta sig över sundet och därmed varit grunden till merparten av all nuvarande pendling<sup>iii</sup>. Men det rör sig om en ensidig integrationsprocess och därför är förhållandena egentligen främst av integrationshämmande karaktär. Det är inte genom skillnader i lagstiftade eller, av den styrda, avtalade förutsättningar som en integrationsprocess skall ske.

---

<sup>i</sup>Jämför resonemanget med kapitel 8.2 om fastighetsrättsliga marknadsförutsättningar.

<sup>ii</sup>Anmärkas kan att danskarna har en mer liberal arbetstidsreglering. Normal arbetsvecka i Danmark är 37 timmar, att jämföras med Sveriges 40 timmar.

<sup>iii</sup>Tack vare den så kallade grängångarregeln.

Lagstiftning och regler bör likriktas och de marknadsmässiga krafterna därmed lämnas att fritt skapa integrationen genom att arbetskraften flyttar på sig. Så är förhållanden på respektive nationell arbetsmarknad, vilket tar bort okunskaps- eller osäkerhetsrelaterade integrationsbarriärer samt felaktiga ekonomiska incitament och integrationen blir långsiktigt hållbar. För att ge en grund för mina påståenden skall jag kort beskriva löneförhållande och skattesystem. I det här avsnittet tas även företagsbeskattningen och fastighetsskatt upp.

**Lönenivåerna** i Danmark är generellt högre än i Sverige. Branschvisa och regionala variationer existerar liksom i Sverige, men de är något mindre - löneskillnaderna är med andra ord större i Sverige<sup>52</sup>. I figur 11 visas lönenivåerna för en svensk arbetande i Sverige respektive Danmark. Siffrorna är från 1994 och löneutvecklingen har sedan 1994 varit något större i Danmark, men samtidigt har den svenska kronan stärkts något, varför skillnaderna fortfarande är jämförbara.

	Ej yrkes- utbildad	Yrkes- utbildad	Akademiker inom det privata näringslivet	Akademiker inom den offentliga sektorn	Chefsbefatt- ning inom det privata näringslivet
<b>Sverige</b>	165 000	180 000	308 000	235 000	490 000
<b>Danmark</b>	203 000	253 000	391 000	371 000	657 000

Figur 11: Lönenivåer(brutto) i Sverige och Danmark 1994<sup>46</sup>.

De lönemässiga skillnaderna är naturligtvis till viss del betingade av de fria marknadskrafterna, men de påverkas i sin tur av hela systemets uppbyggnad. I Danmark betalas som sagt ingen arbetsgivaravgift. För att räcka till den större andelen egenavgifter och privata försäkringar, som arbetstagaren indirekt tvingas ta, så har en högre lönenivå än den svenska tvingats fram i de danska löneförhandlingarna. Skillnaden i arbetskraftskostnader mellan länderna är därför inte anmärkningsvärd.

De svenska och danska skattesystemen påminner i grunden om varandra. I båda länderna har under 1990-talet omfattande skattereformer genomförts. Reformers huvudsyfte var att bredda skattebasen för att kunna sänka skattesatserna. Som en följd av reformerna är i princip alla inkomster och förmåner skattepliktiga samt avdragsrätten begränsad. De största skillnaderna mellan länderna ligger istället i skattesatser och beräkningssätt<sup>55,56</sup>.

Kortfattat och rent generellt kan man säga att **fysiska personer** i Danmark betalar lägst 43% i skatt och den högsta marginalskatten är 62%. Grundavdraget är på 30 400 DKK och egenavgifterna är på 8%. Motsvarande siffror i det svenska systemet är 30%, 55%, 8 900 SEK respektive 4,95%. I sammanhanget kan också nämnas att för fysiska personer finns ingen förmögenhetsskatt och på privatbostaden betalas i praktiken ingen reavinstskatt i Danmark<sup>1</sup>. Den här jämförelsen ger naturligtvis ingen helhetsbild, men skulle jag gjort en grundligare redogörelse så hade det visat sig att ovanstående siffror

<sup>1</sup>Enligt den så kallade parcelhusregeln, är en- och två familjsbostäder undantaget reavinstskatt.

väl visar att dansken avstår större del av sin personliga inkomst till skattemyndigheten via direkta skatter än svensken. För informationens skull vill jag dessutom ge läsaren ett räkneexempel från det danska skattesystemet för en fysisk person <sup>55,56</sup>.

I Danmark betalas personlig inkomstskatt på tre olika nivåer med olika skattesatser och till olika individer, efter en beräkningsgång där såväl inkomst av tjänst som inkomst av kapital finns med. I inkomst av kapital ingår likt Sverige bland annat ränteintäkter och -kostnader, vilket gör att ränteavdraget genomsnittligt i Danmark får 43% genomslagskraft, mot Sveriges 30%. I inkomst av kapital ingår dessutom en post som inte finns i Sverige. Det är en skatt på "lejevaerdi af egen bolig", som alla egnahemsägare betalar för att symbolisera en fiktiv inkomst av egenägd bostad. Skattesatsen är på 2% av det totala taxeringsvärdet, upp till 1 483 200 DKK. Däröver är skattesatsen 6%. Undantaget från skattesatsfördelningen är pensionärer, som bara tar upp 1,2%, oavsett taxeringsvärdet. Uppställning i figur 12 illustrerar förenklat beräkningsgången.

<b>Inkomst av tjänst:</b>	
+ lön	+ 450 000
- arbetsmarknadsbidrag, erlagd på 8% av bruttolönen	- 36 000
= Taxerad inkomst av tjänst	+ 414 000
<b>Inkomst av kapital:</b>	
+/- Räntekostnader och lejevaerdi af egen bostad	- 40 000
= Totalt taxerad inkomst av tjänst och kapital	+ 374 000
- Personligt grundavdrag	- 30 400
= Beskattningsbar inkomst	+ 343 600

Figur 12: Beräkningsgången vid taxering av inkomst för fysisk person i Danmark<sup>56,57</sup>.  
(Anm: Figuren är genom omritning anpassad till denna presentation.)

I beräkningen har egenavgifterna redan betalats och är därför avdragsgilla. På den första nivån (efter grundavdraget) betalas en statlig "bundskat" på 12% plus en kommunal skatt på 24%-33%, beroende på kommuntillhörighet - i genomsnitt är den 31%. Totalt alltså 43% av beskattningsbar inkomst. En 5%-ig statlig "mellemskat" betalas på den andra nivån. Men den tas bara ut på taxerad inkomst av tjänst överstigande 134 500 DKK. Slutligen betalas 15% statlig skatt på taxerad inkomst av tjänst överstigande 243 100 DKK. För att inte marginals-katten skall överstiga 62% så avslutas beräkningen med en korrigering om så behövs<sup>46,51,56,57</sup>.

De privata försäkringarna och de högre egenavgifterna "ät" inte upp hela det danska löneförsprånget, utan inkomsten före skatt var större. När arbetstagaren även betalat skatt "äts" det danska löneförsprånget emellertid upp ännu mer, men fortfarande är tillgångarna större. Men för att även det skall försvinna så är levnadskostnaderna och då framför allt boendekostnaderna högre i Danmark. Enligt gjorda beräkningar<sup>58</sup> på levnadskostnader inklusive boendekostnader i utvalda storstadsområden i Europa ligger

Köpenhamn på 92,0 och Stockholm på 85,2 på en indexskala där Zürich representerar index 100<sup>i</sup>. En bidragande orsak är till exempel att Danmark har 25% indirekt skatt (mervärdesskatt) på livsmedel medan Sverige endast har 12%. Vad jag slutligen vill komma till är att det totala ekonomiska förhållandet i de båda länderna är likvärdigt för den enskilde medborgaren. Ett faktum som ytterligare styrker det påståendet, förutom redovisningen ovan om sociala försäkringssystem, löneförhållande, skattesystem och levnadskostnader, är att det totala skattetrycket i både Sverige och Danmark ligger runt 50%<sup>ii</sup>.

Lever man fullt ut efter det ena eller andra systemet så existerar alltså inga integrationsbarriärer, i form av ekonomiskt missgynnande, men då genomförs inte heller den integrationsprocess vi eftersträvar. För att skapa en arbetsmarknadsintegrationsprocess måste befolkningen i Öresundsregionen bli gränsöverskridande. Det innebär att man förflytta sig från det ena systemet till det andra och först då uppkommer på grund av okunskap och osäkerhet hos individer och system integrationsbarriärer. De största integrationsbarriärerna uppkommer som jag så många gånger tidigare påpekat då man som gränsöverskridande arbetskraft hamnar mellan och därmed även i, båda systemen. Lön, sociala avgifter, skatter och levnadskostnader harmonierar inte i alltid i de fallen, utan öresundspendlaren missgynnas i värsta fall ekonomiskt, eller måste lägga ner kunskap och kraft för att själv jämställa förhållandena.

Att göra en liknande jämförelse av skattetryck och andra lagstiftade ekonomiska förutsättningar mellan Sverige och Danmark för **juridiska personer** är än mer komplicerat än för fysiska personer. Regelverket är invecklat och utfallet olika från juridisk person till juridisk person. Följande korta redovisning, som jag här valt att lägga in under avsnittet om skattesystemen i regionen, får därför bara ses som en information om de väsentligaste skillnaderna, eller i den mån de kan kallas integrationsbarriärer, sett ur fastighetsföretagarens perspektiv.

Associationsformerna i Danmark liknar i stort de svenska. Det svenska aktiebolaget (AB) kan sägas motsvaras av två olika associationsformer i Danmark. Den vanligaste är aktiesällskapet (A/S). Den andra formen är anpartssällskapet (ApS), som förenklat kan sägas vara en enklare och mindre form av aktiesällskap, men de behandlas skatterättsligt lika. Liksom i Sverige finns associationsformer där de ekonomiska förhållandena behandlas hos delägarna direkt. Kommanditsällskapet och intressesällskapet motsvarar exempelvis kommanditbolaget och handelsbolaget<sup>57,68</sup>.

Räkenskapsåret i Danmark är som huvudregel från 1 april till 31 mars, till skillnad från Sveriges kalenderårsregel. Undantag kan emellertid beviljas även i Danmark. Registrering av sällskapen och obligatorisk redovisning av räkenskaperna görs vid danska handels- och företagsbyrån. Företagsskatten i Danmark är statlig och skattesatsen i normalfallet 34%, att jämföras med Sveriges 28%. En eventuell förlust får i Danmark bara föras vidare och kvittas mot kommande vinster de närmaste fem åren, medan det i Sverige inte finns någon sådan tidsgräns<sup>57,68</sup>.

---

<sup>i</sup>I jämförelsen användes 111 stycken olika varor och tjänster i respektive storstadsområde.  
<sup>ii</sup>EUROSTAT.

Reavinsskatt för juridiska personer hamnar i Danmark, likt Sverige inte i ett eget inkomstslag, utan förtjänsten beskattas i näringsverksamheten. Speciellt för Danmark är att beräkning av eventuell reavinst är åtskild från de räkenskapsenliga avskrivningarna. Istället reduceras anskaffningskostnaden enligt särskilda regler, även de beroende av innehavstiden. Anskaffningskostnaden är 100% de tre första åren och reduceras därefter med 5%-enheter varje för att efter åtta år stanna vid 70%<sup>57,68</sup>.

Byggnader avskrivs rakt i Danmark och grundat på anskaffningskostnaden. Avskrivningstakten delas upp i två delar - en snabbare avskrivning i början, ned till en viss nivå, och därefter i en långsammare takt. Avskrivningstakten är dessutom, liksom i Sverige, olika beroende av användningssättet, men vanligast är 6% årligen ned till ackumulerad avskrivning på totalt 60% av anskaffningskostnaden och därefter 2% årligen. En betydande skillnad länderna emellan är att byggnader för kontorsändamål i normalfallet inte får avskrivas i Danmark, medan de vanligen skrivs av med 2% i Sverige<sup>57,68</sup>.

Liksom i Sverige är fastighetsföretagande (näringsfastighet) i Danmark befriat från mervärdesskatteplikt, vilket innebär att verksamhetens tjänster inte åläggs mervärdesskatt och följaktligen är inte ingående mervärdesskatt avdragsgill. Men även i Danmark finns möjligheten att mervärdesskatteregistrera verksamheten efter regler, som i stort liknar de svenska (uthyrning till mervärdesskattepliktig verksamhet)<sup>59</sup>.

Efter att ha sett hur de enskilda ländernas skattesystem är uppbyggda och konstaterat att den gränsöverskridande arbetskraften får problem, eftersom de hamnar i och mellan två system, så undrar man naturligtvis om det inte finns regler för **i vilket land beskattningen skall ske**. Detta är en stor fråga i alla, på arbetsmarknaden, gränsöverskridande sammanhang - oavsett om det är en fysisk eller juridisk person.

Som utgångspunkt är varje stat suverän när det gäller att bestämma omfattningen av sin beskattning utåt, i förhållande till andra stater. En stat kan alltså beskatta inkomster som i staten hemmahörande personer erhåller från verksamheter utomlands och den kan beskatta inkomster som i staten icke-hemmahörande personer erhåller från källor inom staten. Även om det inte finns någon begränsningsregel i detta avseende, så finns det två huvudprinciper som många länder använder, däribland Sverige och Danmark.

De två principerna kallas domicil- och källstatsprincipen. De innebär att skattesubjekt<sup>i</sup>, som anses höra hemma i landet beskattas i *obegränsad* omfattning samt att beskattningen *begränsas* till inkomster med anknytning till källstaten<sup>54</sup>.

Då Sverige och Danmark tillämpar båda principerna kan så kallad internationell dubbelbeskattning uppkomma. För att undvika detta har ett Nordiskt dubbelbeskattningsavtal ingåtts, genom vilket de nordiska länderna ömsesidigt ger efter på sina interna skatteanspråk. Det har utarbetats med OECD:s modellavtal som förebild. Huvudsyftet med avtalet är liksom intentionerna i Romfördraget att undvika orättvisa genom att en enskild person inte beskattas mer än vad fallet hade varit vid beskattning

---

<sup>i</sup>De juridiska och fysiska personer som är skyldiga att erlägga inkomstskatt.

enbart i det enskilda landet. Omvänt så fungerar avtalet också som ett bekämpningsmedel för internationell skatteflykt. I Romfördragets artikel 220 står att man skall verka för att undanröja dubbelbeskattning inom EU, genom multinationella dubbel-beskattningsavtal. EU-kommissionen har under lång tid arbetat för att harmonisera beskattningen i medlemsstaterna. Intresset har främst knutits till de indirekta skatterna, men på senare tid även de direkta skatterna och då främst inom företagsbeskattningen<sup>54</sup>.

Av förståeliga skäl rymmer inte det här arbetet någon utförligare beskrivning om vilka beskattningsregler som gäller för fysiska och juridiska gränsöverskridande personer i de enskilda fallen. Men principiellt så arbetar man med begreppen hemviststat och verksamhetsstat. I största möjliga utsträckning skall man verka för att den fysiska eller juridiska personen enbart beskattas i en stat - antingen hemviststaten eller verksamhetsstaten. Både som fysisk och juridisk person beskattas man enligt huvudprincipen i hemviststaten. Hemvist är där du som fysisk person bor eller har ditt centrum för levnadsintressen. För juridiska personer är det där företagsledningen fysiskt är belägen. Men om arbetet utförs av fysisk person i annan avtalsslutande stat sker beskattning enbart i verksamhetslandet<sup>1</sup> (arbetslandet). Liknande regel gäller för juridisk person, då det rör sig om ett fast driftställe i annan avtalsslutande stat. Ett av de tydligare exemplen i det fallet är just ett företag som driver näringsfastighetsverksamhet. All inkomst från den näringsfastighetsverksamheten beskattas alltså i det land fastigheten är belägen<sup>54,60</sup>.

I vissa fall, inte alls ovanligt, sker ändå beskattning i båda länderna och då skall dubbelbeskattningsavtalet fördela beskattningsrätten så att ingen part missgynnas<sup>60</sup>. Trots goda intentioner och upprättade avtal så uppstår alltså komplikationer. Förutom fall av ekonomiskt missgynnande så är ett sånt här system avskräckande för den gränsöverskridande arbetskraften och verksamheten. Därmed uppstår barriärer, som hämmar Öresundsregionens integration.

Avslutningsvis vill jag i anslutning till det här avsnittet om (löneförhållande och) skattesystemen i Sverige och Danmark även ta upp **fastighetsskatten**, som får anses ha en speciell vikt för just fastighetsföretagaren. Fastighetsskatt finns även i Danmark både för fysiska och juridiska personer. Den är uppdelad i två delar och underlaget för skatten är liksom i Sverige fastighetens taxeringsvärde. Till skillnad från Sverige så skall taxeringsvärdet utgöra 100% av fastighetens marknadsvärde. Den danska fastighetsskatten betalas halvårsvis, liksom andra kommunala avgifter och inte som i Sverige i samband med den årliga deklarationen<sup>57,61,62</sup>.

Den första delen är "grundskylden", som är både en kommunal och amtskommunal skatt, som endast tas ut på det taxerade markvärdet. Den tas ut på samtliga fastighetstyper och storleken på den kommunala delen bestäms av respektive kommun inom intervallet 0,6-2,4%. Den amtskommunala delen av "grundskylden" är däremot alltid 1,0%<sup>62</sup>.

---

<sup>1</sup>Bortsett från gränsgångarregeln

”Daeckningsavgiften” är den andra delen och den tas bara ut på byggnadsvärdet; beräknat som differensen mellan totalt taxeringsvärde och markvärde, för fastigheter som används i förvärvssyfte, det vill säga affärs- kontors- och industrifastigheter. Samtliga bostadsfastigheter är alltså undantaget ”daeckningsavgiften”. För förvärvsfastigheterna tar endast kommunerna in skatt, vilken maximalt är 1,0%. Sammanfattningsvis är alltså dansk fastighetsskatt på mellan 1,6 och 3,4% för bostäder och lantbruk samt mellan 1,6 och 4,4% för förvärvsfastigheter. Som exempel kan nämnas att den totala fastighetsskatten för en förvärvsfastighet i Köpenhamns kommun är 4,4%<sup>62</sup>.

## 7.7 Boendeintegration

I samband med arbetsmarknadsintegrationen vill jag även ta upp boendeintegrationen, som blir en naturlig följd om arbetskraft och näringsliv genomgår en integrationsprocess i Öresundsregionen. Avsnittet handlar i huvudsak om boendeförhållande och får ses som ett informativt komplement till den mer utförliga redovisningen av de juridiska aspekterna på olika boendeformer (/användningsrätter) i nästa kapitel<sup>63</sup>.

I ett internationellt perspektiv så är de svenska och danska boendeförhållandena mycket goda och tämligen likvärdiga. Efter andra världskriget fanns ett uppdämt behov av att bygga bostäder i stort sett alla Europeiska länder - så även i Sverige och Danmark. Den svenska bostadsproduktionen har förutom några år i mitten på 1980-talet varit större än den danska<sup>i</sup>, men samtidigt revs också en större del av de äldre husen, vilket har medfört att Sverige nu har ett något yngre och modernare bostadsbestånd med högre standard. Exempelvis så saknade 1990 bara cirka 1% av de svenska bostäderna bad eller dusch medan motsvarande siffra i Danmark var knappt 10%. Det visar sig nu vara ett stort problem för Danmark och man pratar i vissa sammanhang till och med om ”bostadsförfall”. En viss skillnad föreligger hos de danska allmännyttiga bostäderna, som erhåller statliga subventioner och därför håller en något modernare standard<sup>63</sup>.

Tack vare en hög bostadsproduktion och på grund av den växande andelen småhushåll så visar både Sverige och Danmark en internationellt sett hög utrymmesstandard för vårt boende. I Sverige och Danmark finns nästan lika många bostäder per 1000 invånare, (ca 470 st.), men de danska bostäderna är något större till yta och innehåller fler rum<sup>ii</sup>. Det har dock skett en likriktning på detta område under senare då den danska allmännyttan stått för huvuddelen av nyproduktionen i Danmark och de har lagstiftningsmässigt tvingats bygga små bostäder under en viss hyresnivå<sup>63</sup>.

De svenska bostäderna ligger i större utsträckning i flerbostadshus (50%) än de danska (35%). Generellt sett så har Danmark en låg och mer ytmässigt utbredd bebyggelse där

---

<sup>i</sup>Räknat i antal färdigställda bostäder per 1000 invånare.

<sup>ii</sup>Grovt sett har den danska bostaden knappt fem rum på tillsammans drygt 100 kvm och med 2,3 boende. Motsvarande siffror för Sverige är drygt fyra rum, knappt 100 kvm och 2,1 boende.

radhus- och villaområden är vanligt förekommande. Man bygger gärna tätt men lågt i Danmark. Sverige präglas däremot mer av höghusområden från det så kallade miljonprogrammet i från slutet av 60- och början av 70-talet och med en mindre andel villor och radhus.<sup>63</sup>

En viktig roll i bostadsförsörjningen, såväl i Sverige som i Danmark, har **allmännyttan** spelat. De flesta Europeiska länder har någon form av det vi i Sverige kallar allmännytta - så även Danmark. Danmarks allmännytta tillkom några år tidigare än den svenska, men skeendet och det bostadssociala motivet var det samma. De ägs av bolag, stiftelser eller sällskap, vilka på ett eller annat sätt styrs efter politiska grunder och fungerar än så länge som icke vinstdrivande organisationer, där hyrorna sätts efter någon form av balans mellan kostnader och intäkter<sup>64</sup>.

Både i Sverige och Danmark byggdes på grund av bostadsbrist de stora delarna av allmännyttans bostäder på 60- och 70-talen. De har därför en jämförelsevis god standard men ligger ofta i flerbostadshus i perifera och oattraktiva lägen. Detta har gjort att i högkonjunktur har de sämst ställda tvingats ut i dessa oattraktiva lägen med allvarliga segregationsproblem som följd, medan allmännyttans bostäder i lågkonjunkturer haft en högre vakans än de privata hyresrätterna<sup>64</sup>.

Allmännyttans bostadspolitiska roll och målgrupp varierar kraftigt mellan de olika europeiska länderna, men Sveriges och Danmarks allmännyttor är i många avseenden lika varandra. Den svarar för en jämförelsevis stor andel av den totala bostadsmarknaden<sup>i</sup>, och i båda länderna syftar den främst till att ge goda bostadsförhållande till hela befolkningen. Trots de stora likheterna mellan Danmark och Sverige så finns det skillnader. Allmänt sett kan man säga att Danmarks allmännytta varit och är något mindre generell än den svenska, vilket betyder att man i Danmark till viss del begränsat målgruppen för de allmännyttiga bostäderna. Till exempel använder man inte köprincipen lika entydigt utan enligt lag kan kommunerna kräva att den lokala allmännyttan tillhandahåller upp till 25% av de lediga bostäderna efter vissa sociala kriterier hos de bostadssökande. I Danmark har staten också under flera år begränsat allmännyttans nyproduktion av bostäder till små lägenheter under en viss hyresnivå. Olika direktiv och lagar främst under senare år har också tvingat allmännyttan i Danmark att bygga speciella ungdoms- och äldreboende<sup>64</sup>.

I och med olika avregleringar på den svenska bostadsmarknaden<sup>ii</sup>, så konkurrerar allmännyttan nu på lika villkor med de övriga bostadsupplåtelseformerna och tenderar att behandlas tillsammans med den privata hyresrätten som en enhetlig sektor på bostadsmarknaden. I Danmark har fortfarande allmännyttan en viss särställning vad gäller statliga stöd och dess roll är mer uttalad i frågan om att genom olika regleringar och direktiv lösa bostadssociala problem för de sämre ställda. Den svenska allmännyttan måste finansiera sin verksamhet på den öppna kreditmarknaden och räntebidrag ges till all ny- och ombyggnad, oavsett upplåtelseform. I Danmark däremot

<sup>i</sup>Bara Nederländerna och Storbritannien i Europa har en större andel.

<sup>ii</sup>Ex. vis. kommunernas anvisningsrätt till nybyggda bostäder i samband med lånegivningen, det s.k. markvillkoret, den kommunala bostadsförmedlingen och slutligen tog man 1993 även bort de speciella skatte- och finansieringssubventionerna till allmännyttan.



finns inget generellt räntebidrag, utan istället subventionerar staten räntorna på ett så kallat indexlån. En låneform, som alla upplåtelseformer kan utnyttja, men som på grund av sin utformning skattemässigt bara är gynnsam för det allmännyttiga bostadsbeståndet<sup>64</sup>.

# 8 FASTIGHETSMARKNADS- INTEGRATION

Jag har i min integrationskronologi nu avverkat de fem "tunga" integrationstyperna, som utgör en slags bas för integrationsprocesser på andra mer specialiserade områden. I föreliggande arbete är slutmålet just ett sådant specialområdes marknadsförutsättningar och integrationsbarriärer - nämligen fastighetsmarknaden. Fokuserar man mer mot fastighetsföretagande i regionen, så uppkommer nya marknadsfaktorer och med dem nya integrationsbarriärer. I detta kapitel tänker jag därför behandla det, som mer eller mindre är direkt knutet till fastighetsföretagandet.

Eftersom en tyngdpunkt i hela arbetet ligger på just den här delen så är den också störst rent volymmässigt. Sett i den totala integrationsprocessens perspektiv så motiveras naturligtvis inte, den volymmässiga fördelningen, av vikten eller omfattningen av de integrationsbarriärer, som finns på vägen fram till en fastighetsmarknadsintegration. Istället är det, som jag nämnt i kapitel 2 de "tunga" integrationstyperna, som är viktigast och de signifikanta aktörerna på fastighetsmarknaderna kan/måste arbeta parallellt med sin integrationsprocess.

Barriärer mot en integration av fastighetsmarknaderna är kopplade till alla de olika marknadsförutsättningar, som för tillfället råder i Öresundsregionen. I tidigare kapitel fås stora delar av hur marknaderna i Öresundsregionen ser ut, främst i föregående kapitel om arbetsmarknadsintegrationen. Saknas gör däremot de som är direkt knutna till fastighetsföretagandet. Integrationsbarriärerna finns här på många områden, men uppfattas i sig själv i regel inte som särskilt avgörande för en integration av fastighetsmarknaderna i regionen. Det finns emellertid två områden som jag anser vara viktiga och därför tänkt redovisa valda delar ur i detta kapitel - samhällsekonomin och lagstiftningen. Områden, som ger marknadsförutsättningar, som inte är jämförbara över sundet. Något förenklat benämner jag dem fastighetsekonomiska respektive fastighetsrättsliga marknads-förutsättningar och integrationsbarriärer.

## 8.1 Fastighetsrättsliga marknadsförutsättningar och integrationsbarriärer

Den här avdelningen mer än någon annat tar upp den så viktiga lagstiftningsintegrationen eller normativa integrationen i Öresundsregionen. En integrationsprocess, som skulle kunna utgöra den sjätte "tunga" integrationstypen, och syftar till att oavsett om du är svensk eller dansk och oavsett om du befinner dig på svensk eller dansk sida om Öresund så skall samma lagar gälla. Nu kommer det

troligtvis inte att gå så långt att vi får en "Lex Öresundsregionen", utan istället handlar det om en harmonisering och likriktning av den lagstiftning som redan existerar<sup>69</sup>. För detta krävs kunskap och information, vilket jag tänkt förmedla från två huvudområden inom fastighetsrätten - användningen av fast egendom samt planlagstiftningen.

Integrationsbarriärerna redovisas i den här avdelningen inte, som i föregående kapitel, separat, utan alla de skillnader och olikheter som berörs ingår sammantaget, som en okunskapsrelaterad integrationsbarriär av olika betydelse för olika individer och organisationer. Innan jag går in på den redovisningen för att fylla ut kunskapsluckorna vill jag ge en liten kort allmän rättshistorisk tillbakablick.

### 8.1.1 Rättshistorik

De första rättsreglerna i Öresundsregionen nedtecknades under slutet av 1100-talet. Under medeltiden och fram till enväldesperioden tillämpades den Skånske Lov och den Jydske Lov på respektive sida sundet. Lagstiftning som liknade varandra och hade påverkats av impulser från dåtidens bildningscentra på juridikens område - Bologna och Paris. Trots att Sverige erövrade Skåne 1658 så medförde det inledningsvis inga juridiska förändringar för befolkningen. Traktaten från Roskilde och Köpenhamn garanterade invånarna i Skånelandskapen provinsstatus, d.v.s. de skulle också framgent få leva med sina gamla lagar, förordningar och sedvänjor, så länge de inte stred mot den svenska grundlagen<sup>69</sup>.

Men under årens lopp visade sig att komplikationerna blev många. Till exempel gjorde överklaganden från skånska rättsinstanser till Hovrätten i Jönköping att juristerna behövde kunskaper även i skånsk rätt. Till sist blev det ohållbart, med tanke på utbildning och rekrytering av jurister, och 1683 togs beslut om att införa svensk rätt i Skånelandskapen. En järnridå föll och trots att Sverige och Danmark i grunden har samma romansk-germanska rättssystem, så medförde naturligtvis den nationaliseringsprocess, jag berört i kapitel 5 om kulturell integration, även att den juridiska utvecklingen gick skilda vägar<sup>69</sup>.

I skandinavismens tecken skedde en viss harmonisering av rättssystemen i slutet av 1800- och början av 1900-talet. Man påverkades av den tyska lagstiftningen och inom framför allt civilrätten finns fortfarande spår kvar i från den tidens harmonisering. De betydelsefulla Avtals- och Köplagarna är exempelvis i grunden lika mellan länderna<sup>117</sup>. 1972 kom så återigen en brytpunkt då Sverige deklarerade att harmoniseringen av det nordiska rättslivet inte var något självändamål, utan de politiska målen skulle styra. Danmark gick året efter med i EU och harmoniseringen med deras regler blev viktigare än med Nordens. De senaste tio åren har återigen intresset för varandras rättssystem ökat och Sveriges inträde i EU 1995 förstärkte naturligtvis detta<sup>69</sup>.

Skillnader i rättssystemen föreligger alltså och Danmark kan sägas tillhöra det mer kontinentala synsättet och Sverige det Nordiska. Något raljant kan man uttrycka det så här: I Sverige är allt förbjudet som inte är tillåtet, i Danmark är allt tillåtet som inte är

förbjudet, i Frankrike är allt tillåtet även om det är förbjudet och i forna Sovjetunionen var allt förbjudet även om det var tillåtet<sup>69</sup>.

### 8.1.2 Fastighetsbegreppet

Innan jag närmare går in på det fastighetsrättsliga området användningsrätt till fast egendom, så bör det utredas vilka olikheter som finns rörande själva fastighetsbegreppet, vad fast egendom egentligen är samt hur registreringen av fast egendom är uppbyggd i de båda länderna.

Ordet fastighet existerar inte i Danmark. På danska heter det ejendom eller ännu tydligare fast ejendom<sup>118</sup>. I Sverige har vi en definition som ständigt återkommer då man pratar om fast egendom. Den finns i Jordabalkens<sup>70</sup> 1 kap. 1§: "Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser". Någon annan definition i svensk lagstiftning finns inte utan stor enhetlighet råder.

I Danmark ingår begreppet fast egendom i flera lagar med sina egna egendomsdefinitioner. Avsaknaden av stringens och entydighet är uppenbar jämfört med Sverige. Det är emellertid två lagar man oftast tänker på. Det är Tinglysningsloven<sup>71</sup> och Udstykningsloven<sup>72</sup>, vilka motsvaras av svenska Inskrivnings- respektive Fastighetsbildningslagen<sup>73</sup>. Tinglysningsloven talar om bestemt fast ejendom och som sådan räknas en samlet fast ejendom, umatrikuleret ejendom, ejerlejlighed och byggnad på ofri grund. Begreppet samlet fast ejendom kommer i sin tur från Udstykningsloven. Samlet fast ejendom är där definierad som ett registernummer, flera registernummer som enligt fastighetsregistret<sup>74</sup> skall hållas förenade eller de registernummer som utgör en jordbruksfastighet enligt särskilda bestämmelser i Landbruksloven<sup>74</sup>. En förenklad uppställning kan alltså göras, där fast egendom i Danmark definieras som:

- ◇ samlad fast egendom som i sin tur består av:
  - ett registernummer,
  - flera registernummer som tillsammans utgör en samlad fast egendom eller
  - flera registernummer som tillsammans utgör en samlad fast jordbruksegendom,
- ◇ omatrikulerad fast egendom,
- ◇ ägarlägenhet samt
- ◇ byggnad på ofri grund.

All mark i Danmark är alltså inte som i Sverige indelade och registrerade som fastigheter, utan det kan finnas omatrikulerade arealer eller fasta egendomar, vilka är egendomsrättsliga enheter, men har ingen lagfaren ägare och är inte heller registrerade. Det pågår dock sedan några år tillbaka en mer eller mindre aktiv så kallad matrikulering av den omatrikulerade marken.

<sup>118</sup>Med register menas här matrikeln, se vidare avsnitt 8.1.3 om det danska fastighetsregistret.

Ägarlägenhet och byggnad på ofri grund bygger på definitionen i Tinglysningsloven. De registreras därför bara i tingbogen och inte i matrikeln<sup>i</sup>. Ägarlägenhet finns inte som lagstiftad användningsrätt till fast egendom i Sverige. Paralleller brukar dras till den svenska bostadsrätten, men ägarlägenhet registreras och åtnjuter rättsställning som en självständig fast egendom och kan därför exempelvis intecknas<sup>ii</sup>.

I Sverige räknas byggnad på ofri grund som lös egendom. I Danmark är den däremot likt ägarlägenheten en självständig fast egendom. Grundförutsättningen för det är naturligtvis att mark och byggnad har olika lagfarna ägare. Utöver det kravet kan varje tinglysningskontor -utan lagstöd- ställa upp egna krav för att en byggnad skall individualiseras och därmed införas i tingbogen<sup>118</sup>.

Fast egendom i Danmark är således liksom i Sverige jord med byggnader, anläggningar och växtlighet i samma ägares hand. I Danmark är dessutom ägarlägenheter och byggnader på ofri grund fast egendom. Trots att det inte finns någon dansk lagbestämmelse som entydigt definierar begreppet fast egendom så uppstår det om man känner till de två undantagen -ägarlägenhet och byggnad på ofri grund- sällan några praktiska problem. Man bör också känna till att eftersom de danska registernummerna hålls förenade i samlade fasta egendomar enligt matrikeln så har varje enskild enhet inte samma självständiga status som i Sverige. De får inte säljas, lagfaras eller intecknas för sig själv utan att dessförinnan avstyckats från den samlade fasta egendomen. Det danska systemet med samlade fasta egendomar påminner om Sveriges tidigare så kallade plusstadsägor i fastighetsregister för städerna<sup>118</sup>.

### 8.1.3 Registrering av fast egendom

Sedan flera hundra år tillbaka har det existerat egendomsregister i Sverige och Danmark. Från början upprättades de eftersom det fanns ett behov att ta ut skatt på den fasta egendomen. Registret var fiskalt och utgjorde då informationskälla om varje fast egendoms skattebas och skatteplikt. Allt eftersom samhället utvecklades fann man ytterligare ett behov, som har starkt samband med rättssäkerheten i ett modernt samhälle. Rättsliga register upprättades med information om fastighetsgränser, storlek, ägare, inteckningar med mera, för att underlätta omsättningen av fast egendom genom att ge ett privaträttsligt skydd för den enskilde<sup>118</sup>.

Både i Sverige och Danmark fungerar det rättsliga egendomsregistret med unik identifikation av den fasta egendomen samt med statlig garanti om att uppgifterna är riktiga. På så sätt kan den enskilde lita på informationen och skulle de vara fel ersätter staten förlusterna. Det svenska och danska legala egendomsregistret är "register of titles" i motsats till "register of deeds", vilket är registrering utan garanti. Det här är en viktig likhet och grundförutsättning för all verksamhet kring fast egendom<sup>118</sup>.

---

<sup>i</sup>Se vidare avsnitt 8.1.3 om det rättsliga egendomsregistret i Danmark.

<sup>ii</sup>Se mer om ägarlägenhet och bostadsrätt under avsnitt 8.1.4.

För att kunna identifiera en fast egendom i de olika egendomsregisterna så behövs ett system av unika beteckningar. Den danska fastighetsregisterbeteckningen ser något annorlunda ut än den svenska. Den består av skifteslagets (ejerlavets) benämning och sockennamnet samt ett stamnummer eventuellt åtföljt av ett littera. Då fast egendom i början av 1800-talet matrikulerades så åsattes de bara ett stamnummer. Efterhand avstyckades lotter från stamfastigheten och de fick då närmaste lediga littera inom stamnummret. Undantaget från litteraanvändningen är Köpenhamns kommun och Sönderjylland, där som regel bara "rena" stamnummer används. Vid en jämförelse med Sverige innebär det till exempel att i fall då Malmö, Vintrie 7:3 legat i Danmark skulle fastighetsregisterbeteckningen varit 7<sup>e</sup> Vintrie by, Bunkeflo<sup>118</sup>.

I Danmark har man liksom i Sverige ett "rent" fastighetsregister, som kallas matrikeln. Den förs centralt av Kort- og matrikelstyrelsen i Köpenhamn och omfattar hela landet. Det finns dock särskilda matrikler för Sönderjylland samt Köpenhamns och Fredriksborgs kommuner. Matrikeln grundar sig på Udstykningsloven och anger den fasta egendomens registerbeteckning, gränser, storlek, användningstyp samt, genom hänvisning, vilka enheter som tillsammans utgör en samlet fast ejendom<sup>118</sup>.

Matrikeln tillsammans med förrättningsprotokoll och karta har liksom i Sverige rättslig status avseende den fasta egendomens läge och storlek. I Danmark bör man emellertid se upp med gränshävdprincipen, som fortfarande finns kvar enligt lag från 1683. När en gräns mellan två fasta egendomar oavbrutet i minst 20 år har hävdats annan sträckning än den som blivit fastlagd vid fastighetsbildningen så kan den gränsen genom ny förrättning även bli äganderättsligt bindande<sup>i</sup>. I Danmark kan man alltså inte lika fullt lita på matrikeln avseende gränser och storlek, utan eventuell hävd måste undersökas på marken<sup>118</sup>.

Det legala egendomsregistret i Danmark är tingbogen, som förs av det lokal tinglysningskontoret hos domerkontoret i varje retskrets. Tingbogen motsvarar det svenska inskrivningsregistret. Varje fast egendom har sitt eget blad, som innehåller uppgifter om till exempel lagfaren ägare, storlek (från matrikeln) och olika former av inskrivningar. I motsats till det svenska inskrivningsregistret så finns inga uppgifter om taxeringsvärden. Däremot så skrivs alla lokalplanebestämmelser som belastar fastigheten in som servitut och får på så sätt rättslig verkan och kommer till allmänhetens kännedom<sup>ii</sup>. I tingbogen registreras också ägarlägenheter och byggnader på ofri grund<sup>118</sup>.

Övriga egendomsregister av intresse i Danmark är ejendomsdatasystemet (ESR), planregistret och bygge- og boligregistret (BBR). BBR är ett detaljerat och väldigt omfattande register i tre olika nivåer (fastighets- byggnads- och enhetsnivå) över alla byggnader och bostäder i Danmark. Det är ganska nytt och obligatoriskt för samtliga kommuner att föra. Innehållet är digert och därmed intressant, men inte rättsligt bindande och ofta med bristfällig kvalitet. Kvalitetsbristen beror på att man vid starten i

---

<sup>i</sup>Gränshävden fanns tidigare i Sverige, men avskaffades 1972. Den gäller visserligen fortfarande för hävdade gränser uppkomna före 1972.

<sup>ii</sup>Servitut i Danmark bildas vanligen på privaträttslig avtalsgrund, men lokalplanebestämmelser är ett undantag där det genom offentliga beslut bildas ett servitut. Se mer under avsnitt 8.1.4.2 om servitut.

början av 1970-talet samlade in data genom att låta de boende själv fylla i blanketter. Uppgifterna var inte bindande och dessutom kunde tolkningsproblem av givna definitioner uppstå. Vid ajourföringen används däremot bygglovhandlingar med efterföljande inspektioner som källmaterial, vilket allt eftersom höjer kvaliteten. Registret används i huvudsak av olika myndigheter i deras löpande arbete, men även privata personer kan använda det för att få en snabb och omfattande bild av förhållandena runt en viss fast egendom<sup>118</sup>.

Från BBR hämtas uppgifter om taxeringsvärden till ESR, som motsvarar den svenska fastighetstaxeringslängden. ESR förs av den kommunala skattemyndigheten och det är hit man måste vända sig för att få information om den fasta egendomens taxeringsvärde. Planregistret förs även det av kommunen och innehåller alla uppgifter om planförhållandena på en fast egendom<sup>118</sup>.

Skillnader och i den mån man kan kalla dem integrationsbarriärer, finns i samband med registrering av fast egendom genom att det rent generellt är mer komplicerat att inhämta informationen om fast egendom i Danmark. I Sverige räcker det i princip med en direktuppkoppling mot Centralnämnden för fastighetsdata (CFD) i Gävle för att erhålla relevant och erforderlig information. Danmark har ingen sådan central registerenhet, utan separata uppkopplingar, som i sin tur kan vara svåra att avtala om, måste ske mot de olika egendomsregisterna. I Danmark har man också en strängare sekretess runt registerna - exempelvis lämnar man inte ut personnummer. En produkt som kommunerna i Danmark, till skillnad från Sverige, erbjuder är ejendomsskemaet<sup>118</sup>, som ger information från kommunens arkiv angående den fasta egendomen<sup>1</sup>.

#### **8.1.4 Användningsrätt till fast egendom**

Efter redogörelsen för fastighetsbegreppet och registreringsförfarandet av fast egendom så har vi grunderna för att kunna göra en jämförelse mellan de olika användningsrätterna i Sverige och Danmark.

Den fasta egendomen i både Sverige och Danmark kan användas av olika personer med olika rätt. Det kan röra sig om fysiska eller juridiska personer, vilka enligt avtal och lagstiftat stöd får en rätt till den fasta egendomen.

En grov indelning av användningsrätterna kan göras mellan äganderätten å ena sidan och nyttjanderätten å andra sidan. Till nyttjanderätten knyts ofta servitutsupplåtelsen och de två tillsammans benämns som bruksrätter. Språkligt så skiljer man inte på nyttjanderätt och bruksrätt i Danmark, utan där motsvaras den svenska nyttjanderätten av brugsreten<sup>8</sup>. I en zon mellan äganderätten och nyttjanderättens ytterlighet hyresrätt, är emellertid kategoriseringen många gånger svårbedömd och begreppsförvirring uppstår. I min genomgång har jag placerat alla former av indirekt äganderätt av fast egendom under nyttjanderätten, vilket också är vanligast i den juridiska litteraturen på området<sup>75,76</sup>.

---

<sup>1</sup>Se vidare avsnitt 8.1.5 om överlåtelse av fast egendom.

Gränsen för äganderätten går därmed efter definitionen självständig, rättsligt registrerad och inteckningsbar fast egendom, som genom lagfart ägs av enskild eller enskild medlem och inte samägt av juridisk person. Faller användningsrätten ”utanför” definitionen är det fråga om nyttjanderätt på ett eller annat sätt. Utifrån ovanstående resonemang kan den enkla uppställning, som visas i figur 13 göras för att få en helhetsbild och förståelse för resterande redovisning.

	Självständig fast egendom, som kan intecknas och inskrivas eller tinglyses	Användningsrätter som lagstiftaren vill begränsa	Indirekt äganderätt via en juridisk person (förening)
<b>Äganderätt</b>			
Traditionell äganderätt (S)(DK)	X		
Ägarlägenhet (DK)	X		
Anpartslägenhet (DK)	X	X	
<b>Nyttjanderätt</b>			
Bostadsrätt (S)			X
Andelsbostadsförening (DK)			X
Bostadsaktieselskab (DK)			X
Bostadsanpartsselskab (DK)			X
Andelslägenheter (S)		X	X
Bostadsbolag, HB eller AB (S)		X	X
Bostadsintressentselskab (DK)		X	X
Bostadskommanditselskab (DK)		X	X
Hyra			
Tomträtt eller hjembudspflicht			
Arrende eller forpagtning			
<b>Bruksrätt (S)</b>			
Servitut			

	Sverige	Danmark
<b>Äganderätt</b>	40%	50%
<b>Nyttjanderätt</b>	60%	50%
varav		
<b>Indirekt äganderätt</b>	20%	5%
<b>Hyresrätt</b>	40%	45%
varav		
<b>Privatägd hyresrätt</b>	20%	25%
<b>Allmännyttigägd hyresrätt</b>	20%	20%

Figur 13: Kategorisering av användningsrätter till fast egendom<sup>75,76,77,78</sup> samt deras andelar av de totala antalet upplåtelser<sup>82</sup>.

(Anm: Figuren är genom omritning anpassad till denna presentation.)



Äganderätten är en av lagstiftaren och samhället eftersträvd användningsrätt, varför den både i Sverige och Danmark är väldigt vanlig. Äganderätten i Sverige har inga underavdelningar. I Danmark finns till den mer traditionella äganderätten två konkurrerande äganderättsliga användningsrätter nämligen ägarlägenheten och anpartslägenheten. Det beror på, vilket vi senare kommer att se, att lagstiftningen tillåter så kallad tredimensionell fastighetsindelning. Ägarlägenheten är vanligt förekommande i Danmark. Som en ersättning för bostadsrätten har systemet även länge diskuterats i Sverige, men aldrig drivits igenom av lagstiftaren. Anpartslägenhet uppkom på 1970-talet som ett surrogat till ägarlägenheten och är en upplåtelseform vars förekomst man vill begränsa i Danmark<sup>78</sup>.

Samtliga nyttjanderätter ovanför hyresrätten är en form av indirekt äganderätt för den enskilde. En förening, ett bolag eller annan juridisk person äger den fasta egendomen i vilken medlemmarna i sin tur har en kontraktsmässig användningsrätt till en viss andel. Mångfalden av upplåtelseformer är i princip lika stor som antalet associationsformer. Lagstiftaren har emellertid velat begränsa denna mångfald. Den övre halvan där bland annat bostadsrätten ingår är upplåtelseformer vars existens lagstiftaren i respektive land förespråkar. Bostadsrätten i Sverige är vanligt förekommande medan indirekt äganderätt inte är lika utbredd i Danmark. Av den anledningen berörs främst bostadsrätten och övriga former endast summariskt. Anmärkningsvärt är att i samtliga benämningar ingår ordet bostad, men lagstiftningen förhindrar inte på något sätt även annan användning av nyttjanderätten (förvärvslokaler)<sup>78,79</sup>.

Hyresrätten representerar en stor andel av användningsrätterna i Sverige och Danmark och är väldigt betydelsefull för ett fastighetsförvaltande företag. Jag ägnar därför stor uppmärksamhet åt denna, både vad avser bostadshyresrätten och lokalhyresrätten.

Arrende, tomträtt samt även servitutsliknande upplåtelseformer finns inte likt Sverige direkt lagstiftade i Danmark<sup>118</sup>. Begreppen arrende och servitut förekommer ändå, men bildas i huvudsak på privata avtalsrättsliga grunder. Tomträttsliknande nyttjanderätter finns, även de på avtalsrättslig grund, i till exempel Köpenhamns kommun<sup>119</sup>. Redovisningen av de här begreppen kommer endast att vara kortfattad.

#### 8.1.4.1 Äganderätt till fast egendom

Den mest långtgående användningsrätten till fast egendom är äganderätten. I alla moderna västerländska samhällen, inklusive Sverige och Danmark, är det möjligt för den enskilde medborgaren att äga sin mark med mer eller mindre starkt rättsligt skydd. För oss kan det te sig som en självklarhet. I många länder där rättssystemet inte är så utvecklat, utan staten eller något liknande överhuvud även praktiskt innehar dömande rätt så har man däremot inte velat ge den enskilde så stora rättigheter. I till exempel Kina äger staten eller jordbrukskollektiven all fast egendom och den enskilde kan på sin höjd erhålla en form av nyttjanderätt till marken. Den nyttjanderätten liknar vårt arrendeinstitut, med den restriktionen att staten när som helst av statliga intressen kan säga upp avtalet<sup>117</sup>.

I en del länder existerar alltså inte äganderätten och i andra är den svagare samt även i undantagsfall starkare än i Sverige och Danmark. Mellan Sverige och Danmark finns det också nyansskillnader, vilket man ser ganska tydligt genom att jämföra de två paragrafer som ger äganderätten grundlagsskydd i de båda länderna. I svenska Regeringsformen 2 kap. 18§ står det:

”Varje medborgares egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Den som genom expropriation eller annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom skall vara tillförsäkrad ersättning för förlusten. ... Ersättning skall bestämmas enligt grunder som anges i lagen.”

Motsvarande danska bestämmelse finns i Grundlovens 73§:

”Ejendomsretten är ukränkelig. Ingen kan tillpligtes att afstå sin ejendom, uden vor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge om lov og mod fuldständig erstatning.”

Utan att närmare redovisa på vilka grunder äganderätten kan fråntas den enskilde eller hur eventuella ersättningar bestäms så kan sägas att ägaren till fast egendom i Danmark åtnjuter ett något starkare rättsskydd. Fast egendom kan tvångsmässigt bara tas i anspråk av stat eller kommun och endast via expropriationsförfarande. I Sverige kan i vissa fall även andra än stat och kommun ansöka om expropriation. Man kan också utnyttja tvångsvis fastighetsreglering och inlösen med lagstöd, möjligheter vilka inte existerar i Danmark. Äganderätten i Danmark är alltså mer okränkbar än i Sverige, vilket också liknar de centraleuropeiska ländernas lagstiftning på området<sup>118</sup>.

En väsentlig skillnad mellan svensk och dansk äganderätt är till vilka former av fast egendom äganderätt kan upplåtas. Äganderätt till fast egendom kan i Sverige och Danmark bara innehas på en självständig, med lagstöd bildad och offentligt rättsligt registrerad fast egendom. Enligt vad som sagts i avsnittet om fastighetsbegreppet och registrering av fast egendom så finns emellertid klara olikheter runt den fasta egendomens innebörd. Således blir också föremålet för äganderätten olika.

I den svenska Jordabalken 4 kap. 7§ regleras att för att få bilda en självständig fast egendom måste den överensstämja med fastighetsindelningen. Fastighetsindelningen bestäms i sin tur av Fastighetsbildningslagen och enligt den finns endast möjlighet att indela den fasta egendomen i två dimensioner. En fast egendoms begränsning kan bestämmas till ett eller flera avgränsade områden, men bara i markplanet. Den har således ingen begränsning i höjd och man kan med andra ord inte bilda två eller flera självständiga fasta egendomar ”ovanpå” varandra. Byggnader på ofri grund och lägenheter upplåtna till medlem i bostadsrättsförening räknas därför som lös egendom.

I Sverige tillåts alltså bara så kallad traditionell fastighetsindelning i två dimensioner. I Danmark kan man däremot fastighetsindela i tre dimensioner på grund av lagstiftningsutformningen. Förutom den traditionella fasta egendomen så är även ägarlägenheter och byggnader på ofri grund självständig fast egendom genom individualisering och identifiering vid fastighetsbildning och offentlig rättslig registrering i tingbogen.

I Danmark finns det alltså äganderättsliga upplåtelseformer till fast egendom vilka saknar sin motsvarighet i Sverige. En vanligt förekommande form är **ägarlägenheten** (ejerlejligheden), som regleras efter Ejerlejlighedsloven<sup>80</sup>. Som jag sagt tidigare är det en äganderätt eftersom varje lägenhet utgör självständig, rättsligt registrerad och inregistrerad fast egendom, som genom lagfart ägs av enskild person.

Ägarlägenheter är ingen ny företeelse. Det äldsta funna dokumentet om köp av lägenhet i byggnad är från Babylon 2500 f.Kr.<sup>78</sup>. Systemet visar sig också ha varit tämligen utbredd runt östra medelhavsområdet på forntiden och spred sig senare även norrut till Tyskland och Frankrike. Användningen minskade sedan under flera århundraden för att i början av 1900-talet och framför allt efter andra världskriget åter vinna gehör och breda ut sig. Problemen med bostadsbrist i storstäderna ökade och man sökte efter nya former att få kapital till bostadsbyggande. Ägarlägenhetsinstitutet finns nu lagreglerat i ett stort antal länder såsom Tyskland, Norge, Italien, Frankrike, Spanien, USA, Kanada, Japan och naturligtvis Danmark.

När ägarlägenhetssystemet kom på tal i Danmark i början av 1960-talet var det något helt nytt för den danska lagstiftaren. I det rättsligt närbesläktade Tyskland hade systemet funnits i deras BGB sedan 1951 och danskarna hämtade därför inspiration från den tyska rätten<sup>78</sup>. 1966 trädde så den sparsamt reglerande Ejerlejlighedsloven i kraft. Många ändringar har gjorts sedan dess, men det har nästan uteslutande handlat om lagens användningsområde.

Ända sedan 1966 har det varit debatt om vilka byggnader som skall få göras om till ägarlägenheter. Syftet med lagen var i grunden bostadspolitiskt, men även lokaler till annat än boende har under alla år och i alla typer av byggnader fått göras om till ägarlägenheter. Debatten har istället rört bostadslägenheterna. Eftersom hyresrätten är underkastad regler om hyressättningen så har lagstiftaren befarat att spekulation kring ombildning av äldre hyresrätter till ägarlägenheter skulle uppkomma. Detta på grund av att ägarlägenheterna i princip överlåts till marknadspris. På förekommen anledning har lagen därför begränsat möjligheten för äldre bostadshyreslägenheter att ombildas till ägarlägenheter<sup>78</sup>.

Sedan den senaste lagändringen 1995 får följande byggnader indelas i ägarlägenheter<sup>1</sup>:

- ◇ byggnader som är uppförda efter 1 juli 1966,
- ◇ byggnader med högst två bostadslägenheter, vilka uppfyller en rad kvalitetskrav avseende bland annat köks- och badrumsstorlek,
- ◇ byggnader som enligt Fredningsloven är fredade,
- ◇ byggnader som uteslutande används till annat än boende (förvärvslokaler) samt
- ◇ byggnader som enligt särskilda bestämmelser skall upplåtas som äldre- eller ungdomsbostäder.

---

<sup>1</sup>Lantbruksegendomar, allmännyttiga bostäder och privata andelsbostäder får inte indelas i ägarlägenheter.

Ombildningen till ägarlägenhet sker på initiativ av fastighetsägaren och samtliga lägenheter på den självständiga fasta egendomen måste vid fastighetsbildningen indelas och upplåtas som ägarlägenheter. En lantmätare (landinspektör) anlitas för att med hjälp av ritningar, lägenhetsbeteckningar, användningssätt, storlek, och andelstal individualisera och identifiera samtliga lägenheter på den fasta egendomen. Lantmätaren undersöker också om indelningen av den fasta egendomen istället inte kan göras med avstyckningsförfarande. Är det möjligt får inte ägarlägenhetsinstitutet användas. Förrättningshandlingarna skickas sedan in till tinglysningskontoret för tinglysning. I samband med att den första lägenheten säljs bildas en ägarförening, dess stadgar stiftas och tinglyses. Boligministeriet har utfärdat standardstadgar, men avtalsfriheten är stor och den slutliga utformningen styrs av medlemmarna själva<sup>118</sup>.

Ägarlägenhet innebär i huvudsak äganderätt, men även en viss del av direkt samägande till den fasta egendomen. Eftersom man med lagstöd tredimensionellt indelat själva byggnaden i självständiga fasta egendomar, så innehas de följaktligen med äganderätt. Indelningen är dock inte fullständig utan marken, gemensamma utrymmen och byggnadens bärande konstruktion samägs. Samägandet sker inte indirekt genom ägarföreningen utan samlat direkt utav medlemmarna själva. Ägarföreningen är därför ingen juridisk person eller självständigt rättssubjekt, vilket annars är brukligt vid samägande. Medlemmarna svarar solidariskt och personligt för ägarföreningens åtaganden och föreningens enda uppgift blir att handha den praktiska förvaltningen av den samägda egendomen<sup>78</sup>.

Medlemskap i ägarföreningen är obligatorisk och mot den har medlemmarna plikter och rättigheter. Delaktigheten bestäms av ett andelstal för varje lägenhet. Grunderna för beräkningen av andelstalen avgörs fritt av ägarföreningen, men vanligast är lägenhetens areal. Andelstalen har grovt sett betydelse för<sup>78</sup>:

- ◇ fördelningen av ägarföreningens kostnader,
- ◇ fördelningen av röster vid föreningsstämman samt
- ◇ vilken andel ägaren har i den samägda egendomen.

Lägenhetsägaren disponerar fritt över sin lägenhet, men han/hon får inte göra ingrepp i bärande väggar eller samägda ledningar utan besiktningsmans godkännande. Åtgärder på byggnadens yttre får han inte heller göra och han står risken för eventuella skador<sup>78</sup>.

Ägarlägenheten kan i princip säljas fritt och reglerna är desamma som vid överlåtelse av mer traditionell äganderättslig fast egendom. En restriktion intogs emellertid i Ejerlejlighedsloven 1979, vilken förbjuder "orimliga priser" vid överlåtelser. En nedsättning av priset kan bli följderna om boligretten anser den betalda köpesumman vara oskäligen i förhållande till lägenhetens bedömda värde. Regeln har visat sig ha liten praktisk betydelse varför man kan säga att marknadspriser råder vid försäljning av ägarlägenheter<sup>78</sup>.

Eftersom ägarlägenheter är självständig, tinglyst fast egendom med lagfaren ägare så åtnjuter den också fördelen att kunna intecknas och pantsättas. Det här är som vi senare kommer att se vid jämförelse med den svenska bostadsrätten den mest betydande

skillnaden. En följd av att ägarlägenheten är en äganderätt blir att den åläggs skatteplikt och att innehavaren får göra ränteavdrag<sup>78</sup>.

Ägarlägenheten kan oftast fritt upplåtas i andra hand. Det är ägarföreningens stadgar som avgör. Hyresförhållandet faller under den danska hyreslagstiftningen, med några få mindre betydelsefulla specialbestämmelser för ägarlägenheten<sup>78</sup>.

Efter ändringen 1972 av Ejerlejlighedsloven upphävdes möjligheten att indela bostadslägenheter byggda före 1 juli 1966 i ägarlägenheter. Fastighetsägaren försökte då finna ett surrogat till ägarlägenheten för att kringgå lagstiftningen och erhålla ett högre värde på sin fasta egendom. Stor avtalsfrihet råder i Danmark och annan lagstiftning hindrade inte att många äldre bostadshyreslägenheter efter 1972 istället upplåts som anpartslägenheter<sup>78</sup>.

**Anpartslägenheten** kan definieras som en samägd andel vidrörande fast egendom, vilken är förbunden med exklusiv bruksrätt till en lägenhet i den på egendomen uppförda byggnaden. Upplåtelsen av anpartslägenhet ligger teoretiskt men framför allt praktiskt väldigt nära ägarlägenheten och kategoriseras därför som en äganderätt. Det enda som skiljer dem åt är att anpartslägenheten inte utgör en självständig fast egendom<sup>78</sup>.

Anpartslägenheten får tinglyst sitt köpekontrakt på en andel av den fasta egendomen. Andelen kan jämföras med andelstalet för ägarlägenheten. Ett samägandekontrakt, som anger vilka andelar den fasta egendomen består av tinglyses också. Det upprättas dock inget separat tingbogsblad för anpartslägenheten, men det är egentligen bara en inskrivningsteknisk fråga. Liksom för ägarlägenheten så är det inte en juridisk person genom till exempel en förening som äger den fasta egendomen utan det är medlemmarna själva. Förhållandena för den enskilde lägenhetsinnehavaren styrs liksom för ägarlägenheten ytterst av föreningens stadgar. Lagstiftningen sätter inga hinder utan anpartslägenhetsinnehavaren har samma dispositionsrätt som ägarlägenhetsinnehavaren. Lägenheten kan intecknas och fritt överlåtas till marknadspris<sup>78</sup>.

Efter några år insåg lagstiftaren att anpartslägenheten utnyttjades som alternativ till ägarlägenheten. Eftersom dessutom likheterna mellan de två användningsrätterna var så stora fanns det ingen egentlig anledning att ha anpartslägenhetsinstitutet kvar som upplåtelseform utan begränsningar för nybildandet av anpartslägenheter infördes i Boligfaelleskabsloven<sup>81</sup>. Anpartslägenheterna har dock inte helt försvunnit. Lägenheter bildade enligt äldre lagstiftning finns kvar och kan fritt överlåtas på marknaden. Nya lägenheter få däremot inte bildas på fasta egendomar med mer än två bostadslägenheter<sup>78</sup>.

#### 8.1.4.2 Nyttjanderätt till fast egendom

I inledningen beskrev jag hela uppbyggnaden av användningsrätter till fast egendom och för ökad förståelse kan en tillbakablick på figur 13 vara lämplig. Den visar bland annat att en mycket stor del av den äganderättsligt använda fasta egendomen i både

Sverige och Danmark upplåts i ett andra led med någon form av nyttjanderätt. Till skillnad från äganderätten så innehas inte föremålet för upplåtelsen som en självständig, rättsligt registrerad, in-teckningsbar fast egendom med lagfaren ägare. Följden blir vissa rättsliga inskränkningar främst beträffande möjligheten att belåna egendomen.

Innan jag kommer in på hyresrätten, som är den vanligaste nyttjanderätten, så skall en mellanform till äganderätt och hyresrätt beskrivas. Det är alla de användningsrätter som via en juridisk person ger en fysisk (eller juridisk) person **indirekt äganderätt** till den fasta egendomen. Trots benämningen indirekt äganderätt så kategoriseras de dock som nyttjanderätter.

Efter andra världskriget startade en urbaniseringsprocess med efterföljande bostadsbrist i storstäderna. Situationen ledde till att en mängd upplåtelseformer uppkom med en sak gemensamt, att genom engagemang och delaktighet skulle folk själv skapa sin bostad. Tillsammans skulle man genom någon form av sammanslutning få användningsrätt till en bostad. Lagstiftningen på området var då sparsam och associationsrätten kom att styra vilka upplåtelseformer som uppstod. Sammankopplingen med associationsrätten är därför stor, vilket skapat en mångfald av former och allmän begreppsförvirring. Det var alltså främst av bostadssociala skäl, men för de flesta av upplåtelseformerna tillåter lagstiftningen även annan användning än boende (förvärvslokaler). Föreningens stadgar är det likt så många andra sammanhang som ytterst styr förhållandet för den enskilde nyttjanderättsinnehavaren<sup>79</sup>.

Samhället genom lagstiftaren har på senare år velat begränsa antalet nyttjanderättsformer till fast egendom. I Sverige anser man det inte vara motiverat med mer än bostadsrätten och hyresrätten, medan man i Danmark nöjer sig med andelsbostadsförening, bostadsaktiesällskap, bostadsanpartsällskap och hyresrätten. Andra former som bildats enligt tidigare lagstiftning får fortsätta att existera i sin nuvarande tappning, men försök görs lagstiftningsmässigt att ombilda dem till tillåtna former. Eftersom bostadsrätten i Sverige och andelsbostadsföreningen i Danmark är de dominerande indirekta äganderätterna kommer redogörelsen mest att handla om dem.

I Sverige har man alltså lagstiftat om en speciell form av indirekt äganderätt eller nyttjanderätt - kallad **bostadsrätt**. De i jämförelse med den danska lagstiftningen på motsvarande område till stor del tvingande reglerna finns i Bostadsrättslagen<sup>83</sup>, som för första gången infördes 1930. Någon omedelbar likhet existerar inte i Danmark och eftersom den dessutom har en betydande omfattning i Sverige<sup>81</sup>, har jag valt att beskriva den separat<sup>75</sup>. Genomgången blir endast summarisk då läsaren antas förtrogen med användningsrätten och tyngdpunkten ligger på jämförelsen med den danska ägarlägenheten.

Bostadsrätten som är lös egendom upplåtes mot vederlag utan begränsning i tiden av en bostadsrättsförening till en medlem i föreningen. Den fasta egendomen, alternativt vid tomträtt bara byggnaden, ägs alltså av en ekonomisk förening, tillika juridisk person,

---

<sup>79</sup>Det finns 9000 bostadsrättsföreningar i Sverige med 500 000 bostadsrättslägenheter, där det bor 1000 000 människor<sup>77</sup>.

och bostadsrättsinnehavaren erhåller en indirekt äganderätt till egendomen. Förutom användningsrätten till själva lägenheten har han/hon (även juridisk person) dessutom rätt att begagna de gemensamma ytorna<sup>79</sup>.

Varje lägenhet åsätts ett andelsvärde efter vilket bostadsrättsinnehavaren skall ansvara för föreningens kostnader. Märkas kan emellertid att eftersom det handlar om medlemskap i en ekonomisk förening så svarar inte medlemmarna personligen för föreningens skulder<sup>i</sup>. Andelsvärdet bestäms efter lägenhetens relativa bruksvärde. Genom att bostadsrätten åsätts ett andelsvärde får den till skillnad från hyresrätten också ett förmögenhetsvärde för innehavaren<sup>79</sup>.

Bostadsrätten kan fritt överlåtas efter de öppna marknadens regler, men överpriser kan motverkas genom stadgebestämmelser. Bostadsrättsinnehavaren svarar i princip själv för underhållet av lägenheten och har även en stor frihet avseende användningen. Vid allvarliga kontraktsbrott kan rätten förverkas, men liksom i övriga fall då bostadsrätten frångår innehavaren<sup>ii</sup> har han/hon rätt till ersättning med hänsyn till förmögenhetsvärdet<sup>79</sup>.

Bostadsrätten kan inte intecknas eftersom den är lös egendom, men rätten kan ändå utgöra kreditsäkerhet, vanligen tillsammans med kompletterande borgen. Pantsättning liksom överlåtelse får sakrättslig verkan, likt inteckningsförfarandet vid äganderätt till fast egendom, genom meddelande till föreningen<sup>79</sup>.

Bostadsrätten kan upplåtas i andra hand. Begränsningarna i lagstiftningen är emellertid omfattande då det inte anses finnas något egentligt intresse av att en bostadsrätt hyrs ut. Hyreslagstiftningen gäller på andra hands upplåtelsen, men besittningsskyddet för hyresgästen är mycket svagare<sup>79</sup>.

**Jämförelsen mellan bostadsrätten och ägarlägenheten** har länge varit aktuell i Sverige. Den svenska lagstiftaren har under åren övervägt om man skall tillåta bildandet av ägarlägenheter även i Sverige<sup>3</sup>. Vid utvärderingarna har man tagit hänsyn till ägarlägenhetens och bostadsrättens för- och nackdelar gentemot hyresrätten och då har ägarlägenheten funnits vara överflödig i närvaron av redan existerande bostadsrätten<sup>75</sup>.

Någon egentlig likhet av teoretisk/juridisk karaktär finns inte, eftersom det i grunden handlar om två skilda kategorier av användningsrätt - äganderätt respektive nyttjanderätt. Bostadsrätten ligger som vi senare kommer att se faktiskt närmare andelsbostadsföreningen. Men praktiskt har likheterna varit tillräckligt stora för att motivera en jämförelse<sup>75</sup>.

Den största skillnaden, som i sin tur även föranleder många av de andra olikheterna är den juridiska konstruktionen. Bostadsrätten är indirekt ägande. Bostadsrättsföreningen äger den fasta egendomen och upplåter användningsrätten till sina medlemmar. Ägarföreningen är däremot ingen juridisk person och äger heller inte den fasta

---

<sup>i</sup>Boligreguleringsloven<sup>84</sup> 9 kap. 3-4§§.

<sup>ii</sup>Ex.vis om den fasta egendomen säljs och lägenheterna därefter upplåts med hyresrätt.

egendomen, utan det gör medlemmarna själva. Varje ägarlägenhet utgör därför per definition en självständig, rättsligt registrerad fast egendom med lagfaren ägare, medan bostadsrätten är lös egendom<sup>75</sup>.

En följd av ovanstående blir att ägarlägenheten kan intecknas, medan bostadsrätten inte kan intecknas, men ändå utgöra kreditsäkerhet<sup>77</sup>. Säkerheten blir emellertid något svagare eftersom bostadsrättsföreningen äger den fasta egendomen och därför erhållit viss rättslig handlingsstyrka, vilket ofta leder till sämre kreditvillkor<sup>77</sup>. Nämnas kan också att bostadsrättsinnehavaren inte är personligt ansvarig för föreningens skulder<sup>76</sup>, vilket ägarlägenhetsinnehavaren är.

Rättigheter och skyldigheter för innehavaren är tämligen lika och avgörs slutligen av föreningens stadgar. Lagstiftningen ger emellertid vissa begränsningar och bostadsrättslagen är på grund av sin relativa detaljrikedom och i många fall tvingande karaktär mer betydande för bostadsrättsinnehavaren. Lägenheterna kan upplåtas till annat än boende (förvärvslokaler). I Danmark är det ganska vanligt, men lagstiftning och stadgar har mycket mer begränsat förekomsten i Sverige. Andrahands-upplåtelse av bostadsrätt är endast i undantagsfall möjlig då "beaktansvärda skäl föreligger". Sådana begränsningar finns inte för ägarlägenheten, varför det är tämligen vanligt att hyresrätt föreligger på en ägarlägenhet. Vid eventuell andrahands-upplåtelse gäller hyreslagstiftningen i respektive land, med den mest betydande avvikelsen att en hyresgäst i svensk bostadsrätt har ett uppenbart sämre besittningsskydd. Både bostadsrätt och ägarlägenhet innehar ett förmögenhetsvärde och kan fritt överlåtas på den öppna marknaden. Pristak kan förekomma i båda länderna, men de är sällsynta och av ringa praktisk betydelse.

Förutom nämnda bostadsrätt existerar en del **andra former av indirekt äganderätt** i Öresundsregionen. I Sverige finns alltså en del så kallade bostadsföreningar, som upplåter bostäder med eller utan begränsning i tiden till sina medlemmar. Sammanslutningen är liksom för bostadsrätten en ekonomisk förening. Särskilt i storstadsområdena var det vanligt att en föreningen på det här sättet kopplade en ideell andel i föreningen till den fasta egendomen, vilket ger tydliga likheter med den danska anpartslägenheten. Dessutom förekommer handelsbolag eller aktiebolag som till sina delägare upplåter hyresrätter<sup>77</sup>.

Som jag nämnt tidigare vill den svenska lagstiftaren förhindra bildandet av andra nyttjanderättsformer än bostadsrätt och hyresrätt. I Bostadsrättslagen 1 kap. 8§ har därför förbjudits upplåtelse av andelsrätter med koppling till en nyttjanderätt i den fasta egendomen. Det är dock fortfarande tillåtet att bilda en förening eller ett bolag som upplåter en nyttjanderätt utan formell koppling, det vill säga utan att det framgår av kontrakt eller stadgar<sup>76</sup>.

I genomgången av bostadsrätten nämnde jag att stora likheter fanns med **andelsbostadsföreningen** i Danmark. Andelsbostadsföreningen är inte lika vanlig som bostadsrätten, utan utgör endast några procent av de sammanlagda upplåtna användningsrätterna. Andelsbostadsföreningen kan vara privat eller allmännyttig. Den privata andelsbostadsföreningen regleras i Boligfaelleskabsloven och är den



användningsrätt, som liknar den svenska bostadsrätten mest. Trots stora likheter finns emellertid två avgörande skillnader. För det första är andelsbostadsföreningens stadgar ofta så hårt författade att person utan närmare släktskap med innehavaren inte kan förvärva lägenheten., utan får förlita sig till nybildade andelsbostadsföreningar. För det andra så råder lagstiftad maximal överlåtelsesumma, oftast grundad på ett lägenhetsvärde, som tänkt hyresrättslägenhet, eller den förre innehavarens anskaffningspris<sup>85</sup>.

En ganska omfattande lagstiftning, som jag inte berörde vid bostadsrätten är möjligheten för hyresgäster att genom svensk bostadsrättsförening eller dansk andelsbostadsförening överta den fasta egendomen via så kallad hembud respektive tilbudspligt. Rättigheten finns alltså både i Sverige och Danmark och innebär en form av förköpsrätt i fall då den fasta egendomen skall överlätas. Tillbudspikten och hembudet gäller inte då stat, kommun, släkting eller tidigare delägare står som köpare samt vid arv<sup>86,87</sup>.

Övriga former av indirekt ägande till fast egendom i Danmark har samma principiella grunder som andelsbostadsföreningen. Lagstiftningen är inte så omfattande i Danmark, utan man får se på stadgar och kontrakt för att avgöra vilka förhållande som råder för den enskilde innehavaren<sup>78</sup>.

Nästa steg i min redovisning av användningsrätter är den nyttjanderätt, som är vanligaste av alla upplåtelseformer och särskilt viktig för fastighetsföretaget - nämligen **hyresrätten**.

Hyreslagstiftningen är i de båda länderna väldigt utförlig och lagstiftaren vill reglera de från samhällets synvinkel sett praktiskt viktiga förhållandena på ett så fullständigt sätt som möjligt. I de fall lagstiftaren misslyckats med detta får man, såväl i Sverige som i Danmark, försöka finna svar i förarbetena och framför allt i rättspraxis. En viss ledning ger man i de båda länderna även de allmänna rättsgrundsatserna inom närliggande rättsområden, som till exempel avtalsrätten och köprätten<sup>76,90,91</sup>. Kunskap inom de här områden kan därför vara viktig för att även kunna tolka just hyreslagstiftningen. Likheterna mellan länderna inom dessa rättsområden är dock stora<sup>117</sup> - ibland till och med i form av ordagrann likalydelse. Nämnas kan Avtalslagens<sup>88</sup> 36§ om jämkning av oskäligen avtalsvillkor, vilket har sin exakta motsvarighet i den danska Avtalslovens<sup>89</sup> 36§. Detta hänger samman med en vilja i de båda länderna att försöka genom samordnade förändringar i lagstiftningen upprätthålla en likhet för att främst underlätta affärsutbytet mellan länderna<sup>117</sup>.

Man bör dock både inom svensk och dansk hyresrätt se upp med alltför långtgående analogi till andra rättsområden då lagstiftaren velat fästa stor vikt vid hyresrättens sociala syften och däri avvägningen mellan fastighetsägarens och hyresgästens olika intressekonflikter. Regleringen av denna intressekonflikt, visar att man både i Sverige och Danmark vill skydda den svagare parten i hyresförhållandet - hyresgästen. Det gör man genom att stifta tvingande, eller som det heter i Danmark praeceptive, regler vilka skyddar hyresgästens rättsställning. Viktigast är besittningsskyddet tillsammans med reglerna om hyresvillkoren och då främst hyressättning och -reglering.

Hamnar rättsförhållandet utanför hyresrättens område är lagstiftningen däremot mer sparsam. Speciellt i Danmark där det knappt finns någon lagstiftning och avtalsfriheten blir stor. Exempelvis arrenderätten, som i Danmark kan sägas motsvaras av något man benämner forpagtning, har sina egna regler i Jordabalken medan man i Danmark nästan uteslutande reglerar detta rättsförhållandet genom parternas överenskommelse (avtalet) och allmänna avtalsrättsliga regler<sup>i,76,90,91</sup>.

På grund av att hyresrätten som ovan nämnts är så starkt reglerad är det viktigt att definiera dess användningsområde. Här finner vi stora likheter mellan Sverige och Danmark. Generellt sett kan vi säga att man i båda länderna ställer upp fyra rekvisit, som skall uppfyllas för att rättsförhållandet skall omfattas av hyresrättens regler<sup>76,90,91</sup>. De fyra rekvisiten kan sammanfattas i en mening: Ett rättsförhållande omfattas av hyresrätten om det är ett *avtal* om hyra under *viss tid av hus eller husrum* mot *vederlag*. Eftersom omfattningen i stort är den samma i Danmark som Sverige går jag inte vidare in på definitionen. Men sägas kan att utanför de båda lagsystemen faller som tidigare nämnts arrende eller forpagtning samt liknande hyresförhållande där det i huvudsak inte handlar om uthyrning av en lokalitet. Exempelvis uthyrning av hotellrum eller när själva verksamheten i lokaliteterna är den övervägande delen i hyresförhållandet.

Vilka hyresförhållande som omfattas av hyreslagstiftningen är alltså jämförbara i de båda länderna, men den övergripande uppbyggnaden av lagstiftningen visar på en del olikheter. I Sverige finns huvudreglerna i Jordabalken kapitel 12, kallad Hyreslagen, medan man i Danmark använder sig av en huvudlag och två supplerande lagar<sup>ii</sup>.

Huvudlagen heter Lejeloven<sup>87</sup> och gäller för samtliga hyresförhållande. Vid sidan om denna lag finns Boligreguleringsloven<sup>84</sup> och Erhvervsreguleringsloven<sup>92</sup>. De här två lagarna åsidosätter inte Lejeloven utan i de flesta fall så kompletterar de istället. Man utgår alltså i alla danska hyresförhållande från Lejeloven och för en del fastigheter samt på vissa områden fyller man ut med reglerna i Boligreguleringsloven och Erhvervsreguleringsloven<sup>93</sup>.

Vid en första genomgång kan det synas aningen osystematiskt men rent praktiskt är det sällan några problem. Det är framför allt inom hyressättning och hyresreglering samt även i Boligreguleringsloven underhållsplikt och vissa bostadspolitiska bostadsutnyttjanderegler de båda lagarna kompletterar. Boligreguleringsloven gäller i vissa kommuner, så kallade reglerade kommuner och då endast för bostadshyresrätter. Erhvervsreguleringsloven gäller över hela Danmark, men endast för lägenheter som uteslutande används till annat än boende - vad vi i Sverige kallar lokaler. En närmare beskrivning av de båda lagarnas innebörd ges senare i texten under avsnittet om särskilda bestämmelser om bostäders utnyttjande samt i avsnittet om hyressättning och reglering<sup>94</sup>.

---

<sup>i</sup>Begreppet forpagtning kommer från Landbruksloven, se vidare under arrende, tomträtt och servitut.

<sup>ii</sup>I Danmark utreds det om en ändring av systemet. De tre nämnda lagarna skall ersättas med två lagar - en boliglejelov och en erhvervslejelov<sup>119</sup>. Då detta arbete skrivs var inte utredningen färdig och än mindre hade ett slutligt beslut tagits, varför jag utgår från nu gällande system.

Så här långt alltså inga stora motsättningar och vid den fortsatta jämförelsen utgår jag ifrån Hyreslagen och Lejeloven, förutom på de områden där Boligreguleringsloven och Erhvervsreguleringsloven finner användning. Inledningsvis kan man titta på de båda lagarnas huvudrubriker och redan där se stora systematiska likheter. Inledande användningsbegränsning, vilken jag redan berört, hyresavtalet, hyrestider, uppsägning, hyrans betalning, hyresgästens och hyresvärdens underhållsplikter, hyresgästens användning av lägenheten, hyresgästens besittningsskydd samt hyressättning och -reglering är huvudområden som finns i de båda lagsystemen. För att lättare få en helhetsbild skall jag systematiskt gå igenom de här huvudområdena och peka på skillnader och betydande likheter.

Formkraven för **hyresavtalet** är få och både i Sverige och Danmark är muntliga avtal gällande, men om någon part begär så skall skriftligt avtal upprättas. Vidare skall hyrans storlek vara angiven. I Danmark finns dessutom krav på att en del avgifter som skall åläggas hyresgästen inte bara till beräkningsgrund utan även till storleken och betalningstidpunkt skall vara kända.

Både i Sverige och Danmark gäller att avtalsvillkor som ger hyresgästen större förpliktelser eller mindre rättigheter än lagen inte är gällande<sup>76,93</sup>. Men en del regler är dispositiva och de måste tydligt framhåvas i avtalet för att vara gällande. I Danmark har man gått ett steg längre vad gäller avtal om bostadshyra. Vill man där använda ett standardformulär, i vilken man frångår lagen enligt ovan så måste man använda det av Boligministeriet auktoriserade standardavtalet<sup>95</sup>. Ett liknande utarbetat, standardformulär finns även för lokalhyresförhållanden<sup>96</sup>, men även andra standardavtal får användas<sup>97</sup>. Vanligast liksom i Sverige är emellertid att individuella lokalhyreskontrakt upprättas<sup>119</sup>.

I de båda länderna är hyresrätten som nyttjanderätt även gällande mot tredje man, men vill man även att de avtalsvillkor som åsidosätter de dispositiva lagreglerna skall gälla så bör man inskriva eller tinglysa avtalet. Både i Sverige och Danmark är det otillåtet att vid upplåtelse av bostadshyresrätt kräva någon form av extra vederlag<sup>118</sup>.

Grundprincipen i både Sverige och Danmark är att hyresavtal ingås på obestämd tid<sup>76,90,91</sup> - det vill säga gäller tills vidare om inte annat avtalats. Men även avtal på bestämd tid kan ingås, vilka om inte annat avtalats ej kan sägas upp under **hyrestiden**. I Danmark upphör det tidsbestämda avtalet automatiskt vid hyrestidens utgång. I Sverige däremot måste även ett tidsbestämt avtal efter nio månaders hyresförhållande sägas upp för att upphöra, vilket innebär att hyresgästens besittningsskydd också börjar gälla. Både i Danmark och Sverige övergår ett tidsbestämt avtal till ett tidsobestämt om inte hyresvärden vid avtalets utgång inom en månad anmodar hyresgästen att flytta. Eftersom samhället och lagstiftaren vill undvika tidsbestämda hyresavtal, främst i bostadshyresförhållandet, så har hyresgästen i de båda länderna rätt att få prövat om hyresvärden har särskilda skäl att inte ingå ett tidsobestämt hyresavtal.

I Sverige har hyresgästens **upsägning** underkastats vissa formkrav, vilka saknas i Danmark - då muntlig uppsägning alltid gäller<sup>93</sup>.

Den generella uppsägningstiden är i Danmark tre månader både för bostads- och lokalhyresrätten<sup>i</sup>. Till skillnad från Sverige så kan i Danmark både kortare och längre uppsägningstid avtalas för bostadshyresgästen. I praktiken innebär det att icke-opsägningbara bostadshyreskontrakt kan avtalas, vilket i Sverige är omöjligt då hyresgästen alltid har rätt till tre månaders uppsägningstid. Några lagstiftade begränsningar för lokalhyresgästens längsta uppsägningstid finns inte, varken i Sverige eller Danmark, varför det finns möjlighet och även är vanligt att avtala om flera års uppsägbarhet<sup>ii</sup>. I Danmark finns lagstiftade uppsägningstider för både lokal- och bostadshyresrätten på upp till ett år för en del av de besittningsbrytande grunderna, där man i Sverige alltid har normal uppsägningstid.

Vid förverkan av hyresrätten skall hyresvärden i de båda länderna ge hyresgästen rimlig tid att flytta. Lika regler gäller också vad avser tidpunkten för utflyttning - nämligen klockan tolv på avflyttningsdagen<sup>76,90,91</sup>.

Utgångspunkten i både Sverige och Danmark är att man **betalar hyran** senast sista vardagen i månaden före betalningsperioden på ett av hyresvärden angivet betalningsställe. Men avtalsfriheten är ganska stor, särskilt för lokalhyresgäster. Kortare betalningsperioder kan i alla hyresförhållanden avtalas, men bostadshyresgästen har alltid rätt till längst en månad i Sverige och tre månader i Danmark.

I Sverige är bostadshyrorna oftast totalhyror<sup>76</sup>, medan det i Danmark är vanligare med en grundhyra kompletterad med eventuella avgifter<sup>120</sup>. För lokalhyresförhållandet är det däremot både i Sverige och Danmark vanligt, med kostnadsposter vid sidan om själva grundhyran<sup>119</sup>.

Det är i dansk lagstiftning främst tre kostnadsposter man talar om<sup>93</sup>. Hyresvärden skall nämligen enligt lag tillhandahålla värme- och vattenkällor och då han dessutom avser att leverera värme och vatten, vilket han vanligtvis gör så får de kostnaderna inte ingå i hyran utan måste anges separat. Liknande regel finns då lägenheterna i fastigheten är anslutna till en gemensam radio/ TV-antenn. I Lejeloven finns utförliga praktiska och administrativa regler för var och en av de här tre kostnadsposterna. Det är bestämt vilka kostnader som får tas med, hur de redovisas för hyresgästen, hur de skall fördelas och hur de skall betalas. Reglerna om värme, vatten och gemensamma radio/TV-antennar är tvingande för bostadshyresrätten men dispositiva för lokalhyresrätten.

För lokalhyresförhållandet är som nämnts avtalsfriheten mycket stor både i Sverige och Danmark. Här föreligger inga rättsliga hinder rörande betalningsperiod, hyresförskott eller andra säkerheter. Nämnas kan att hyresbeloppet, undantaget eventuellt tillagda kostnadsposter, ofta bestäms efter liknande grunder i Sverige och Danmark<sup>76,98,119</sup>. Vanligen används ett fast hyresbelopp eller ett hyresbelopp knutet till verksamhetens

<sup>i</sup>I Sverige är lagstiftad princip 3 månader för bostadshyresgäst och 9 månader för lokalhyresgäst.

<sup>ii</sup>Alternativet är att använda tidsbestämda hyresavtal.

omsättning/resultat i förhållande till uthyrd area. Ett belopp, som helt eller delvis över tiden regleras med ett index, exempelvis konsumentprisindex.

Den area man grundar sin beräkning på är däremot inte samma i Sverige som i Danmark. I Danmark används vanligen bruttoarean<sup>97,98</sup>, d.v.s. inklusive omslutande väggar och gemensamma ytor<sup>i</sup>, vilka fördelas mellan hyresgästerna<sup>99</sup>. I Danmark finns dessutom, till skillnad från Sverige, en regel om att hyresgästen alltid till belopp och tidpunkt skall känna till hyresbetalningen för kommande tolv år<sup>119</sup>. En regel som innebär att i alla hyreskontrakt måste en sådan beräkning medtagas om hyresvärden önskar reglera hyran löpande.

Till skillnad från Sverige<sup>76</sup>, så har den danska<sup>93</sup> hyresvärden rätt att även av bostadshyresgästen kräva både ett förskott och ett deponeringsbelopp, utöver ordinarie hyresbelopp. Var och en av dessa poster får dock inte överstiga tre månadshyror. Hyresförskottet används för eventuella brister i hyresbetalningen och det deponerade beloppet för att täcka eventuella kostnader vid hyresgästens flytt.

I Danmark skall en stämpelskatt på både bostads- och lokalhyreskontrakt betalas, något som inte finner sin motsvarighet i Sverige. Skatten beräknas efter lite olika grunder beroende på kontraktstyp och hur hyresbeloppet är angivet, men i princip motsvarar den 1% av högsta årliga hyresbelopp. Vanligt är att det i hyreskontraktet regleras att hyresgästen står för stämpelskatten i samband med första hyresbetalningen<sup>119</sup>.

Både i Sverige och Danmark finns en rättidighetsfrist, på två respektive tre dagar efter förfallodagen inom vilken hyresgästen kan betala hyran utan att dröjsmålet kan leda till förverkan. I Sverige<sup>76</sup> finns också för bostadshyresrätten och lokalhyresrätten en två-respektive tre-veckorsregel, som säger att hyresgästen kan återvinna sin förverkade hyresrätt. Han måste då inom två respektive tre veckor efter det att hyresvärden givit honom ett skriftligt meddelande om avhysning betala hyran. En liknande regel finns i Danmark<sup>93</sup>, men här är den bara på tre dagar. Både i Sverige och Danmark gäller att avhysningen tidigast kan meddelas efter utgången av rättidigheten. Det bör dock sägas att upprepade dröjsmål av detta slag i båda länderna leder till att besittningsskyddet bryts efter de så kallade generalklausulerna<sup>ii</sup>.

I Sverige är hyresvärdens **underhållsplikt** tvingande för bostadshyresförhållandet, medan avtalsfriheten i princip är obegränsad i lokalhyresförhållandet<sup>76</sup>. På samma sätt är det för lokalhyresgästen i Danmark, däremot är det vanligt att även bostadshyresgästen i hyresavtalet åläggs en stor del av underhållsplikten<sup>93</sup>.

I Danmark har lagstiftningen gjort en markering mellan in- och utvändigt underhåll. Invändigt underhåll är det som motsvaras av målning, tapetsering och liknande åtgärder. Övrigt underhåll är utvändigt. Innan en lagändring den 1 juli 1994 var det lagstiftat att hyresgästen (både lokal och bostad) skulle stå för utvändigt underhåll av lås, nycklar, fönster, vattenkranar och -blandare samt strömbrytare och elkontakter.

---

<sup>i</sup>Bruttoarean kan överstiga bruksarean med upp till 20%<sup>98</sup>.

<sup>ii</sup>Se även nedan om besittningsskydd.

Dessutom skulle han/hon underhålla, men inte förnya om så krävdes, toalettstolar, handfat, badkar, kyl- och frysskåp, tvättmaskin och liknande installationer. Numera så gäller den lagstiftade underhållsplikten bara lås och nycklar. Reglerna var/är visserligen dispositiva men en hyresvärd medger sällan avsteg från dem. Detta betyder att i alla kontrakt stiftade före lagändringen gäller den gamla fördelningen av underhållet och i nyare kontrakt har det blivit praxis<sup>93</sup> att införa en klausul som motsvarar den gamla lagstiftade fördelningen. Även ytterligare avtalad underhållsplikt för bostads- och lokalhyresgästen är möjlig i Danmark.

När hyresgästen skall tillträda lägenheten måste hyresvärden i de båda länderna ställa den i sådant skick som på orten är brukligt för det avsedda ändamålet. Finns där någon sådan ursprunglig brist i lägenheten, till exempel att tidigare hyresgäst inte flyttat eller någon annan orsak som gör att hyresgästen inte fullt ut kan utnyttja sin hyresrätt, så kan hyresgästen kräva nedsättning på hyran samt i vissa fall häva avtalet och få skadestånd<sup>76,97</sup>.

Även under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i försvarligt skick. Regeln om hyresvärdens plikt att med jämna mellanrum<sup>1</sup> ombesörja tapetsering, målning eller andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk finns även i Danmark<sup>93</sup>. Det här är viktiga lagstiftade utgångspunkter både i Sverige och Danmark. Hyresvärdens underhållsplikt kan emellertid som sagt i stor utsträckning avtalas bort. I lokalhyreskontrakt är det såväl i Sverige som Danmark vanligt att hyresgästen står för stora delar av det invändiga underhållet, medan hyresvärden ansvarar för det utvändiga underhållet<sup>76,97</sup>.

Både i Sverige och Danmark har hyresgästen efter påminnelse till hyresvärden rätt att på dennes bekostnad utföra reparationer eller underhåll för att få lägenheten i avtalat skick. För bostadsfastigheter gäller i Danmark också regler motsvarande våra om tvångsförvaltning. Sägas kan också att hyresvärden (bostads- och lokal) både i Sverige och Danmark har lagstadgad rätt till tillträde till lägenheten för att göra tillsyn eller utföra underhåll.

I samband med redovisning av underhållsplikten bör också nämnas att man för bostadslägenheter i Danmark har ett regelsystem runt så kallade underhållskonton av olika slag. Här skiljer man på konton för in- respektive utvändigt underhåll.

Till invändiga underhållskonton skall om hyresvärden har underhållsplikt månadsvis avsättas ett årligt belopp motsvarande 30 DKK per kvadratmeter bruttoarea, vilket dras av hyran. Tillgången på kontot är i praktiken direkt knutet till det invändiga underhållet och hyresgästen kan kräva att sådant underhåll utförs så till vida kostnaderna kan täckas av kontot. I fall där hyresgästen har underhållsplikt skall i motsvarande omfattning inte heller pengar avsättas på kontot och hyresgästen får därmed lägre hyra.

Utvändiga underhållskonton gäller även de bara för bostadslägenheter. De är däremot inte direkt knutna till specifika åtgärder, vilket gör att hyresgästen inte kan ställa

---

<sup>1</sup>Enligt rättspraxis ungefär tio år.

liknande krav som vid de invändiga underhållskontona<sup>93</sup>. För fastigheter uppförda före 1970 skall avsättas ungefär 30 DKK per kvadratmeter bruttoarea för att i huvudsak användas till åtgärder på installationer eller liknade som kan leda till energibesparingar. De här pengarna avsätts till ett myndighetskontrollerat konto kallat "Grundejernes Investeringsfond". Utöver detta konto finns för de fastigheter som omfattas av Boligreguleringsloven ytterligare ett konto, vilket gäller oavsett fastighetens ålder. Här avsätts ungefär 40 DKK per kvadratmeter bruttoarea. Även på de utvändiga underhållskontona skall inte avsättning göras i den omfattning som hyresgästen står för underhållet. Kontinuerligt skall redovisning av tillgångarna på de olika kontona göras för hyresgästen.

När det gäller **hyresgästens användning av lägenheten** är regelsystemen i Sverige och Danmark likvärdiga. Hyresgästen skall väl vårda lägenheten. Han är ansvarig för skada på egendomen som genom vårdslöshet eller försummelse (culpa) han, någon i hans hushåll eller någon han givit tillträde till lägenheten orsakar. Hyresgästen har också skyldighet att utan fördröjning meddela hyresvärdens om sådan skada uppstått. Han får inte uppträda störande och skall bevara sundhet och god ordning.

Varken lokal- eller bostadshyresgästen får använda lägenheten till annat ändamål än avtalat. Hyresgästen har rätt att på egen bekostnad i viss omfattning företa ändringar och installationer utan hyresvärdens samtycke, men kan följaktligen också bli ersättningskyldig om ingreppet nedsatt lägenhetens värde.

Det är varken i Sverige eller Danmark tillåtet att utan hyresvärdens medgivande andrahandsuthyra hela lägenheten. Delar av en bostadslägenheten har hyresgästen däremot rätt att med vissa restriktioner hyra ut. Under andrahandshyrestiden svarar som regel juridiskt förstahandshyresgästen mot hyresvärdens även för andrahandshyresgästens förpliktelser. De två hyresgästerna får i sin tur reglera sitt förhållande separat.

Möjligheten till överlåtelse eller byte är både i Sverige och Danmark däremot större. I dessa fall måste hyresvärdens ha särskilda skäl att inte godta överlåtelsen eller bytet. Man utgår då ifrån att hyresvärdens inte kan vägra om han skäligen kan nöja sig med den nya hyresgästen. Undantag finns dock för bostäder i mindre fastigheter där hyresvärdens själv bor samt för lokalhyresgäster med kortare hyresförhållande.

I de kommuner som omfattas av Boligreguleringsloven finns en rad **bestämmelser som begränsar utnyttjandet av en bostadshyresrätten i Danmark**. Reglerna gäller enbart bostadshyresrätter som använts för helårsboende och har i grunden ett bostadspolitiskt syfte. Man vill på detta sätt förhindra att bostäder försvinner eller står tomma på grund av att de exempelvis används för annat ändamål eller bara för övernattnings eller sommarboende. Bestämmelserna kan frångås om man får kommunalbestyrelsens tillstånd.

Hyresvärdens får inte genom rivning, sammanläggning eller på annat sätt "ta bort" en bostad. Personer som tillhör samma hushåll får inte ha mer än en bostad i samma kommun. Kommunerna i Köpenhamns, Roskildes och Fredriksborg amter räknas här

sammantaget som en kommun. Om en bostadslägenhet blir ledig så skall hyresvärden aktivt sörja för att den snarast hyrs ut som bostad igen. Står lägenheten fortfarande tom efter sex veckor har kommunen rätt att låta en av de hos kommunen bostadssökande hyra lägenheten. Står en lägenhet under längre perioder tom på grund av att den till exempel bara används som övernattningslägenhet har kommunen rätt att häva hyresavtalet för att den av annan hyresgäst skall kunna användas för helårsboende. De här bestämmelserna kan få den följd, som en person bosatt på Jylland fick erfara. Han arbetade i Köpenhamn, men beviljades inte tillstånd att använda sin hyrda 1-rummare till övernattnings två dagar i veckan, utan tvingades säga upp lägenheten<sup>1</sup>.

Hyresrättens **förverkandegrunder** finns särskilt angivna både i Hyreslagen och Lejeloven. De visar stora likheter och berörs därför inte närmare. Se även under betalning av hyran och uppsägning.

Reglerna om hyresgästens **besittningsskydd** tillsammans med reglerna om hyressättning och -reglering är de viktigaste<sup>76,93</sup> inom hyresrätten rent allmänt och därmed också vid en jämförelse mellan svensk och dansk hyresrätt. I Hyreslagen finner vi besittningsskyddet för bostadshyresgäster i 46§ och för lokalhyresgäster i 57§. I Lejeloven finns inte denna uppdelning utan besittningsskyddet regleras för alla hyresförhållanden i 82 och 83§§.

De besittningsbrytande grunderna är i Sverige och Danmark likvärdiga både vad gäller bostäder och lokaler. Likheten gäller även de bostadshyresförhållanden som mister besittningsskyddet, till exempel möblerade rum och sommarhusuthyrning. De besittningsbrytande grunderna är i båda lagstiftningarna uppräknade, men innehåller även en form av generalklausul som säger att en avvägning mellan de olika intressenternas motiv skall göras och att hyresvärden då skall ha tunga skäl för att få säga upp avtalet utan eftergift och att uppsägningen samtidigt inte får vara oskäligen mot hyresgästen. Under förutsättning att inte bristerna är så stora att hyresvärden kan få hyresrätten förverkad så kan denna klausul till exempel användas vid återkommande dröjsmål med betalningen eller då hyresgästen inte uppfyller sin underhållsplikt.

Så långt likheterna, men på det här området finns några väldigt viktiga skillnader mellan länderna. En är, att den svenska bostads- eller lokalhyresgästen har möjlighet att genom "en särskilt uppräktad handling", samt i fall då hyresförhållandet är kortare än nio månader även med "hyresnämndens godkännande" kan frånskriva sig besittningsskyddet<sup>76</sup>. Denna möjlighet finns inte i Danmark då samtliga regler om hyresgästens besittningsskydd är tvingande till dennes fördel. I Danmark finns å andra sidan en annan möjlighet, då även ett längre (nio månader) tidsbestämt hyresavtal inte behöver sägas upp för att upphöra så finns för de avtalen heller inget besittningsskydd vid hyrestidens utgång<sup>93</sup>.

En annan viktig skillnad är att besittningsskyddet för lokalhyresgästen i Sverige är indirekt, vilket betyder att hyresvärden alltid har rätt att säga upp avtalet. Gör han det utan stöd av de besittningsbrytande grunderna så tvingas han emellertid alltid ersätta

---

<sup>1</sup>Uppgifterna är tagna från ett danskt rättsfall, UfR 1994.64 I H.



hyresgästen med minst ett års hyra, dock högst fyra basbelopp. Utöver denna minimisättning kan hyresgästen dessutom få ersättning om han lider större skada. Man tittar då främst på flyttkostnader, värdeminskning på hyresgästens egendom, hyresgästens förbättrande arbete på lokalen samt ekonomisk skada på själva verksamheten<sup>76</sup>. I Danmark däremot är besittningsskyddet i praktiken direkt även för lokalhyresgästen<sup>97,119</sup>. I Danmark kan alltså lokalhyresavtalet bara sägas upp med de besittningsbrytande grunderna<sup>i</sup>. Å andra sidan gäller här att gillas uppsägningsgrunden så har så kallade erhversbeskyttede lejemål rätt till ersättning med hänsyn till liknande poster som i Sverige. Med ersättningsberättigade hyresförhållande i Danmark förstås "de verksamheter för vilka det är av väsentlig betydelse för verksamhetens värde att få vara kvar i lokalen"<sup>97</sup>.

Reglerna om **hyressättning och hyresreglering** är som sagt oerhört viktiga och utgör tillsammans med besittningsskyddet grunden för hyresgästens rättsställning. Vid denna jämförelse görs en uppdelning på bostäder och lokaler för de bägge länderna. Inledningsvis kan sägas att det danska systemet är mer utspritt och i större utsträckning gäller olika regler för olika fastighetstyper och geografiska områden, då de till Lejeloven supplerande lagarna Boligreguleringsloven och Erhvervsreguleringsloven träder in.

I Hyreslagen 55§ sägs att **bostadshyran i Sverige** skall sättas till ett skäligt belopp. Och hyran är inte är skälig om den påtagligt överstiger hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Detta innebär att det skall ske en jämförelse mellan lägenheter och hyror. När en hyresnämnd skall ta ställning till om en lägenhet med hänsyn till bruksvärdet är likvärdig och då kan användas som jämförelse skall hänsyn tas till faktorer som lägenhetens storlek, modernitetsstandard, planlösning, ålder, i vilken typ av bebyggelse den ligger och så vidare. Däremot skall man inte ta hänsyn till ägandeform, drifts- eller kapitalkostnader, subventioner eller dylikt. Bedömningen skall göras objektivt och oberoende av enskilda hyresgästers subjektiva nytta av till exempel olika sorters utrustning<sup>76</sup>.

De jämförbara lägenheterna skall alltså i grova drag vara likvärdiga. Vidare skall främst beaktas lägenheter som ägs och förvaltas av allmännyttiga, icke-vinstdrivande bostadsföretag på orten. Det här få stor betydelse då de i princip sätter hyran efter en självkostnad. Efter att hyresnämnden erhållit ett godtagbart jämförelsematerial och från det kunnat visa en hyresnivå, så gör man en skälighetsbedömning utifrån det enskilda objektet. Ovanstående system kallas i Sverige för bruksvärdessystem och är livligt debatterat på många håll. Allt fler förespråkar någon form av marknadshyressystem, vilket också i praktiken alltmer växer fram då bostadsbolagen använder någon form av marknadsbestämd hyresdifferentiering i sitt bestånd<sup>76</sup>.

På det här grunderna bestäms än så länge hyran då antingen hyresgäst eller hyresvärd hänskjuter tvist om ändrade hyresvillkor till hyresnämnden. Märkas kan att vilken hyra som helst kan avtalas vid hyresförhållandets begynnelse. Men prövning av ett

---

<sup>76</sup>De är förenklat tre stycken: då hyresgästen inte betalar hyran i tid, då fastigheten skall rivs och användas för annat ändamål samt i fall då hyresvärden själv skall använda lokalen (till annat ändamål)<sup>119</sup>.

hyresvillkor kan sen för tidsbestämt hyresavtal göras tidigast sex månader efter det villkoret senast prövats och därmed underkastas hyran bruksvärdesreglerna. Motsvarande tid för tidsbestämt hyresavtal är ett år. Om det vid en senare prövning visar sig att hyran då hyresavtalet ingicks var för hög kan hyresgästen få skillnaden tillbaka retroaktivt<sup>76</sup>.

I Hyreslagen 57§ finns huvudregeln om hyressättning för lokaler i Sverige. Här talar man om marknadshyra som skälig hyra. En krävd hyra skall inte anses som skälig om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på den öppna marknaden. När marknadshyra bestäms skall främst beaktas hyran för närmast jämförliga lokaler på orten. Även här sker alltså en jämförelseprövning. Man försöker finna lokaler på orten som i grova drag anses likvärdiga med avseende på lokaltyp, läge, storlek och standard<sup>76</sup>.

I Danmark är som jag nämnde tidigare är reglerna kring hyressättning och -reglering spridda och olika för olika fastighetstyper och geografiska områden. Man skiljer mellan bostad och lokal, reglerade och oreglerade kommuner samt då det är "små-fastigheter" eller "80%-fastigheter". I nedanstående redovisning behandlas inte närmare de två specialfallen och inte heller hyra i allmännyttiga bostadssällskap eller för "indexlånfinansierade fastigheter"<sup>93,94,100</sup>.

För bostadshyresfastigheter bör man först bör man urskilja om fastigheten ligger i en reglerad eller oreglerad kommun. En reglerad kommun är de som vid utgången av 1979 omfattades av reglerna runt "huslejereguleringen" samt den 1 april 1979 hade mer än 20 000 invånare. Men oavsett denna lagbestämda indelning kan kommunalbestyrelsen efter företrädesvis bostadspolitiska syften bestämma att kommunen skall vara reglerad eller oreglerad. De flesta kommuner är idag reglerade<sup>94</sup>.

Om fastigheten inte är "små-fastighet" eller "80%-fastighet"<sup>91</sup> och ligger i en reglerad kommun så gäller den till Lejeloven supplerande Boligreguleringsloven. I alla övriga fall gäller enbart Lejeloven eller för allmännyttiga bostadssällskap Boligbyggeriloven. Nämnas kan att specialregler för "små-fastigheter" och "80%-fastigheter" finns i Lejeloven och för "indexlånefinansierade fastigheter" i både Lejeloven och Boligreguleringsloven.

Hyressättning och -regleringssystemet i bostadsfastigheter i oreglerade kommuner<sup>94</sup> är det som liknar svenska bruksvärdessystemet mest. Den stora skillnaden är att den danska allmännyttan inte utgör samma uttalade riktgivare. Vid hyresförhållandets början råder avtalsfrihet liksom i Sverige. Men rent teoretiska begränsningar finns även här då hyresgästen har rätt att kräva prövning av hyresvillkor och då få nedsatt hyra. Han måste klaga inom ett år från den tidpunkt då första hyran betalades. Hyresgästen har liksom i Sverige en retroaktiv rätt till det belopp han betalat för mycket. Motsvarande rätt för hyresvärden att kräva förhöjd hyra begränsas av att han inte kan få ett hyresvillkor prövat förrän två år efter den tidpunkt villkoret senast fastställdes.

---

<sup>76</sup>Färre än sex lägenheter respektive högst 80% av ytan används till annat än boende.

Liksom i Sverige gäller normala uppsägnings/varsel-tider för villkorsändringar och formkrav på klagan för att den skall gälla.

I de oreglerade kommunerna är det boligretten som avgör vilka hyresvillkor som är skäliga. Enligt Lejelovens 47§ 2 stk. så är skälig hyra något som inte väsentligt avviker från, det lejdes vaerdi - översatt till svenska, lägenhetens värde. Den utgörs av hyran som är allmänt gällande i kvarteret eller området för motsvarande lägenheter med hänsyn till belägenhet, typ, storlek, kvalitet, utrustning och skick. Lägenhetens värde är dock inte detsamma som marknadshyra utan en hyresnivå som av boligretten, utifrån en värdering av vad vid varje tillfälle, anses vara en rimlig hyra mot bakgrund av ett jämförelsematerial.

Man skall alltså även i Danmark ta fram ett jämförelsematerial som i grova drag är likvärdigt med det enskilda objektet. I Danmark får man dock se upp med sådana hyror som bestämts efter någon annan grund, till exempel hos allmännyttan eller den omkostnadsbestämda hyran i reglerade kommuner. De objekten får inte ingå i jämförelsematerialet då lägenhetens värde skall bestämmas. Efter att hyresnivån bestämts så görs liksom i Sverige en individuell väsentlighetsbedömning, som säger att hyran inte får avvika från lägenhetens värde med mer än ungefär tio procent.

Man tar alltså inte hänsyn till fastighetens faktiska kostnader eller ägandeförhållande förutom i en del i lagen angivna fall. Det rör sig om fastighetsskatter, avgifter för vatten, el, avlopp, skorstensotning samt gatukostnader och liknade, som bestäms av det offentliga. Belastas fastigheten av höjning eller sänkning av sådana avgifter så har parterna rätt att korrigera hyran med motsvarande belopp. Är avgiften lägenhetsspecifik så belastar den endast den hyran annars fördelas avgiften på de berörda lägenheterna efter lägenhetens värde<sup>i</sup>

Hyran skall till beloppet vara känt för hyresgästen, men även så kallad trapp-hyra får avtalas om hyresgästen vid varje tidpunkt vet hyresbeloppet. Denna oftast stegvisa på förhand bestämda hyreshöjning hindrar inte hyresgästen att när som prova hyrans skälighet och kanske få den nedsatt.

Vilken hyra som helst får, för bostadshyresfastigheter i **reglerade kommuner**<sup>100</sup>, vid hyresförhållandets begynnelse avtalas och samma prövningsförfarande gäller som beskrivits för de oreglerade fastigheterna. För reglerade fastigheter pratar man också om lägenhetens värde men här är kompletterad med en regel i Boligreguleringsloven om omkostnadsbestämd hyra. Man har alltså här två måttstockar för att bestämma skälig hyra. Hyran får inte sättas högre än vad den omkostnadsbestämda hyran ger eller högre än vad de andra hyresgästerna i fastigheten betalar så att den högre hyran blir mer betungande för hyresgästen jämfört med de andra. Men visar det sig att denna hyresnivå är högre än lägenhetens värde enligt Lejelovens bestämmelser så träder den in och sätter ett "tak" för vad anses vara skälig hyra. Enligt reglerna i Boligreguleringsloven så har man alltså dels en direkt koppling till de övriga lägenheternas hyror i fastigheten samt till vilka omkostnader hyresvärden har.

---

<sup>i</sup>Det vill säga tidigare hyra.

Utgångspunkten för vad omkostnadsbestämd hyra är bygger mycket på tolkning av hyresnämndernas och domstolarnas avgörande samt de få regler som finns uppställda i Boligreguleringsloven. I grova drag kan man säga att hyresintäkterna skall motsvara nödvändiga driftsutgifter och avkastningen på fastighetens värde. I lagen finns en icke-uttömmande regel om vad nödvändiga driftsutgifter är: skatter, avgifter, renhållning, administration, försäkring och de belopp som enligt lag skall avsättas till de olika underhållskontona. Nödvändiga utgifter är med andra ord de som hyresvärden har för att uppfylla sina kontraktsmässiga förpliktelser. Avkastningen på fastighetens värde är enligt huvudregeln sju procent men kan bestämmas efter en rad olika grunder främst beroende av fastighetens ålder.

Inför varje räkenskapsår upprättar hyresvärden en budget för varje fastighet där nödvändiga kostnader och fastighetens avkastning tas upp. Årets budgeterade kostnader fördelas sedan på lägenheterna efter deras inbördes värde eller, i fall det inte går att fastställa eller värdena är lika, efter arealen.

I reglerade fastigheter gäller samma bestämmelser som för oreglerade fastigheter om höjning eller sänkning av hyran på grund av skatter och avgifter samt möjligheten att avtala om trapp-hyra.

Ett stort undantag från bestämmelserna i Lejeloven och Boligreguleringsloven, oavsett om det är en reglerad eller oreglerad fastighet, är en regel om så kallad **fri hyressättning**<sup>93,94</sup>. En regel som gäller för bostadshyresfastigheter, som tagits i bruk efter 31 december 1991. På de här nya fastigheterna gäller alltså oavsett bestämmelserna om lägenhetens värde och omkostnadsbestämd hyra marknadshyra<sup>119</sup>. Ett faktum som i en mer långtgående integrationsprocess hos fastighetsmarknaderna i Öresundsregionen kan gjuta vatten på de svenska marknadshyresförespråkarnas kvarnar.

Då man vill avgöra hyressättning och -reglering för **lokalhyresrätter i Danmark**<sup>94,97</sup> så spelar det ingen roll om fastigheten ligger i en reglerad eller oreglerad kommun. Bestämmelserna finns i Erhvervsreguleringsloven, vilken liksom Boligreguleringsloven supplerar Lejeloven. Lagen gäller för lägenheter vilka uteslutande används till annat än boende<sup>91</sup>. Vid blandade hyresförhållande (bostad och lokal) så räcker det att lokalen är belägen i en självständig fysisk enhet för att bestämmelserna skall vara tillämpliga.

Avtalsfrihet råder även vid lokalhyresförhållandets begynnelse och därefter inträder en så kallad "fredningsperiod" på fyra år. Den regeln är tvingande, fränsett att även en längre period på åtta år kan avtalas, och inom perioden får inte hyresvillkoren ändras varken på hyresvärds eller hyresgästs begäran. Efter fyra år kan man däremot pröva hyresvillkoren efter i princip samma regler som vid bostadshyresrätt. Men då ett hyresvillkor ändras inträder en ny ömsesidig "fredningsperiod". Med den här lagstiftningen blir det i regel trappvisa höjningar av hyran och i Erhvervslejeloven finns utförliga regler om hur en varsling om hyresreglering skall gå till då "fredningsperioden" går mot sitt slut. Regler, som man bör vara medveten om redan då hyreskontraktet ingås<sup>119</sup>.

Hyran bedöms då som skäligen om den inte väsentligt avviker från lägenhetens värde. Begreppet lägenhetens värde motsvaras här i stort av Lejelovens bestämmelser. Ett par undantag ges dock. Vid värderingen skall man ta hänsyn till eventuella vederlag som hyresgästen erlagt vid hyresrättens upplåtande samt i de specialfall då hyresgästen tidigare ägt lägenheten, syftande på så kallade sale and lease back avtal.

Bestämmelserna om skatter och avgifter gäller också lokalhyresavtalet. Hyressättning och-reglering liknar alltså i stort de som gäller i oreglerade bostadshyresfastigheter med undantaget av "fredningsperioden" samt möjligheten att fritt bestämma särskilda regleringsklausuler. Man kan alltså utan hinder av lagen liksom i Sverige avtala om att hyran exempelvis skall följa något index eller verksamhetens resultat. Men trots att det från Erhvervsreguleringsloven finns en koppling till begreppet det lejdes værdi, så råder i praktiken marknadshyror<sup>119</sup> för lokaler även i Danmark

Som avslutning på min jämförelse av svensk och dansk hyresrätt skall sägas att det finns ett område som är speciellt reglerade i dansk hyresrätt och inte finner sin motsvarighet i Sverige - beboerrepresentation. **Beboerrepresentationen**<sup>90</sup> innebär att hyresgästerna i ett bostadshyreshus med mer än sex lägenheter har rätt att välja så kallade boenderepresentanter. I mindre bostadshyreshus räknas samtliga som boenderepresentanter. Som det låter så representerar de demokratiskt valda personerna de boende i olika sammanhang gentemot hyresvärden. Boenderepresentanten skall bland annat av hyresvärden ständigt hållas underrättad om frågor som rör fastighetens samt förmedla klagomål från övriga hyresgäster. Han/hon spelar en praktisk och administrativ roll med visst medbestämmande eller snarare kontroll kring hyresvärdens förvaltning av boendet.

Längst ner på min lista i figur 13 över användningsrätter till fast egendom i Sverige och Danmark finns nyttjanderätterna **arrende** och **tomträtt** samt bruksrätten **servitut**. I Sverige är alla tre lagstiftade institut, med ganska omfattande och tydliga bestämmelser. I Danmark finns ingen sådan lagstiftning, utan liknande upplåtelser ingås på vanlig avtalsrättslig grund<sup>118,119</sup>.

Termen forpagtning, som förekommer i Landbruksloven används då ofta som motsvarighet till arrende<sup>101</sup>. Tomträtt kan sägas motsvaras av hembudspligten och begreppet servitut är detsamma i Danmark som i Sverige. Avtalsfrihet råder alltså och det individuella kontraktsförhållandet tillsammans med Aftalsloven avgör rättsställningarna.

En begränsning i avtalsfriheten finns dock lagstiftad för arrendeliknande upplåtelser. I Udstykningsloven 3 kap. 16 § anges att bruksrätter inte får upplåtas i mer än 30 år på en samlet fast ejendom respektive 10 år på en omatrikulerad fast ejendom. Begränsningen syftar på nyttjanderättsupplåtelser av mark och inte byggnader för att kringgå avstykningsförfarandet. Avtalen kan alltså inte löpa längre än 30 respektive 10 år, men inget hindrar att efter avtalstidens utgång en ny 30/10-årsperiod avtalas<sup>118</sup>.

Hembudspligten har under en längre tid använts av kommunerna i Danmark. Som vi kommer att se i avsnittet om överlåtelse av äganderätt till fast egendom så har

köpeavtalet i Danmark inga direkta formkrav, vilket gör att man kan inneha optionsrätter på fast egendom. När kommunerna överlät fast egendom så skrev de i köpehandlingarna in en återköpsrätt vanligen efter 60 år till den fasta egendomen. Den här hjembudsplikten kan liknas vid Sveriges lagstiftade tomträtt, fast utan tomträttsavgäld. Många av de här återköpsrätterna har nu blivit aktuella och därför är debatten livlig angående systemets fortsatta existens<sup>118</sup>.

Servitutsrätter är lika vanliga och betydelsefulla i Danmark som i Sverige. Servitut bildade vid offentliga förrättningar existerar enligt svensk mening inte i Danmark, utan privata avtalsrätter som tinglyses för att få sakrättsligt skydd är det som förekommer i Danmark. Undantaget är planbestämmelser, fredningar och liknande myndighetsbeslut, vilka ofta inskrives liksom servitut<sup>101,118</sup>.

### 8.1.5 Överlåtelse av äganderätt till fast egendom

I anslutning till redovisningen av användningsrätter i Sverige och Danmark skall jag även ta upp hur överlåtelse av en äganderätt praktiskt och teoretiskt ordnas i Öresundsregionen. Köp eller överlåtelse av fast egendom är en historia för sig själv och uppvisar en del olikheter länderna emellan. Med fast egendom i det här avsnittet avses de som innehas med direkt äganderätt, det vill säga den traditionella äganderätten samt ägarlägenheten och anpartslägenheten i Danmark.

Tidigare var både svensk och dansk lagstiftning restriktiv mot utländskt förvärv av fast egendom, men internationaliseringen och framför allt medlemskapet i EU har gjort att man tvingats liberalisera tankegångarna och även lagstiftningen. Numera finns därför inget hinder för vare sig fysiska eller juridiska personer från motsatt sida sundet att förvärva fast egendom<sup>76,101</sup>. Undantaget från den regeln är en del ömsesidiga restriktioner när det gäller förvärv av fast egendom för fritids- eller lantbruksändamål. De danska myndigheterna är på grund av landets hårdare exploatering något mer restriktiv i tillståndsgivningen<sup>1</sup>.

I Jordabalken 4 kap. finns de svenska huvudreglerna angående köp av fast egendom. Danmark har ingen sådan lagstiftning, utan andra lagar blir mer intressanta. Framför allt är det Avtals- och Köplagarna, vilka är av störst betydelse. Avtalslagen kan användas och används direkt även på avtalsförhållande, som rör fast egendom. Köplagen är däremot inte direkt tillämplig, men används likväl inte alltför sällan analogt.

Reglerna i Jordabalken åsidosätter en del av bestämmelserna i Avtalslagen. Främst gäller det 4 kap. 1§ som uppställer formkrav för köpehandlingen. Det är fyra rekvisit, som måste uppfyllas för att avtalet skall vara gällande. Köpehandlingen skall:

- ◇ upprättas skriftligen,
- ◇ underskrivas av köpare och säljare,
- ◇ ange köpeskillingen samt en
- ◇ överlåtelseförklaring från säljaren.

<sup>1</sup>Se även avsnittet ovan om särskilda bestämmelser om användningen av bostadshyresrätter.

I 4 kap. 2§ anges dessutom att om köpets fullbordan eller bestånd görs beroende av villkor så måste de ingå i köpehandlingen. Principerna om anbud och accept är därför inte tillämplbara och muntligen ingångna avtal blir inte gällande. En annan viktig följd är att optioner om köp av fast egendom inte kan avtalas i Sverige<sup>i</sup>.

I Danmark existerar inga direkt lagstiftade formkrav vid köp av fast egendom<sup>102</sup>. Avtalslagens anbud - accept modell gäller därför, vilket innebär att även muntligen ingångna avtal blir rättsligt bindande, men eftersom köp av fast egendom ofta innehåller många avtalsvillkor och muntliga avtal är svårbevisade så är det skriftliga avtal som gäller även i Danmark.

Den främsta anledning till att skriftliga avtal används även i Danmark är dock det så kallade indirekta formkravet i Tinglysningsloven. Om man vill göra avtalet sakrättsligt gällande så måste det liksom i Sverige rättsligt registreras. För att inskrivning i Danmark skall vara möjlig ställer Tinglysningsloven upp en del formkrav beroende av vilken handling som skall inskrivas. Vid köp av fast egendom inskrives i regel köpebrevet (sködet), som då bland annat skall vara skriftligt och ange matrikelnummer, köparens personuppgifter samt undertecknas av köpare och säljare. En viktig skillnad mot Sverige är att i avsaknaden av direkta formkrav på köpehandlingen så finns därför inget förbud mot optioner på köp av fast egendom i Danmark<sup>ii,102</sup>.

Vanliga köpehandlingar i Sverige är köpekontrakt med efterföljande köpebrev. Köpekontraktet innehåller samtliga avtalsvillkor och köpebrevet är en summering av köpekontraktet och används i huvudsak som inskrivningsgrundande handling. Vid eventuell motstridighet mellan de två handlingarna anses köpekontraktet vara det rättsligt gällande. Liknande handlingar med motsvarande syften och företräden finns även i Danmark. De går då under benämningarna köbsaftal<sup>iii</sup> och sköde<sup>102,118</sup>.

På grund av den sparsamma regleringen med stor avtalsfrihet som följd så är köpekontrakten i Danmark ofta mer detaljerade och omfattande än i Sverige<sup>121</sup>. Vid överlåtelse av fast egendom för privat bostadsändamål är därför standardkontrakt mycket vanliga. Förvärvsegendomar överläts däremot ofta med individuella köpekontrakt. Normgivande för standardkontrakten är det som Dansk ejendomsmaeglarforening (DE) upprättat. I det ingår de så kallade standardbestämmelserna, som kontinuerligt revideras. De senaste standardbestämmelserna går under benämningen standardbestämmelser 96.

Viktiga informationskällor, vid sidan om den fysiska besiktningen, inför köp av fast egendom i Danmark är ejendomsopplysningskemaet, som för 400 DKK utställs av kommunen<sup>118</sup>. Det innehåller en sammanställning av information från kommunens arkiv om den fasta egendomen. Tingbogsblad tillsammans med detta schema ger oftast en tillräcklig bild över den fasta egendomen. Information som kan saknas där är emellertid till exempel hyresrätter och olika former av naturskydd. Klokt kan därför vara att även komplettera med utdrag från BBR och planregistret. I Sverige finns ingen produkt

---

<sup>i</sup>Förköpsrätten och hembudsplikten kan i viss mån ses som lagstiftade undantag.

<sup>ii</sup>Se även hembudsplikten ovan.

<sup>iii</sup>Tidigare och i en del fall även fortfarande användes termen slutsedel.

liknande egendomsupplysningsschemat, men erforderlig information fås genom CFD-utdrag samt vid kontroll hos kommunen av planförhållandena<sup>i</sup>.

Samtliga rättigheter, undantaget hyresrätten, över fast egendom i Sverige och Danmark måste skrivas in eller tinglysas för att vara sakrättsligt gällande. I Danmark bör, förutom vad som nämns i övriga delar av föreliggande arbete om servitut, zonstatus, planbestämmelser, ägarförening, panträtter, hjembudspligt och tillbudsplikt, man vara uppmärksam på avfallsdepåer (avfallsdepoter), fredning samt medlemskap i markägarförening (grundejerforening).

Avfallsdepåer kommer från lagstiftningen i Avfallsdepotloven, enligt vilken äldre<sup>ii</sup> föreningstillfällen behandlas. Amtskommunerna försöker genom att se på tidigare användning upptäcka fasta egendomar där förorening kan ha ägt rum. Visar det sig vid en noggrannare undersökning att så är fallet kan den fasta egendomen registreras och inskrivas som avfallsdepå, med begränsade användningsmöjligheter som följd. Amtskommunerna bekostar visserligen sanering av egendomen, men mellan registrering och sanering kan det dröja flera år. Vill ägaren själv ta initiativ till saneringen får han/hon även stå för kostnaderna. På grund av dröjsmålet kan det därför i praktiken bli den fasta egendomens ägare som indirekt får betala den kostsamma saneringen<sup>102</sup>.

Fredning kan göras av naturområden eller byggnad. Liksom i Sverige fredas en byggnad främst av kulturhistoriska eller arkitektoniska skäl. I Danmark utfärdas fredning av miljöministern och eventuella begränsningar leder till full ersättning för den fasta egendomens ägare<sup>102</sup>.

Medlemskap i markägarförening kan vara aktuell i många olika fall - exempelvis gemensamma vägar, vattenkällor och värmeanläggningar. Den motsvarar en del av syftena med svenska gemensamhetsanläggningar och tillhörande samfällighetsförening. Skillnaden är att markägarföreningen likt mycket annat runt fast egendom i Danmark inte är lagstiftat, utan bildas på frivillig avtalsrättslig grund. Eftersom den fasta egendomen är starkt beroende av ändamålet med föreningen blir emellertid indirekt ett medlemskap obligatoriskt<sup>102</sup>.

Tillvägagångssättet vid köp av fast egendom är på grund av olika förutsättningar naturligtvis annorlunda beroende på vilka parter som är inblandade. En privatperson anlitar i regel sakkunnig, medan en professionell part med handel för yrkesmässigt ändamål ofta klarar det på egen hand.

Traditionellt går emellertid ett köp av fast egendom i Danmark till enligt följande<sup>102,121</sup>. Säljaren anlitar en mäklare, som liksom i Sverige får i uppdrag att vara förmedlare mellan säljaren och en tänkt köpare. Mäklaren upprättar ett tillbud, som han utbjuder på marknaden. Tillbudet innehåller ett färdigt finansieringsförslag och anges i ekonomiska termer dels som nominellt pris och dels som kontant pris. Kontantpriset är som det låter

<sup>i</sup>Se även avsnittet ovan om registrering av fast egendom.

<sup>ii</sup>Oljeförening tidigare än 1972 och kemikalieförening 1976.



köpeskillingen vid kontantköp. Nominellt pris eller finansiellt pris är kontantpriset med tillägg för kostnaderna på grund av givet finansieringsförslag. Det är emellertid inte de här prisuppgifterna som objektet säljs med, utan istället används beräknad månadskostnad (ydelse), inklusive givet finansieringsförslag. Genom månadskostnaden, som anges både brutto (före skatt) och netto (efter skatt), får köparen ett bättre grepp om hur ett köp påverkar hushållsekonomin.

Finner mäklaren en intresserad köpare så upprättar han ett köpekontrakt. Finansieringsförslaget i tillbudet var tidigare obligatoriskt och köparen kunde inte själv bestämma finansieringsform. Numera gäller inte de reglerna, men det är fortfarande vanligt att köparen i stort antar förslaget. Mäklaren ansöker då om lån enligt överenskommet förslag hos ett realkreditinstitut. I regel infriar säljaren inestående lån och upptar helt nya så kallade ägarskiftelån (ejerskiftelån). Realkreditinstitutet upprättar lånehandlingar och behövliga pantbrev/skuldebrev, samtidigt som ett fastkursavtal ingås. Säljaren skriver under lånehandlingarna och pantbrev/skuldebrev, som sedan tinglyses. Överlåtelsen fullbordas genom att köparens advokat upprättar köpebrevet (sködet), som skickas för tinglysning. Samtidigt förmedlar köparens advokat betalningen, genom att lånen övertas av köparen i en så kallad gældsovertagelseserklaring. Förutom realkreditlånet kompletteras betalningen med ett säljarpantbrev och kontanta medel. Inblandade i köprocessen är vanligen också köparens och säljarens respektive bank.

I ovanstående avsnitt beskrevs i huvuddrag hur finansieringen praktiskt ordnas. Nu skall jag redogöra för de teoretiska<sup>121</sup> bakom olika tänkbara finansieringsformer i Danmark samt göra en jämförelse med Sverige. Jag utgår från den traditionella finansieringen, som är vanligaste för privatpersoner och mindre bolag. Bilden ser naturligtvis inte likadan ut för större bolag, som har andra finansieringsmöjligheter.

Först vill jag emellertid uppmärksamma läsaren på en praktiskt skillnad i panträtten mellan Sverige och Danmark. I Sverige går ägaren av den fasta egendomen till inskrivningsmyndigheten för att göra en in-teckning. Pantbrev utställs, vilket sedan används för att få krediter. I Danmark utgör själva skuldebrevet även pantbrev. Skuldebrev upprättas enligt formkraven för pantbrev i tinglysningsloven av låntagaren för att därefter tinglysas. Följden blir att då ett gammalt lån infrias så makuleras ofta skuldebrevet och ansökan om strykning av inskrivningen görs. När en ny kredit skall tas måste då ett nytt skuldebrev upprättas och tinglysas. I Sverige däremot återvinns pantbrevet då krediten avbetalats och nya krediter kan tas på samma pantbrev. Teknikutvecklingen kommer troligtvis i princip att göra den här skillnaden betydelselös då elektroniska pantbrev istället används<sup>118</sup>.

Kapitalmarknaderna i Sverige och Danmark är numera fria från genomgripande regleringar och staten utbjuder inte längre speciella finansieringsformer för fast egendom<sup>1</sup>. Vi har en fri marknad och ägaren kan själv bestämma på vilket sätt finansieringen skall ske. På grund av lagstiftning och marknadsbilden i övrigt så är

---

<sup>1</sup>De tidigare nämnda indexlånen i Danmark kan till viss del ses som ett undantag från regeln.

emellertid vissa finansieringsmodeller dominerande. Grovt sett finns följande tre tänkbara finansieringsmodeller<sup>103</sup>:

- ◇ obligationsmodellen,
- ◇ bankmodellen samt
- ◇ "direkt långivning".

Obligationsmodellen är den vanligaste i både Sverige och Danmark, vilken bygger på utställande av långfristiga obligationer för att få in kapital. Bankmodellen fonderar kapital med hjälp av kortfristig inlåning från bankens kunder och används ofta för andra typer av ändamål, men kan även vara ett alternativ, om än något dyrare, för fast egendom. I Sverige känner vi till exempel igen den från byggnadskreditiven. Direkt långivning kan genomföras på många olika sätt - ett är säljarpantbrevet i Danmark<sup>103</sup>.

En fast egendom finansieras i Sverige och Danmark i följande tre huvudposter<sup>103</sup>:

- ◇ bottenlån / realkreditlån,
- ◇ topplån / säljarpantbrev samt
- ◇ egen insats.

Bottenlånet i Sverige motsvaras ofta av realkreditlånet i Danmark. De danska realkreditinstituten har ingen monopolställning, men eftersom realkreditlånet är den billigaste formen och enligt lag endast realkreditinstituten får använda realkreditlånemodellen så dominerar de marknaden. Realkreditinstituten har historiskt varit realkreditföreningar, men numera (om)bildas de som aktiebolag (aktiesällskap)<sup>121</sup>.

Modellen har under många år varit underställd en mängd mer eller mindre hårda regler i Realkreditloven<sup>104</sup>. Lagstiftningen har på senare år liberaliserats något, men fortfarande finns bestämmelser som inte har sin motsvarighet i svensk traditionell bottenbelåning. Det handlar främst om lånets säkerhet (prioritet), löptid och amorteringsprofil.

I huvuddrag fungerar realkreditlånemodellen enligt följande<sup>121</sup>. Ett icke omsättningsbart pantbrev upprättas på justitieministerns pantbrevsformular A och inskrives för att ge långgivaren säkerhet i den fasta egendomen. Realkreditinstitutet fungerar som mellanhand och säljer obligationer för samma belopp, med samma löptid och amorteringsprofil som krediten.

Tre faktorer är viktiga att känna till för att bedöma de ekonomiska konsekvenserna av realkreditlånet - nämligen lånegäld, låneränta samt obligationskurs. Ett exempel får förklara. Man vill låna 500 000 kronor på obligationer med till exempel 8% ränta. Eftersom gällande marknadsränta är högre än 8% så har obligationerna kurs 90<sup>i</sup>. För att få 500 000 kronor måste obligationer för  $500\,000 / 0.9 = 555\,556$  kronor säljas och lånegälden (hovedstolen) kommer att lyda på 555 556 kronor med en låneränta på 8%. Kursdifferensen mellan 100 och 90, vilken ger en högre lånegäld, är ett uttryck för skillnaden mellan låneräntan och gällande marknadsränta. En komplikation i samband med obligationskursen är att den kan ändras under tiden mellan låneavtalet och

---

<sup>i</sup>Kursen är 100 då obligationsräntan är densamma som marknadsräntan.

utbetalningen. Låntagaren försäkras sig vanligen mot sådana svängningar genom att skriva ett fastkursavtal med realkreditinstitutet.

Exemplet ovan bygger på obligationslånet. Andra former av realkreditlån utbjuds också på marknaden, men principerna är desamma. Nämnas kan kontantlånet och indexlånet. Vid kontantlånet blir lånegälden i exemplet ovan, alltid 500 000 kronor och istället kompenseras kursdifferensen med högre en låneränta. Valet mellan kontantlån och obligationslån motiveras av skattetekniska skäl, som jag inte går närmare in på. Indexlånet är i motsats till de två andra formerna inget nominellt lån, utan lånegälden justeras kontinuerligt med inflationen och låneräntan blir därför lägre. Indexlånet är av skattemässiga skäl inte så vanligt, utan används i huvudsak av allmännyttiga bostadssällskap<sup>105</sup> som en förutsättning för att få statligt finansieringsstöd<sup>i</sup>.

Obligationerna som sålts på Danmarks fondbörs innehas nu av långgivaren med direkt koppling till den fasta egendomen. Den ränta låntagaren betalar vidarförmedlas av realkreditinstitutet till långgivaren och amorteringarna används för att köpa tillbaka obligationerna. Realkreditlånet löper vanligen med fast låneränta under hela lånetiden. Lånet kan emellertid vara konvertibelt, vilket ger låntagaren rätt att när som helst köpa tillbaka obligationerna från långgivaren till kurs pari<sup>ii</sup> för att därefter sälja nya obligationer med annan låneränta och obligationskurs.

Samtliga realkreditlån ordnas i serier. Inom varje serie svarar låntagarna solidariskt för eventuella kreditförluster ända tills lånet fullt avbetalts. För att täcka eventuella kreditförluster betalar låntagaren ett bidrag till en reservfond. Det solidariska ansvaret kan i svenska öron låta väldigt betungande, men serierna är så stora att ansvaret sällan sträcker sig längre än till inestående medel i reservfonden. Den här direkta kopplingen mellan låntagare och långgivare via realkreditinstitutet benämns i Realkreditloven för balansprincipen. Realkreditinstitutet fungerar alltså enbart som en förmedlare och deras verksamhet finansieras med hjälp av ett administrationsbidrag<sup>iii</sup> från låntagaren.

I Realkreditloven sätts som nämnts gränser för hur ett realkreditlån får utformas. Lånets löptid och prioritetsställning i den fasta egendomen ges övre gränser enligt tabellen i figur 14. Undantaget från tabellen är vissa typer av indexlån, med syfte att ge statligt finansieringsstöd, vilka kan ha prioritet mellan 0 och 94 % samt löptider upp till 50 år. Förutom prioritetsställning och löptider tillåts endast vissa amorteringsprofiler på realkreditlånen. Begränsningarna är inte så betydande och likheterna med Sverige rent praktiskt är stora. Vanligast liksom i Sverige är annuitets- eller serielån.

---

<sup>i</sup>Den statliga subventioneringen via indexlån i Danmark kan sägas motsvara räntebidragen i Sverige<sup>105</sup>. Se även avsnitt 7.7 om boendeintegration.

<sup>ii</sup>Samma kurs som de sålts för.

<sup>iii</sup>Årligen 0,6-0,7% av resterande lånegäld<sup>121</sup>.

Den fasta egendomens användning	Prioritet	Löptid
Agarlägenhet och övrig fast egendom till bostadsändamål	0-80%	30 år
Fast egendom för förvärvs- eller fritidsändamål	0-60%	30 år
Obebyggd fast egendom (mark)	0-40%	30 år

Figur 14: *Prioritet och löptid för realkreditlån till olika fastighetstyper*<sup>121</sup>.  
(Anm: Figuren är genom omritning anpassad till denna presentation.)

Realkreditlånet i jämförelse med det svenska bottenlånet visar en del skillnader. Man utgår emellertid från samma kapitalfonderingsmodell genom att långfristiga obligationer säljs på en öppen och avreglerad kapitalmarknad. I Danmark är realkreditlånen dominerande på grund av reglerna i Realkreditloven, som i sin tur sätter ramarna för realkreditinstitutens verksamhet. Det innebär vissa praktiska skillnader för låntagare och långgivare, samt påverkar realkreditlånens utformning.

Den övre delen av den fasta egendomens finansiering benämns i Sverige topplån, medan man i Danmark använder ett säljarpantbrev. Även här finns en del framför allt praktiska skillnader länderna emellan. I Danmark ordnas finansieringen ofta genom direkt långgivning. Köparens advokat upprättar ett säljarpantbrev på justitieministerns pantbrevsformulär B. Pantbrevet tinglyses och ges till säljaren, som kan behålla skuldebrevet, men vanligtvis omsätter han det direkt på den danska fondbörsen. Obligationskurs, låneränta och lånegäld är även här faktorer man spelar med och spekulationsmöjligheterna är lockande. Säljarpantbrevet har prioritetsställning upp till 94% av den fasta egendomens värde, men liksom i Sverige är det slutligen beroende av kreditgivarens bedömningar. Amorteringsprofilen är vanligen i annuitet eller serie och löptiden mellan 12 och 22 år.

Resterande del som inte täcks av botten- eller topplån får både i Sverige och Danmark finansieras med egen insats. Liksom för storleken av topplånet så beror storleken på den egna insatsen av ägarens och den fasta egendomens ekonomiska ställning.

### 8.1.6 Planlagstiftningen

Jag har valt att redovisa planlagstiftningen, som den andra delen av det fastighetsrättsliga marknadsförutsättningarna och integrationsbarriärerna. Samhällets begränsningar av den enskilde fastighetsägarens nyttjande av sin egendom genom lagstiftad reglering har länge funnits i både Sverige och Danmark. I följande avsnitt hade jag tänkt belysa skillnader och betydande likheter i de båda ländernas planlagstiftning. Återigen vill jag poängtera att även i detta avsnitt redovisas inte integrationsbarriärerna separat, utan ingår sammantaget bland de olikheter jag presenterar, som en okunskapsrelaterad integrationsbarriär.

Planlagstiftningen eller bygglagarna har historiskt sett speglat samhället och de rådande intressen och värderingar som fanns när lagarna infördes. Lagstiftningen tvingades följa samhällets utveckling för att kunna uppfylla sitt syfte. |Svensk och dansk

lagstiftningsutveckling på området visar stora likheter. Under 1700- och 1800-talet ökade befolkningen snabbt i antal, skiftesreformer skapade ny markägostruktur och marken blev en handelsvara på en fastighetsmarknad. Bebyggelsen ökade och utvecklades inte alltid i enlighet med samhällets önskemål. Man sökte efter nya former att styra/kontrollera med och i slutet av 1800-talet kom så den första egentliga planlagstiftningen i de båda länderna. Den hade som huvudsyfte att motverka riskerna för brand och underlätta bekämpandet av bränder i storstadsområdena<sup>101</sup>.

I början av 1900-talet accelererade urbaniseringen. Allt effektivare metoder att exploatera naturtillgångar fanns och stor välståndsökning innebar ett behov att få tätorterna ordnade och att hushålla med mark och naturresurser, vilket då gällande lagstiftning inte riktigt klarade att tillfredsställa. Man planlade tätorterna men fortfarande fanns rätten att fritt bygga utanför planlagt område. Först i slutet av 1940-talet kom planlagstiftningen att även omfatta annat än stadsområden. Regler skapades för att förhindra utspridd bebyggelse och därmed oönskad ödeläggelse av viktiga naturvärden och rekreativa områden<sup>101</sup>.

På 1970- och 1980-talet kom så de senaste planreformerna, som bestämmer utseendet på dagens system. Gemensamt för både Sverige och Danmark är att planer enligt tidigare lagstiftning, till exempel stadsplan, byggnadsplan och avstyckningsplan i Sverige samt byplanvedtaegter och bygningsvedtaegter i Danmark, fortfarande gäller om de inte upphävts eller strider mot ny plan<sup>101</sup>.

De svenska reglerna finns i Plan- och bygglagen<sup>106</sup> samt med hänvisning till Naturresurslagen, vilken i sin tur verkar genom en rad olika lagar. I Danmark är sedan 1991 bestämmelserna samlade i Planloven<sup>107</sup>, vilken tillsammans med Byggloven<sup>108</sup> utgör en tydlig parallell till vår Plan- och bygglag. Någon direkt hänvisning likt i Sverige till Naturresurslagen finns inte. I de inledande ändamålsbestämmelserna i Planloven har emellertid lagstiftaren valt en likalydelse med Råstofloven samt Miljö- och naturbeskyttelseloven, vilket praktiskt ger samma verkan.

Genom att planlägga och kräva tillstånd för olika typer av exploatering använder sig samhället av ett tvåstegs-system för att kontrollera och styra markens användning. Olika typer av planer och bestämmelser ger rättigheter/skyldigheter och möjligheter eller sätter gränser för den enskilde fastighetsägaren (planlagstiftningen). För att få genomföra tänkt exploatering krävs dessutom tillstånd efter prövning hos berörd myndighet (bygglagstiftningen). Som jag senare kommer till så har en del av planerna i de båda länderna legal bindning mot myndigheter och enskilda, vilket gör att planens innehåll spelar en avgörande roll vid tillståndsprövningen. Jag kommer dock som nämnts ovan i huvudsak att beröra planlagstiftningen och inte tillståndsprövning eller lovgivning (bygglagstiftningen).

Om bygglagstiftningen vill jag bara ta upp att regelsystemet i Danmark väldigt mycket liknar det svenska. Lokalplaner i Danmark har som vi senare kommer att se liknande bindande verkan som våra detaljplaner. Då sådan detaljerad planläggning finns så sker tillståndsprövningen mer eller mindre automatiskt efter den. Saknas den däremot så spelar precis som i Sverige bygglagstiftningens regler större roll. Viktigast i Danmark

är då de allmänna bebyggelse reglerande bestämmelserna i Bygglovens 6A, 6B och 6C §§. De reglerar bland annat minsta tomtstorlek, största exploateringsgrad och högsta byggnadshöjd. En väsentlig skillnad mellan svensk och dansk byggnadslagstiftning finns emellertid och den är, att man i Danmark inte bara måste ha ett tillstånd att bygga utan också en tillstånd att ta den byggnad som varit föremål för byggnadsarbetet i bruk<sup>118</sup>.

I den fortsatta jämförelsen utgår jag från de delar i Plan- och bygglagen som reglerar plansystemet samt Planloven i Danmark. När man gör en internationell jämförelse av **planlagstiftningen** brukar man nämna en övergripande likhet samt underordnat den tre områden, där olikheter av intresse kan finnas.

Likheten är att i stort alla västerländska länder har man ett *hierarkiskt plansystem* i fyra olika nivåer. De tre områdena man sedan brukar jämföra är, för det första, systemens *legala bindningar*. Vertikalt mellan de olika plannivåerna och horisontellt mellan planerna och myndigheter och enskilda. För det andra har det i hela Europa sedan en tid pågått en *decentralisering* av planprocessen, vilket innebär att staten får mindre inflytande och istället sköts arbetet närmare den enskilde fastighetsägaren. Den sista jämförelseparametern är *privatiseringsgraden* i planprocessen<sup>122</sup>.

I det följande kommer det klart att framgå hur förhållandena är i Sverige och Danmark även om redovisningen inte direkt lagts upp utifrån de här jämförelsegrunderna. Plansystemen är hierarkiskt ordnade, men med en större tydlighet och tyngd i Danmark. Den vertikala bindningen går högre upp i plansystemet i Danmark och är något starkare. Den horisontella bindningen är likvärdig mellan de båda länderna och av naturliga skäl starka desto längre ner i planhierarkin man kommer. Decentraliseringen har kommit långt i båda länderna och det är kommunen som har det primära ansvaret för de fysiska planläggningen. Privatiseringsgraden är emellertid väldigt låg i både Sverige och Danmark och inskränker sig i de flesta fallen till möjligheten att komma med idéer och synpunkter under planstiftningsförfarandet.

Det är typiskt för nyare lagstiftning inom miljö- och planområdet att det i lagens **ändamålsbestämmelser** framgår lagstiftarens intentioner. Ändamålsbestämmelserna skall också betraktas som en viktig faktor vid tolkningen av lagens övriga bestämmelser. Av den anledningen vill jag framhäva dem då de tillsammans med lagtextkommentarer och övrig lagtext visar att de båda ländernas planlagstiftning uppvisar stora grundläggande likheter. Av Planlovens 1§ framgår det att lagen vill säkra:

"at den sammenfattende planlægningen forener de samfundsmaessige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at vaerne landet natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et baeredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantlivet.

Loven tilsigter saerlig:

1/ at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtmaessig udvikling i hele landet og i de enkelte amtskommuner og kommuner.

2/ at der skabes og bevares vaerdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber.

3/ at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource.

4/ at forureningen af jord, vand og luft samt støjulemper forebygges og  
5/ at offentligheden i videst muligt omfang indrages i planlægningsarbejdet.”

Motsvarande portalparagraf i Plan- och bygglagen är 1 kap. 1§ tillsammans med 2 kap. 1§ 1 stk., vilka säger:

”Denna lag innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.”

respektive:

”Planläggning skall ske så att den främjar en från allmän synpunkt lämplig utveckling och ger förutsättningar för en från social synpunkt god bostads-, arbets-, trafik- och fritidsmiljö. Hänsyn skall därvid tas till förhållanden i angränsande kommuner. Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.”

Man pratar både i Sverige och Danmark om sammanhållen planläggning av mark, vatten och byggande ur samhällets synvinkel och i en demokratisk, decentraliserad process för att bevara och långsiktigt utveckla en hållbar miljö. Syfte och mål med lagstiftningen är de samma, men man har valt lite olika metoder att uppnå dem.

Tre skillnader vill jag redan här ta upp med anledning av ovanstående ändamålsbestämmelser. I Danmark framhävs allmänhetens medverkan, bevarandet av de kustnära områdena och framför allt planläggning med hänsyn till hela landet. Det rör sig i det första fallet främst om en nyansskillnad, vilken inte har någon praktisk betydelse. De två övriga är desto viktigare och har ett samband med att man i Danmark har valt att dela in hela landets areal i **zoner**, för att på så sätt lättare kunna uppnå sina mål. För att inte föregå handlingen, så nämner jag inte mer här utan skillnaderna kommer klart att framgå i nedanstående text.

1970 trädde By- och landzoneloven i kraft för att förenkla den framtida planläggningen, säkra att bebyggelsen bara utvecklades på lämpliga områden och därmed också värna om det öppna landskapet och dess näringar mot pressen från den expanderande bebyggelsen. Lagen är numera införd i Planloven och innebär att alla landets arealer entydigt indelas i byzoner, sommarhusområden och landzoner. Den här indelningen påverkar mycket planlägningsarbetet och tillståndsprövningen i Danmark. Något liknande finner vi inte i svensk lagstiftning. Byzoner är förenklat områden som enligt lokalplan eller motsvarande äldre planinstitut<sup>109</sup> är utlagt som byzon. Sommarhusområde är de delar av byzonen, vilka i ovannämnda planer är utlagt som sommarhusområde. Resterande delar av landet är landzoner, vilka klart utgör den arealmässigt övervägande delen. För att lättast få information om zonindelningen bör man titta i kommunplanerna, där sådana uppgifter är obligatoriska<sup>109</sup>.

**Byzoner** är avsatta områden för tätortsmässig bebyggelse av bostäder, verksamhetslokaler, anläggningar, rekreationsområden med mera. Här är alltså tänkt att

<sup>109</sup>Byudviklingsplan, bygningsvedtaegt og byplanvedtaegt.

all framtida exploatering skall ske. Regleringen av byzonerna är inte så omfattande eftersom gällande lokalplan oftast finns för områdena. Saknas emellertid lokalplan så gäller som tidigare sagts Byggelovens allmänna bebyggelseregulerande bestämmelser samt intentionerna i planinstitutet på högre nivå<sup>109</sup>.

Även för **sommarhusområden** är förekomsten av gällande lokalplan det vanligaste. Är så inte fallet eller lokalplanen säger annat är förhållandet det samma som för byzonerna med tillägget av ytterligare några rådighetsinskränkningar för fastighetsägaren. Det får till exempel inte finnas mer än en bostad per självständig fast egendom. Bostaden får dessutom inte under perioden 1 oktober till 31 mars utnyttjas för övernattnings, bortsett från kortvarig semestervistelse. Kommunalbestyrelsen som är tillsynsmyndighet kan dock ge dispens från övernattningsförbudet, vilket är vanligt för exempelvis pensionärer. Undantag från regeln gäller även då det rättstridiga förhållandet förelåg innan området överfördes till sommarhusområde<sup>ii109</sup>.

I Planlovens 35§ finns en rad begränsande regler för de fastigheter som ligger i **landzonen** - det så kallade landzonebandet. Även här kan lokalplan finnas som reglerar annat, men det är inte så vanligt. Utan att närmare gå in på reglerna så räcker det med att citera 35§ 1 stk. :

"I landzoner må der ikke uden tilladelse fra landzonemyndigheden foretages udstyckning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer."

Lagtexten talar utan kommentarer sitt tydliga språk. Bestämmelserna i landzonebandet är emellertid till för att skydda dess näringar - jordbruk, skogsbruk och fiske - vilka därför genomgående utgör undantag från reglerna. Så kallat landzonetillstånd, alltså dispens från landzonebandet, ges av landzonemyndigheten, vilken som huvudregel är amtsråden. I Köpenhamns och Fredriksbergs kommuner är emellertid kommunalbestyrelsen landzonemyndighet.

I de inledande bestämmelserna i Planloven om landsplanläggningen finns ytterligare en betydande områdesindelning av de danska arealerna. Man definierar här en **kustnärlighetszon**. Grovt sett omfattar det områden tre kilometer från strandlinjen i landzoner och sommarhusområden samt områden i byzonerna som har ett nära samspel med kustlandskapet. I de här områdena gäller en del administrativa och praktiska bestämmelser. I princip får inte nya byzoner eller sommarhusområden läggas ut. I det fall det redan existerar byzon eller sommarhusområde så måste planläggningen ske med största respekt för den unika miljön och exploatering får bara ske om den har ett planmässigt eller funktionellt samband med en kustnära lokalisering. Allmänhetens tillgång till kusten skall också säkras<sup>109</sup>.

---

<sup>i</sup>6A, 6B och 6C§§

<sup>ii</sup>De här reglerna fanns tidigare i Sommarhusloven. Den lagen säger att ägare eller brukare av fast egendom inte får hyra ut sin fastighet eller del av den i mer än ett till annat än permanent helårsboende. Sommarhusloven kom främst till för att hindra utlänningar att kringgå förbudet för dem att förvärva fastigheter i Danmark genom att istället långtidshyra sitt sommarhus<sup>101</sup>.



I Sverige har vi ingen liknande fixerad indelning av landets arealer. Närmast ligger Naturresurslagens utpekande av områden som riksintressanta, vilka sätter gränser för planläggning och tillståndsprövning med hänsyn till miljö, natur- och kulturvärden. Här skyddas också, liksom danskarnas syfte med landzonebandet, de nationellt viktiga näringarna - jordbruk, skogsbruk, rennäring och fiske.

Skyddet av kustnära områden och allmänhetens tillgång till dem har numera en stark ställning i dansk lagstiftning. Det är främst av internationella orsaker man funnit att kustområdena måste skyddas. Den danska kustmiljön är unik i Europa och i takt med internationalliseringen så har intresset för den ökat. Både i Sverige och Danmark har vi ett strandskydd<sup>i</sup>, men någon motsvarighet till kustnärhetszonen finns inte i Sverige, förutom tidigare nämnda riksintressanta områden. I Sverige har vi inte heller någon specifik definition av sommarhusområden eller speciella regler för sådan bebyggelse i lagtexten.

Plansystemen i de båda länderna är som jag tidigare sagt **hierarkiskt** ordnade efter i princip fyra olika nivåer. Först nationell nivå, sedan regional, kommunal och slutligen lokal nivå. Danmark har fler lagstiftade planinstitut på högre nivå medan Sverige har planinstitut under eller i anslutning till lokal nivå, vilka inte finner sin motsvarighet i Danmark. På kommunal och lokal nivå, vilka i många fall uppfattas som de praktiskt mest viktiga och intressanta, är likheterna å andra sidan stora<sup>122</sup>.

Fysisk planläggning av hela landet i ett sammanhang saknas formellt både i Sverige och Danmark. På den **nationella nivån** är det istället lagstiftningen i sig, och då främst ändamåls-/portalparagraferna jag tidigare citerat, tillsammans med vissa centrala myndigheters handlingar och uttalanden, vilka bildar en slags policy för hur planläggningen i hela landet skall bedrivas<sup>109</sup>.

I Sverige är det miljö- och naturresursdepartementet som har det centrala ansvaret för den fysiska planeringen, med Länsstyrelsen som kontrollerar att statens intressen upprätthålls. Motsvarande ansvars- och kontrollenhet i Danmark är miljöministern. Någon direkt motsvarighet till svenska Länsstyrelsen finns inte, men amtsråden har ett visst kontrollansvar på kommunernas planläggning<sup>109</sup>.

I motsats till Sverige så har den danska Planloven ett regelsystem även för landsplanläggningen. Det handlar dock inte om ett planinstitut, utan fortfarande om överordnade synpunkter som kan ligga till grund för de lägre plannivåerna. Här regleras däremot några viktiga rättigheter och skyldigheter som miljöministern har. Han/hon kan lägga in veto mot en regionplan samt i de fall då ett amtsråd eller annan statlig myndighet med besvär rätt mot antagande av lokalplan har besvärat sig och överenskommelse inte kan nås så är han/hon förlikande instans. Han/hon kan också kräva att en plan med visst innehåll upprättas av amtsråd eller kommunalbestyrelse samt utfärda så kallade landsplandirektiv som är bindande för planstiftaren. I samtliga fall av centralt ingripande görs det i huvudsak, liksom i Sverige där Länsstyrelsen och regeringen kan besvara sig, för att skydda intressen av vikt för hela riket<sup>109</sup>.

---

<sup>i</sup>100 respektive 300 meter.

Miljöministern i Danmark skall efter varje nyval till folketinget lägga fram en redogörelse över landsplanarbetet för kommande mandatperiod. Den som för närvarande är aktuell och ganska omfattande heter "Danmark på vej mod 2018"<sup>4</sup>. Som sagt finns ingen sådan lagstadgad obligatorisk insats i Sverige, men Boverket som samordnade myndighet gav 1994 ut en liknande rapport kallad "Sverige 2009 - förslag till vision"<sup>5</sup>.

I det här sammanhanget vill jag nämna att även EU-kommissionen har sammanställt ett dokument för fysisk planering. Det heter "Europe 2000+"<sup>2</sup> och betonar att medlemsländerna tillsammans med regionala och lokala myndigheter har ansvaret för den fysiska planeringen inom unionens gränser. Även samarbete över gränserna med anledning av EU-kommissionens arbete sker redan på områden som by-/stads- och befolkningsutvecklingen, infrastruktur samt turism. I samtliga nationella eller övernationella planeringsintentionerna nämns Öresundsregionen som en av de by-/stadsområden, i det framtid "regionernas Europa", man bör satsa på.

Sammanfattningsvis kan sägas att Danmark har mer tydligt uttalat och även genom lagstiftningen visat på vikten av en sammanhållen planläggning av hela landet. Det finns dock inget planinstitut, utan som vi kommer att se i nästa avsnitt erhålls landsplanen genom en sammanläggning av alla regionplaner. Gemensamt för de nationella planintentionerna är att de har en för hela landet strategisk inriktning och behandlar i huvudsak miljö och infrastruktur i samklang med långsiktig ekonomisk utveckling<sup>109</sup>.

Då vi går ytterligare ett steg längre ner i planhierarkin finner vi på den **regionala nivån** det första lagstiftade planinstitutet - regionplanen. Skillnaderna mellan Sverige och Danmark är även här ganska stora. Den regionala planeringen i Danmark har en starkare ställning än i Sverige, vilket helt ligger i linje med vad jag tidigare sagt om danskarnas ambitioner att planlägga så stora delar av landet som möjligt i ett sammanhang.

I **Danmark** skall det för varje amtskommun finnas en regionplan. I Köpenhamns och Fredriksbergs kommuner är kommuneplanen tillika regionplan, med vissa tilläggsbestämmelser avseende innehållet. Det är amtsråden (kommunalbestyrelserna) som är planstiftande myndighet. Regionplanen sträcker sig över en tolvårsperiod och skall i sin helhet revideras vart fjärde år. För huvudstadsområdet, Roskilde, Fredriksborgs och Köpenhamns amter samt Köpenhamns och Fredriksborgs kommuner skall respektive regionplanläggning göras med hänsyn till en särskild värdering av området som helhet<sup>109</sup>.

I regionplanen fastläggs ramarna för den framtida utvecklingen och markanvändningen i området. Man behandlar i huvudsak den överordnade infrastrukturen, skyddet av mark- och naturresurser, rekreationsområden samt lokaliseringen av större verksamheter. Planens ändamål är att väga de många motstridiga intressen angående markanvändningen mot varandra. Regionplanen är inte bindande för den enskilde fastighetsägaren, men kommuneplaner och lokalplaner får inte strida mot den och amtsråden (kommunalbestyrelserna) skall verka för att regionplanen genomförs vid de

tillståndsprövningar som görs efter en rad olika lagar<sup>1</sup>. Samband finns också mellan de riktlinjer för framtida indelning i byzoner, sommarhusområden och landzoner som dras i regionplanen och amtsrådets (kommunalbestyrelsernas) avgörande i egenskap av landzonemyndighet<sup>109</sup>.

I Sverige har vi inget obligatoriskt regionplaneinstitut. Finns det frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner, vilka behöver utredas gemensamt eller då flera kommuners översiktliga planering behöver samordnas, så kan regeringen utse ett regionplaneorgan som under erforderlig tid har hand om denna verksamhet. Vanligt är att ett befintligt kommunalförbund utses som regionplaneorgan. Regionplan skall dock inte upprättas om berörda kommuner allmänt motsätter sig det.

Upprättas en regionplan i Sverige så har den en tidshorizont på sex år och har ett liknande innehåll som den danska. Planens ställning är emellertid väldigt svag om man jämför med den danska. Den är inte bindande och den lägre planstiftningen får strida mot dess bestämmelser. Några lagstiftade medel att genomföra planen finns inte heller och redovisning av åtgärder för att fullfölja planen behöver därför inte lämnas. Liksom det finns speciella bestämmelser för regionplaneringen runt Storköpenhamn så har vi en separat lag för regionplaneringen i Stockholms län, vilken gör planens existens och ställning starkare.

Här kan det vara på sin plats att även ta upp den fysiska planläggningen av **Öresundsregionen** specifikt. Kontinuerligt upprättas alltså regionplaner, som täcker den danska sidan. På den svenska sidan så intresserade sig tidigare Sydvästra Skånes Kommunalförbund även för regional planläggning, men man var inte något formellt regionplaneorgan, varför också en regionplan saknas. Sedan Skånelänet bildades så har frågan lagts på dem och de har tillsatt grupper, som utreder frågan. Men det dröjer några år till innan en färdig regionplan kan antas. Än mindre över nationsgränsen finns det en sammanhållen fysisk planering. Något formellt samarbete existerar inte heller<sup>123</sup>.

Däremot är frågan väckt hos Öresundskomiteen, som engagerat intressenter på ömse sidor Öresund för att upprätta ett program eller kanske till och med en plan över markens fysiska användning i Öresundsregionen. Trots Öresundskomiteen, så saknas ett organ med reell beslutandemakt och avsaknaden av gränsöverskridande planering är naturligtvis en integrationsbarriär för Öresundsregionens fortsatta utveckling. Även den fysiska utvecklingen bör ses i ett sammanhang och ett resonemang liknande det i avsnittet ovan om samarbetsmässig och politisk integration kan föras kring denna integrationsbarriär<sup>123</sup>.

På **kommunal nivå** är likheterna som störst mellan svensk och dansk planlagstiftning. I Danmark heter planinstitutet kommuneplan och i Sverige översiktsplan. Planinstitutet upprättas av kommunfullmäktige respektive kommunalbestyrelsen och är obligatoriska samt skall täcka hela kommunens areal. I Planloven har man likt för regionplanen fastlagt en tidshorizont på 12 år med en samlad revidering vart fjärde år. Liknande

---

<sup>1</sup>Exempelvis Vandförsyningsloven och Råstofloven.

fixerade tidsangivelser finns inte i Sverige, utan man anger bara att den skall var aktuell, vilket i och för sig praktiskt kan jämföras med danskarnas tidsfrister. Innehållsmässigt finns inga större olikheter<sup>109</sup>.

Översiktsplanen / kommuneplanen skall fastlägga huvudstrukturen eller grunddragen för de överordnade målen angående kommunernas utveckling och markanvändning samt utgöra underlag eller ramverk för den framtida lokalplanläggningen. I Danmark är planen ett sammanbindande led mellan lands- och regionplanläggningen och lokalplanläggningen, medan den i Sverige i princip utgör det första riktiga ledet i den fysiska planeringen. Kommuneplanen får inte strida mot regionplanen eller miljöministrarnas utfärdade landsplanedirektiv. I Sverige däremot så har en eventuell förekomst av regionplan inte någon sådan bindande verkan. För den enskilde fastighetsägaren är inte planerna på kommunal nivå rättsligt bindande i något av länderna, men utgör ett viktigt underlag vid tillståndsprövning i de fall lokal planläggning saknas<sup>109</sup>.

På **lokal nivå** uppkommer återigen en del olikheter. I Danmark har man nöjt sig med ett planinstitut - lokalplanen. I Sverige har vi tre stycken på den här nivån - områdesbestämmelse, detaljplan och fastighetsplan. Områdesbestämmelserna är inte så vanliga och utgör en enklare handling för fysisk planering. Den används för att säkerställa syftet med översiktsplanen i fall då inte detaljplan krävs. Detaljplanen tillsammans med fastighetsplanen är den svenska motsvarigheten till danskarnas lokalplan. Även på den här nivån är det kommunfullmäktige respektive kommunalbestyrelsen som är planstiftande organ<sup>101</sup>.

I både Plan- och bygglagen och Planloven finns det angivet när detaljplan/lokalplan skall upprättas och likheterna dem emellan är stora. Det handlar generellt om fall då bebyggelse i någon större omfattning skall uppföras, förändras eller bevaras så att det får en betydande inverkan på omgivningen<sup>101</sup>.

Lagsystemen anger obligatoriskt innehåll kompletterat med vad en detaljplan/lokalplan kan innehålla. Man poängterar dock att planerna inte bör omfatta mer än nödvändigt och skall framföras så att de blir lättbegripliga även för allmänheten. I Sverige har vi krav på bestämd genomförandetid om minst fem och högst femton år, vilken påverkar ställningen mellan enskilda och kommun. Trots att tidsfrister fanns för såväl regionplan som kommuneplan så finns ingen för lokalplanen i Danmark. Lokalplanen får inte strida mot kommuneplanen, regionplanen eller miljöministrarnas landsplanedirektiv. Dispenser kan dock i undantagsfall ges, men då måste först överordnande plan ändras så att inga motstridigheter mellan planerna finns. Förhållandet mellan detaljplan och översiktsplan är inte lika starkt, utan frånsteg kan göras<sup>109</sup>.

Eftersom den lokala nivån är den sista i planhierarkin så inträder här både i Sverige och Danmark en rättsligt bindande verkan för planbestämmelserna mot den enskilde fastighetsägaren. Den här bundenheten spelar som jag tidigare sagt stor roll vid framtida tillståndsprövning. Bestämmelserna medför dock ingen omedelbar handlingsplikt för den enskilde i den meningen att han till exempel tvingas ändra nuvarande markanvändning till den i planen gällande<sup>101</sup>.

Den rättsliga verkan av planbestämmelserna har emellertid stor betydelse för planstiftarens möjligheter att genomföra planen. Som vi sett i tidigare avsnitt om äganderätten till fast egendom så har den en mycket starkare ställning i Danmark. Av den anledningen blir möjligheterna att genomföra en plan mot den enskilde fastighetsägarens vilja något mer begränsade och komplicerade. Alla former av tvångsvisa ingrepp i äganderätten i Danmark måste handläggas som en expropriation. Inlösen och tvångsvis fastighetsreglering finns alltså inte i Danmark<sup>101</sup>.

I Plan- och bygglagen finns särskilda **plangenomföranderegler** i kapitel sex. I Planloven kan de sägas motsvaras av kapitel elva om expropriation och övertagandeplikt. Allmän plats samt mark för allmänt ändamål har kommunen både i Sverige och Danmark rätt och skyldighet att lösa in respektive expropriera. I fall då kvartersmark enligt plan skall byta ägare eller ändra användning är reglerna mer olika.

I Sverige får kommunerna efter genomförandetidens utgång lösa mark som inte bebyggt i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplanen<sup>i</sup>. För att tvångsvis kunna ändra fastighetsindelningen så upprättas företrädesvis en fastighetsplan i anslutning till detaljplanen. Enligt Fastighetsbildningslagen 8 kap. 4§ så kan enskilda fastighetsägare genom förrättning påtvinga fastighetsreglering i enlighet med gällande fastighetsplan. Har någon fastighetsägare inte begärt sådan reglering kan kommunen efter genomförandetidens utgång lösa in berörda fastigheter<sup>ii</sup>.

Så här tydliga bestämmelser finns inte i Planloven, utan enligt dess 47§, så har kommunalbestyrelsen rätt att expropriera fast egendom som tillhör enskilda fastighetsägare, då de har väsentlig betydelse för tätortsutvecklingen enligt kommuneplanen eller för genomförandet av lokalplanen. Eftersom expropriation måste göras så blir rekvisiten som skall uppfyllas för att kunna använda det som genomförandemedel fler och hårdare. Något lagstiftat tvångsmedel mellan enskilda fastighetsägare finns inte, utan först måste kommunalbestyrelsen expropriera och därefter kan arealen överlåtas på annan<sup>101,109</sup>.

Avslutningsvis på den lokala nivån vill jag nämna att dispenser från planbestämmelserna kan lämnas om det rör sig om mindre avvikelser som inte strider mot planens syfte. Utan att göra en närmare redogörelse så kan jag säga att dispensmöjligheterna är något större i Danmark<sup>109</sup>.

Reglerna för de olika planernas tillkomst är väldigt lika, men ändå värda att titta lite närmare på. Formkraven är störst på den lokala nivån och därför de som berörs i följande avsnitt. Plansystemen i Sverige och Danmark har internationellt sett väldigt lite inslag av privatisering och meningen med **planstiftningsprocessen** är därför att så långt möjligt upprätthålla demokratin och på så sätt tillvarata den enskildes rätt<sup>122</sup>.

---

<sup>i</sup>Plan- och bygglagen 6 kap. 24§ 2 stk.

<sup>ii</sup>Plan- och bygglagen 6 kap. 24§ 1 stk.

Planstiftande organ börjar med att ta fram ett planförslag. I samband med det här arbetet skall allmänheten och berörda myndigheter, främst Länsstyrelsen respektive miljöministern eller amtsrådet, kunna komma med idéer och synpunkter. I Sverige skall allmänheten beredas möjlighet, medan det i Danmark är en uttalad plikt att ta in idéer även från allmänheten<sup>101,109</sup>.

Sedan sammanställs färdiga planhandlingar, som kungörs och ställs ut för allmänhetens begründande. I båda länderna består en plan av kartmaterial och tillhörande skriftliga planbestämmelser, som i första hand också är de rättsligt bindande. Obligatoriska planhandlingar är emellertid mer omfattande i Sverige. Vi har bland annat krav på en genomförandebeskrivning, som skall redovisa organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat genomförande av planen. En sådan i och för sig inte rättsligt bindande handling existerar inte i Danmark<sup>101</sup>.

Under utställningstiden, som i regel är något längre i Danmark skall de som vill klaga på planen göra det till kommunen. I Danmark har miljöministern, amtsråden eller annan särskilt berörd myndighet rätt att lägga in veto mot planen. Liknande statligt ingripande i Sverige kan Länsstyrelsen och i vissa fall regeringen göra för att tillvarata riksintressen eller med hänsyn till den enskildes hälsa, miljö eller säkerhet. De enskildas åsikter kan, men behöver inte beaktas vid den slutliga planrevideringen. I Sverige skall en sammanställning göras av de åsikter som inte vunnit gehör i den plan som läggs fram för antagande. Liknande bestämmelse i Danmark gäller bara för åsikter lämnade av kommunråden i kommunalbestyrelsen<sup>101</sup>.

När veton i Danmark och Länsstyrelsens besvär i Sverige förlikats eller i sin helhet emotsetts så kan planen antagas av kommunfullmäktige respektive kommunalbestyrelsen. Då planen vunnit laga kraft börjar planbestämmelserna formellt att gälla. Efter laga kraft vunnit den plan är möjligheterna till överklagande begränsade. I Sverige görs det, med rätt bara för personer som framfört avvikande mening vid planutställningen, till Länsstyrelsen. I Danmark, med rätt för samtliga berörda sakägare, till naturklagenævnet. Det är både i Sverige och Danmark främst rättsliga frågor och inte sakfrågor som kan vinna gehör vid en överklagan<sup>101,109</sup>.

## 8.2 Fastighetsekonomiska marknadsförutsättningar och integrationsbarriärer

Efter att ha avverkat de fem "tunga" integrationstyperna och valda delar av de fastighetsrättsliga marknadsförutsättningarna och integrationsbarriärerna så har jag nu nått fram till det avslutande avsnittet, som skall beskriva fastighetsmarknadsintegrationen i direkt företagsekonomiska termer. Vi har följt Öresundsregionens tänkta integrationskronologi från början för att nå slutmålet i den, för det här arbetet avsedda, totala integrationsprocessen. Ur alla de marknadsförutsättningar och integrationsbarriärer som behandlats tillsammans med den

<sup>1</sup>Se även ovan under ändamålsbestämmelser.

samhällsekonomska diskussion som följer i denna avdelning skall jag därför kort avsluta med att beskriva hur Öresundsregionens viktigaste fastighetsmarknader ser ut idag. Jag vill tydligt klargöra att avsnittet inte författats av mig efter några djupgående studier, utan istället i allt väsentligt utgör en omredigering och sammanfattning av Klas Eklunds<sup>110</sup> bok samt tidningen Fastighetsvärlden<sup>114,115</sup>.

Beroende av vilken förstöringsnivå eller detaljeringsgrad man använder så utkristallieras ett antal separata fastighetsmarknader i Öresundsregionen. En analys kan därför göras på olika nivåer från det enskilda objektet och uppåt, utan någon egentlig teoretisk gräns. I denna redogörelse ser jag tre fastighetsmarknader, som rimligtvis kan tänkas genomgå en integrationsprocess den närmaste framtiden. De är Lund, Malmö och Storköpenhamn, vilka utgör kärnan i Öresundsregionen, med tillräcklig geografisk närhet för att kunna på ett mer praktiskt sätt integreras. Även fortsättningsvis kommer dock icke-nationsspecifika skillnader likt de som idag finns mellan till exempel Malmö och Lund att kvarstå, men om de integrationsbarriärer jag redan redovisat i ovanstående kapitel rivs samtidigt som en likriktning av de samhällsekonomska förutsättningar, som jag nedan kommer att redovisa, sker så erhålls mer homogena marknadsförutsättningar för någon form av gemensam fastighetsmarknad.

### **8.2.1 Öresundsregionens fastighetsmarknader i ett samhällsekonomska perspektiv**

För näringslivet i allmänhet och kanske fastighetsföretaget i synnerhet är olika samhällsekonomska faktorer betydande. De anger ingångsvärden, som sen sätter sina spår i fastighetsmarknadens utseende. Framför allt handlar det om att fastighetsföretagen binder stora mängder kapital, som på något sätt måste anskaffas. Vanligt är att man "hyr" kapital på kreditmarknaden<sup>1</sup> och "hyran" eller finansieringskostnaden blir ofta en betydande post i resultaträkningen.

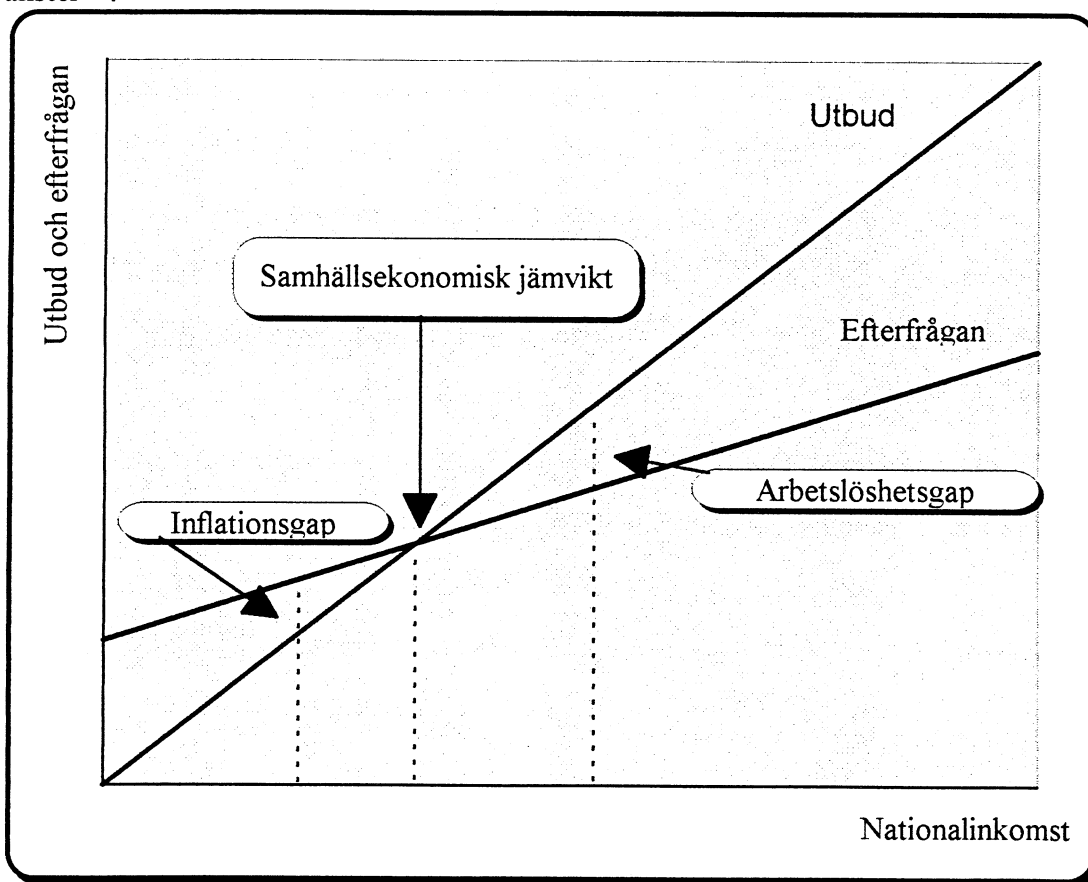
Primärt är det marknadsräntan som avgör kostnaden för att ta krediter. Den är därmed den viktigaste samhällsekonomska faktorn i ett invecklat spel mellan olika aktörer för storleken på finansieringskostnaden. Begrepp, som till exempel inflation, valutakurs, bytesbalans, valuta-, penning- och finanspolitik blir viktiga att förstå samt hur de samverkar i ett komplext och inte alltid logiskt mönster. Tro att man skall kunna beskriva hur marknadsräntan bestäms på ett kort och enkelt sätt i samhällsekonomska termer är naturligtvis att ta i, men jag avser att göra ett försök. Främst för att ge en grund till de samhällsekonomska integrationsbarriärer jag avslutningsvis tar upp.

---

<sup>1</sup>Den andra delen av kapitalmarknaden - aktiemarknaden - behandlas inte här.

Det första benet i processen tar sin utgångspunkt i de **finanspolitiska**<sup>i</sup> medel och åtgärder styrande regering kan använda. Jag utgår från en vanligen använd och i grunden erkänd, men på senare tid ifrågasatt, modell - Keynes<sup>ii</sup>-modell. Han använder den klassiska utbuds/efterfråge-modellen och menar att jämvikt i samhällsekonomin inte självfallet uppnås vid full sysselsättning, eftersom efterfrågekurvans utseende beror av människors investerings-, spar- och konsumtionsplaner, vilka inte behöver harmoniera med fallet då full sysselsättning uppnås. Om full sysselsättning råder vid lägre eller högre nationalinkomst/-produktion än jämviktsläget så fås ett inflations- respektive arbetslöshetsgap<sup>110</sup>.

Statens uppgift anses då vara att genom finanspolitiska åtgärder helt enkelt flytta jämviktsnivån så att den sammanfaller med full sysselsättning. För att minska arbetslösheten för man en expansiv politik, med ökade offentliga utgifter, räntesänkningar eller sänkta skatter. På så sätt får människorna mer pengar och efterfrågekurvan i figur 15 skjuts uppåt och därmed jämviktsnivån åt höger. Motsatt politik, kallad åtstramnings eller kontraktiv politik, förs då inflationen är för hög. Minskade offentliga utgifter, räntehöjningar och höjda skatter skjuter jämvikten åt vänster<sup>110</sup>.



Figur 15: *Samhällsekonomisk jämvikt, enligt Keynes-modell*<sup>110</sup>.

(Anm: Figuren är genom omritning anpassad till denna presentation.)

<sup>i</sup>En politik som via offentliga utgifter och inkomster styr efterfrågan i ekonomin i syfte att påverka arbetslöshet och inflation<sup>110</sup>

<sup>ii</sup>Efter den världsberömde brittiske ekonomen John Magnard Keynes (1883-1946)<sup>110</sup>.



Den här stabiliseringspolitiken används av statsmakterna för att motverka de konjunktursvängningar, som ständigt uppkommer till exempel på grund av teknisk utveckling, oljeprishöjningar eller företagens likriktade marknadsstrategier. Oavsett skälen så är det oftast så att inflationen stiger vid konjunkturuppgång och arbetslösheten stiger vid konjunkturedgång<sup>110</sup>.

Den här enkla Keynesianska modellen med tillhörande finanspolitiska beslutsregler användes med tilltro över hela världen fram till mitten av 1970-talet. Då uppkom fenomenet, samtidig hög arbetslöshet och inflation och verkligheten visade sig inte var så enkel. Framför allt tar modellen inte hänsyn till de följder som den ökade internationaliseringen bidragit med. Utrikeshandelns betydelse och därmed också valutaflödet/-kurserna stör modellens enkelhet<sup>110</sup>.

En följd av handel med utlandet är att bytesbalansen och beslutsreglerna för hur den på bästa sätt ger ekonomisk tillväxt i landet, inte alltid harmonierar med Keynes åtgärds paket. En expansiv finanspolitik mot arbetslöshet gör att även konsumtion av importerade varor ökar och så även inflationen, vilket gör att valutan försvagas och försvinner ut ur landet samt bytesbalansen försämras. Man tvingas då gå tillbaka till en åtstramningspolitik, vilket ger fortsatt hög arbetslöshet<sup>110</sup>.

För att motverka de här effekterna användes<sup>i</sup> olika former av protektionism i form av tullar och liknande mot import. Många länder, däribland Sverige och i viss mån även Danmark, utnyttjade också en devalveringspolitik för att stärka sin valuta och därmed öka den internationella konkurrenskraften. Både protektionism och devalveringar är emellertid kortsiktiga lösningar, som på sikt hämmar tillväxten och förtroendet för landet. För att råda bot på arbetslöshet och inflation måste god konkurrenskraft hos den egna produktionen erhållas, utan ekonomisk-politiska dribblingar. För att kunna producera eftertraktade varor och tjänster krävs att landet ligger i täten vad gäller utbildning, ny teknik och nya produkter. Resurserna måste genom så kallad strukturomvandling lokaliseras till affärsområden som är internationellt konkurrenskraftiga<sup>110</sup>.

Mot denna mycket förenklade bakgrund försöker vi gå ett steg närmare slutmålet genom att studera det andra benet i processen, nämligen **penningpolitiken**<sup>ii</sup>, vilken samverkar med finanspolitiken. Ränteläget bestäms liksom mycket annat i en marknadsekonomi av utbud och efterfrågan. En modell kan sättas upp där mängden pengar på marknaden är variabeln som styr räntan. Utbudet av pengar bestäms i huvudsak från fyra källor, där de två första är penningpolitiska angelägenheter och de två andra styrs av fria marknadskrafter. De två första innebär att Centralbanken helt enkelt kan trycka upp mer pengar eller genom marknadsoperationer köpa och sälja statspapper. Det sistnämnda görs genom så kallade ”repor”<sup>iii</sup>, vilket innebär att aktörer på kreditmarknaden ingår avtal med centralbanken om köp eller försäljning av

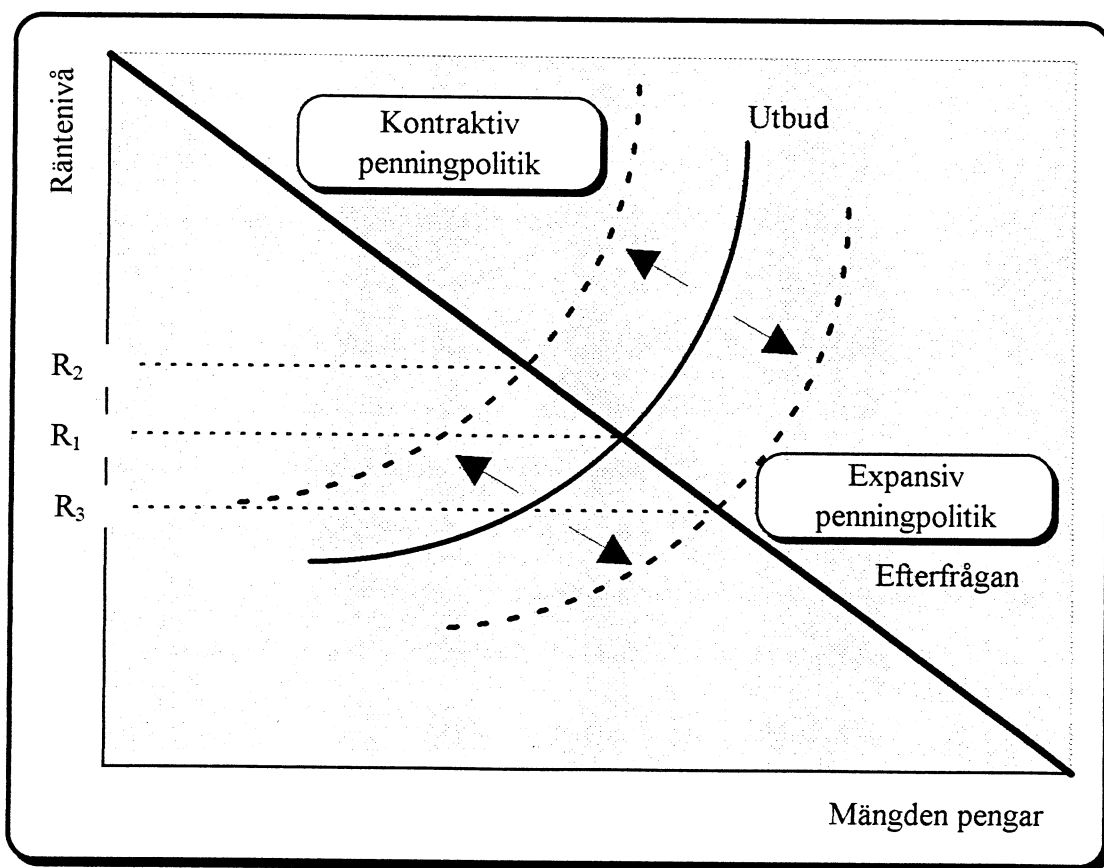
<sup>i</sup>Används i mindre utsträckning fortfarande.

<sup>ii</sup>Penningpolitikens främsta syfte är att styra räntorna samt tillgången på pengar och krediter. Huvudansvaret har den politiskt oberonde centralbanken<sup>110</sup>. I Sverige heter den Riksbanken och i Danmark Nationalbanken. Centralbankernas huvudmål är att bekämpa inflationen.

<sup>iii</sup>Slang för engelskans repurchasing agreement<sup>110</sup>.

skuldebrev till en bestämd "reporänta". De två andra källorna beror av hur kreditmarknaden agerar vad avser in- och utlåning samt hur valutaflödet över nationsgränsen går<sup>110</sup>.

Om centralbanken för en penningpolitik som ökar penningmängden så förskjuts alltså utbudskurvan i figur 16 åt höger och räntan sjunker till  $R_3$ . En oönskad effekt av ökad penningmängd är emellertid ökat inflationstryck. Förväntningar om ökad inflation samtidigt med låga korta räntor försvagar tilltron till valutan och pengarna flödar ut ur landet. Penningmängden minskar och räntorna stiger till  $R_2$ . Man bör här skilja på långa och korta räntor. Den korta räntan kan centralbanken lätt styra med hjälp av "reporäntan", men de längre obligationsräntorna är mer svårstyrda, eftersom de i huvudsak påverkas av bedömningar av inflationen och valutakursen. Ju högre inflation och därmed svagare valuta, desto högre ränta begär placerarna för att behålla pengarna i landet. Penningpolitikens styrka kan alltså ifrågasättas då kapital numera fritt flödar över gränserna i enorma mängder och oerhört snabbt, tack vare avregleringar och teknikutveckling. Ju rörligare kapitalet blir desto mindre blir möjligheterna att på nationell nivå styra penningmängd och ränta<sup>110</sup>.



Figur 16: Marknadsräntan styrs av utbud och efterfrågan på kapital<sup>110</sup>.  
(Anm: Figuren är genom omritning anpassad till denna presentation.)

För att små och avreglerade nationer som Sverige och Danmark skall kunna hålla en låg ränta krävs med andra ord att finans- och penningpolitik samverkar så att låg inflation, stabil valuta samt betydande ekonomisk-politisk trovärdighet uppnås. För man en stram finanspolitik för att bekämpa inflationen, så bör den följas upp med en stram penningpolitik, som gör det dyrt och oattraktivt för hushållen att genom privat upplåning kompensera finanspolitikens åtstramningar. Det hela är en balansgång, där samtidigt hänsyn måste tas till landets framtida ekonomiska tillväxt och välstånd<sup>110</sup>.

I den här samverkan blir också valet av **valutapolitik** avgörande. Två huvudvägar kan här urskiljas - fast eller rörlig växelkurs. Vid rörlig växelkurs bibehålls penningpolitikens handlingsfrihet, eftersom inflationsbekämpningen inte får samma prioritet. En stigande inflation kompenseras ju av den svagare växelkursen. Följden blir att räntan i alla fall kortsiktigt inte behöver höjas, utan kan hållas nere för att stimulera den inhemska investeringen och hålla nere arbetslösheten. Nu är det emellertid inte så att räntebildningen är helt fri vid rörlig växelkurs, eftersom de långa räntorna påverkas av inflations- och växelkursförväntningar samt landets ekonomiska trovärdighet<sup>110</sup>.

Vid fast växelkurs ingår landet i någon form av system, där växelkurserna bland medverkande länder binds mot till exempel värdet på guld eller någon betydande och stabil valuta<sup>i</sup>. Man kan säga att systemet sköter sig mer själv än vid rörlig kurs och penningpolitikens spelrum blir begränsat. För att försvara den fasta växelkursen tvingas man konstant hålla nere inflationen. Lyckas inte det så stiger automatiskt räntan. Vid rörlig växelkurs är det alltså primärt valutan som varierar med inflationen och vid fast växelkurs är det räntan. Stiger inflation och ränta allt för mycket så uppkommer devalveringsförväntningar och räntenivåerna skjuter ytterligare i höjden. Ett fenomen vi såg i bland annat Sverige under den europeiska valutaoron 1992, då man inte lyckades hålla den fasta växelkursen. Av detta följer att en fast växelkurs tvingar beslutsfattarna att föra en anti-inflationspolitik och därmed sätts också gränserna för hur expansiv finanspolitiken kan vara<sup>110</sup>.

I takt med integrationssträvandena i Europa och den fria rörligheten på den inre marknaden skärps också kraven på en ekonomisk integration. Även vid rörlig växelkurs så tvingas länderna för att långsiktigt behålla sin konkurrenskraft att föra en sund penning- och finanspolitik. Internationaliseringen medför alltså i sig en ekonomisk konvergens, men många länder vill förstärka denna process genom att ingå fastkursavtal. Vid fastkursavtal tvingas nämligen länderna att bekämpa inflationen och i längden konvergerar därför även räntenivån<sup>124</sup>.

Idag samarbetar EU länderna i något som kallas EMS<sup>ii</sup>, vilket innebär att de olika valutorna skall knytas fastare till varandra. På sikt skall detta utmynna i en valutaunion. En livlig debatt förs i hela Europa om för- respektive nackdelar med en union. De minskade transaktionskostnaderna och minskade osäkerheten i gränsöverskridande handel står mot vad man kallar det optimala valutaområdet. Är området inte tillräckligt ekonomiskt homogent samt har likartade produktionsförutsättningar, med stor

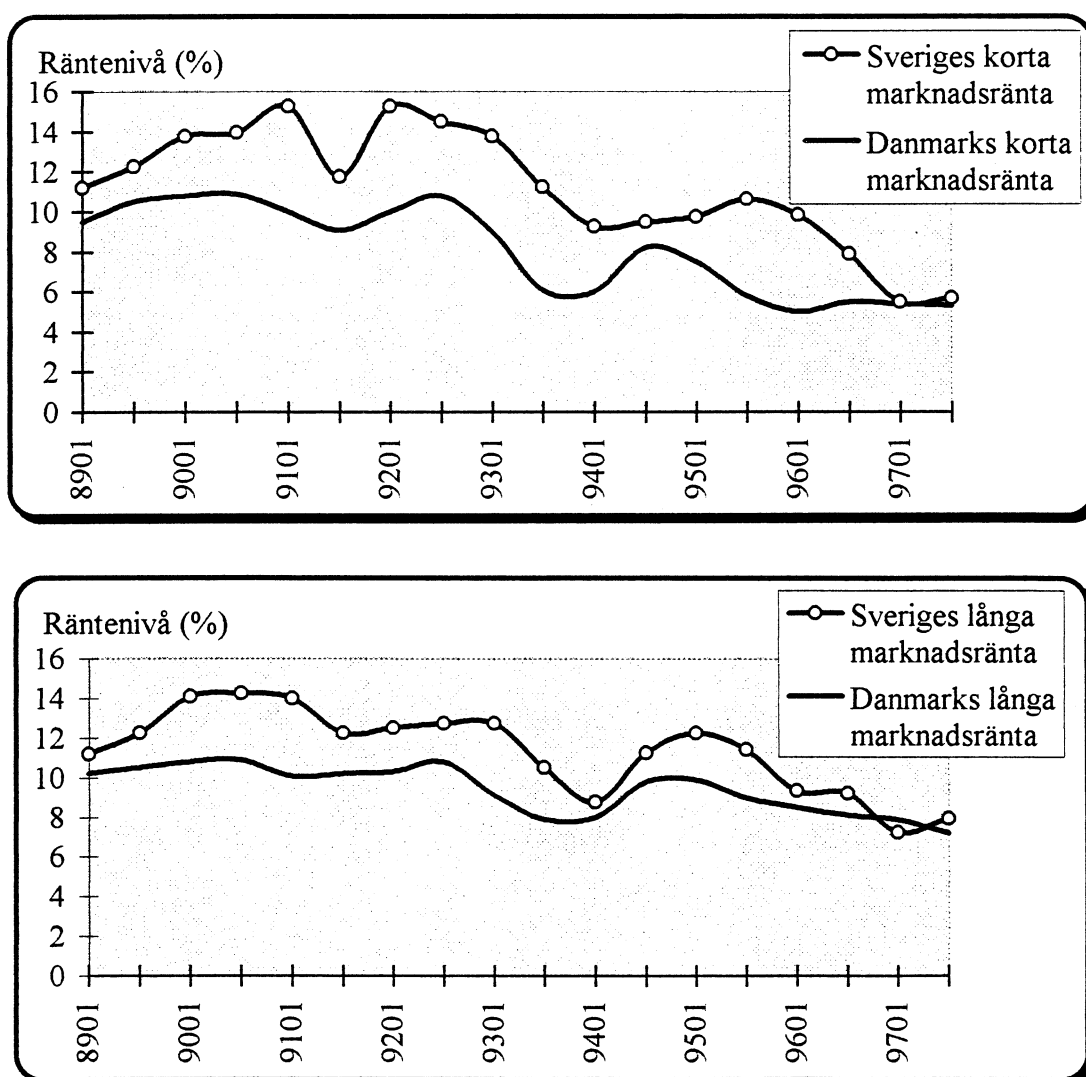
---

<sup>i</sup>Exempelvis dollarn eller D-marcken.

<sup>ii</sup>European Monetary System

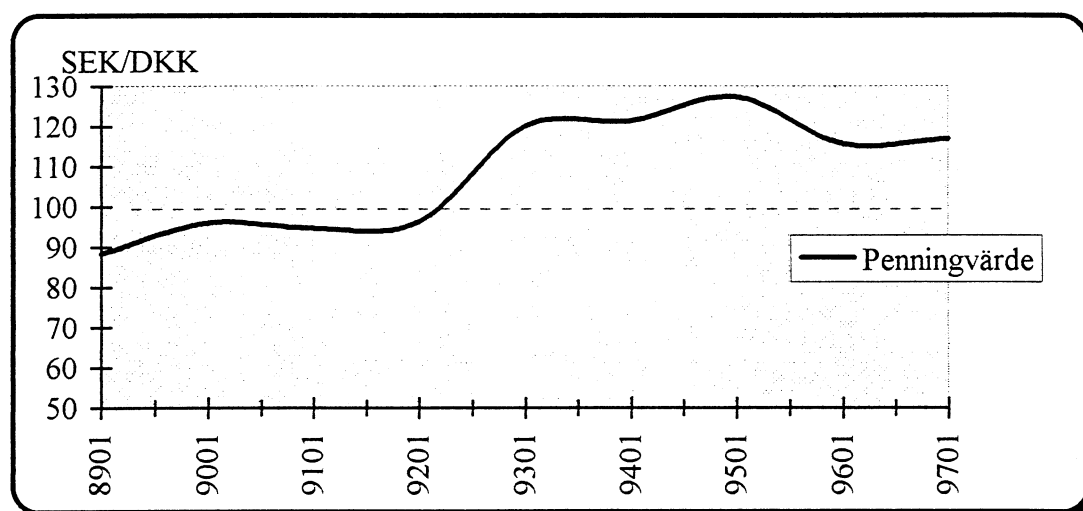
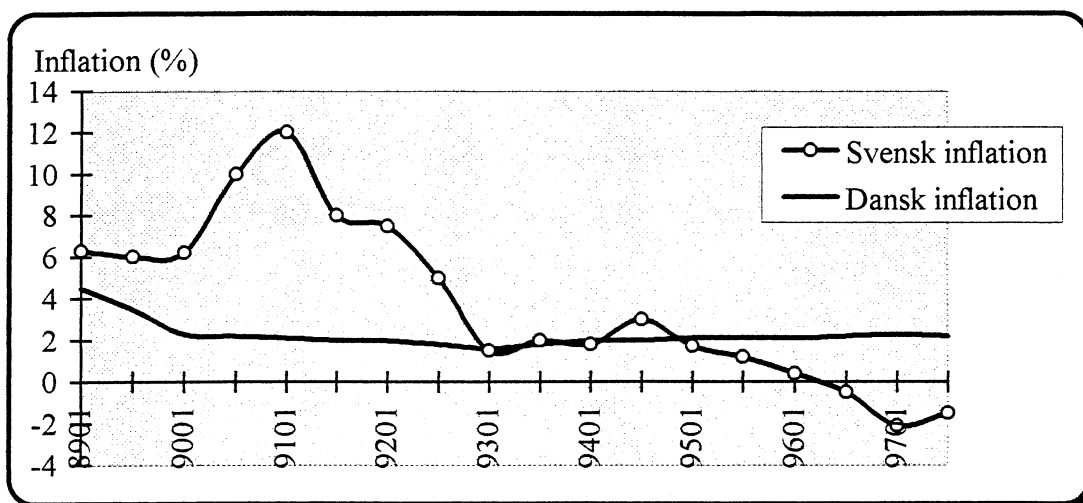
faktorrörlighet så riskerar delar av området att slås ut i konkurrensen, med stor arbetslöshet som följd<sup>124</sup>.

Vad jag vill komma fram till, och få läsaren att förstå med denna långa teoretiska exercis, som ändå till sin ytterlighet är förenklad, är att en integrationsprocess i Öresundsregionen och speciellt hos fastighetsmarknaderna hämmas av allt för stora olikheter i de samhällsekonomiska förutsättningarna. Den räntebildningsprocess jag har försökt beskriva är bara en liten del av helheten, och det är naturligtvis inte bara hos fastighetsföretaget skillnaderna märks. En ekonomisk **integrationsbarriär** byggs upp, som även den har sitt ursprung i systemskillnader. Sverige och Danmark för var sin finans- penning- och valutapolitik, vilket gör att marknadsförutsättningarna blir olika. Ett tydligt tecken på det är att konjunktursvängningarna infaller vid olika tidpunkter, där Danmark länge legat några år "före". Figur 17 och 18 visar några av de samhällsekonomiska faktorer som över tiden ger skilda marknadsförutsättningar i Öresundsregionen.



Figur 17: En följd av olika samhällsekonomiska förutsättningar är skillnader i räntenivåer över tiden mellan Sverige och Danmark<sup>111,121</sup>.

(Anm: Figuren är genom omritning anpassad till denna presentation.)



Figur 18: Ytterligare en följd av olika samhällsekonomiska förutsättningar mellan Sverige och Danmark är skillnader i respektive lands penningvärde över tiden<sup>98,112</sup>.  
 (Anm: Figuren är genom omritning anpassad till denna presentation.)

En ökad internationalisering och samarbete inom EU likriktar emellertid alltmer de olika samhällsekonomierna. Oavsett en valutaunion eller ej så utgör de så kallade konvergenskraven, som måste uppfyllas för eventuell medverkan i unionen, en norm för hur penning- och finanspolitik skall föras. Både Sverige och Danmark är avvaktande till omedelbart medlemskap i valutaunionen strax före sekelskiftet, men för ändå en likartad finans- och penningpolitik för att långsiktigt klara den internationella konkurrensen. Man eftersträvar låg inflation, låga räntor, balanserad statsbudget och minskad eller stabil statsskuld<sup>124</sup>. Jag tar inte här generellt ställning för eller emot en valutaunion, men för Öresundsregionens totala integrationsprocess är det en fördel, samtidigt som ett unions-misslyckande kan avstanna den samhällsekonomiska konvergensen och åter dra upp protektionistiska tankar till ytan.

## 8.2.2 Öresundsregionens fastighetsmarknader i ett företagsekonomiskt perspektiv

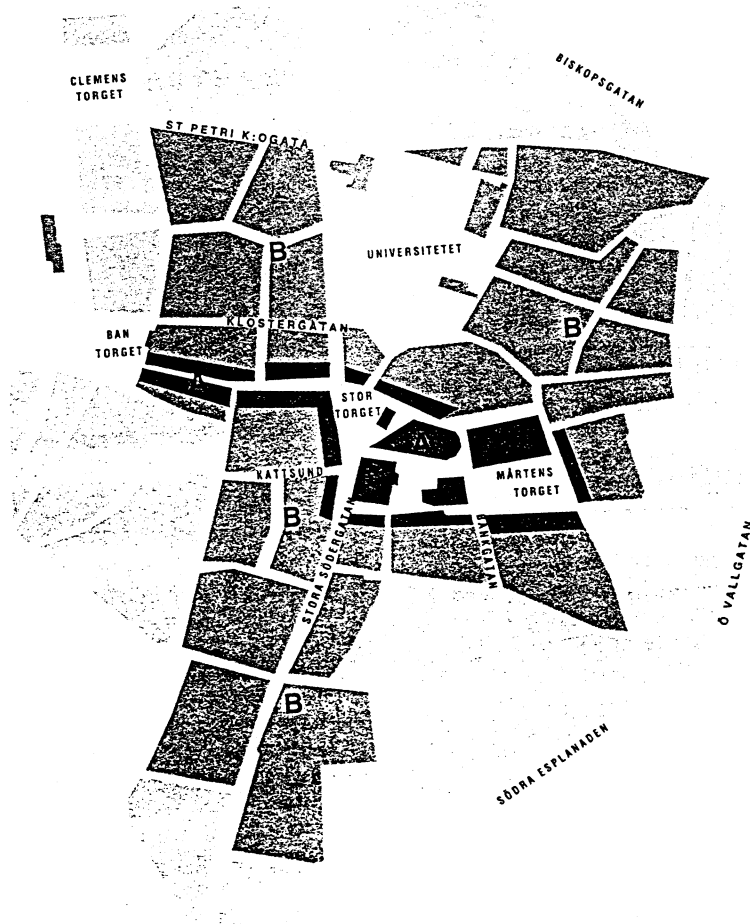
Nu har vi nått slutmålet i detta arbetes försök till beskrivning av en integrationskronologi i Öresundsregionen, vilket jag vill markera genom att kort beskriva de tre, i inledningen till denna avdelning nämnda, fastighetsmarknadernas utseende idag.

Vi börjar med **Lund**<sup>114</sup>, som är en i många sammanhang unik stad i Sverige. Nordens största universitet har satt sin tydliga prägel och tillsammans med landsting och kommun står de för över 50% av alla arbetstillfällen. I anslutning till Universitetet, Tekniska Högskolan och sjukhuset har stora delar av näringslivet utvecklats och ständigt ser nya företag dagens ljus. Många har växt till stora internationella företagskoncerner, så som Tetra Laval och Gambro. "Färdiga" företag har också etablerat sig i Lund för att utnyttja samarbetet med olika kunskapscentra.

Den höga utbildningsnivån och det kraftfulla näringslivet gör att arbetslösheten ligger något under riksgenomsnittet. Stabilitet, men samtidig tillväxt är nyckelorden för kommunen, vilket även gäller dess fastighetsmarknad. På fastighetsmarknaden råder låg aktivitet, låg risk samt relativt höga hyror och fastighetspriser. Ägarbildningen är utspridd, med många privata mindre aktörer och de stora företagen äger ofta själv sina fastigheter. Utbudet är därför litet på grund av att ägarna är långsiktiga samtidigt som kommunens hårda exploateringsrestriktioner håller tillbaka nybyggnationen.

De bästa lägena i Lund sammanfaller i stort för såväl butiker som kontor, medan produktionslokaler är belägna mer perifert. Utanför kartan i figur 19 ligger forskarbyn Ideon och området kring Tekniska Högskolan, vilket också får betraktas som A-läge för kontor. Direktavkastningskraven vid transaktioner för lokaler i bra lägen ligger genomsnittligt på 7,5%.

Kommunen för en politik mot etablering av affärscentra utanför stadskärnan för att hålla centrum levande, vilket gör att utbudet av butikslokaler är begränsat och butikshyrorerna är på ständig uppgång. Småbutiker i bra lägen kan kosta upp emot 2700-3500 SEK/kvm. En mer normal hyra är dock 1700-2700 SEK/kvm. Vakanserna är följaktligen i det närmaste obefintliga. För kontors- och industrilokaler är hyrorerna lägre och ligger på allt från 1000 SEK/kvm och uppåt. I det beståndet existerar vakanser på ungefär 5%. En fastighetsaffär i Lund är att beteckna som ett lågriskprojekt, men samtidigt har kanske tillväxtpotentialen närmat sig sin topp efter många gynnsamma år.



Figur 19: *Lunds fastighetsmarknad*<sup>14</sup>.

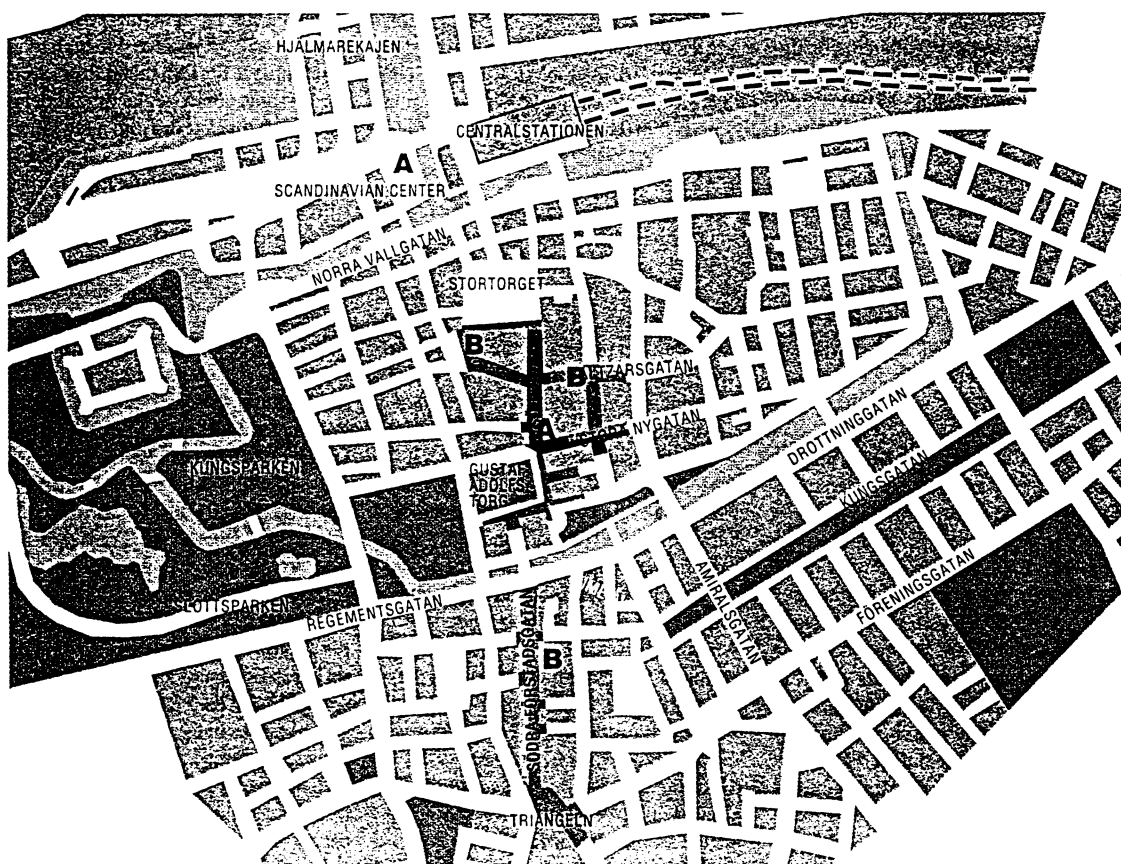
Trots den geografiska närheten så är fastighetsmarknaden i **Malmö**<sup>15</sup> olik den i Lund. Malmö näringsliv har länge varit tillverkningsinriktat och därför på senare drabbats av många och djupa bakslag. Arbetslösheten har stigit och strukturomvandlingen går något trögt. Men intresset för staden ökar och företag inom de nya framtidsbranscherna etableras. Malmö har inte haft Lunds inneboende styrka i form av olika kunskapscentra, men efter beslut om lokalisering av högskola/universitet till staden så har framtidstilltron ökat. Öresundsbrobeslutet och närmandet till Köpenhamn bidrar naturligtvis också till förväntningarna.

Med det allmänt ökande intresset för regionen runt Malmö så följer också fastighetsmarknaden. Malmö betraktas bland svenska fastighetsföretag som en av få orter, där fastighetsmarknaden har en gynnsam framtid. Utbudet av fastigheter har länge varit stort, men köparna få. Nu har emellertid karusellen så sakteliga startat och många vad fastighetsföretagen kallar selektiva köp/försäljningar har gjorts.

De bästa lägena rent generellt är längs Södergatan, mellan Stortorget och Gustav Adolfs Torg, se figur 20. För kontorslokaler innefattas även hamnområdet i kategorin, A-läge. På Södra Förstadsgatan upp till affärscentret Triangeln har det handlats friskt<sup>i</sup>, med tron att det även skall bli ett A-läge för framför allt butikslokaler.

Butikshyrorna hamnar i bra lägen mellan 1500 och 2500 SEK/kvm<sup>ii</sup> och för kontor är toppnivån kring 1300 SEK/kvm. I B- och C-lägen kryper hyrorna ner till mellan 600 och 900 SEK/kvm. Utbudet av butikslokaler i bra läge och mindre produktionslokaler är begränsat, samtidigt som efterfrågan är god. Vakanserna för butikslokaler är därför inte så stora, men för kontor däremot är de uppe i 10-12%. En tendens är emellertid att bra ytor i centrala lägen fylls på och att de stora vakanserna finns i perifera lägen och i lokaler som inte är anpassade för direkt uthyrning.

Aktörerna, relativt Lund, är färre och större. Nämnas kan Klöver, Skanska, Wihlborgs/M2, Vasakronan, SPP och de nya Stena, Gotic, Näckebro, Diligentia samt Torner. Fastighetsmarknaden i Malmö är alltså under uppgång och många ser framtiden an. Spekulationerna, priserna och hyrorna ökar därmed i takt med det ökade intresset och förhoppningarna om tillväxt.



Figur 20: Malmös fastighetsmarknad<sup>15</sup>.

<sup>i</sup>Gotic har på knappt ett år köpt ihop drygt 116 000 kvm i Malmö, med koncentration längs Södra Förstadsgatan.

<sup>ii</sup>Längs Södra Förstadsgatan 1000-1500 SEK/kvm.



När vi tar oss över sundet hamnar vi i en stad som inte liknar varken Lund eller Malmö, vilket naturligtvis också påverkar fastighetsmarknadens utseende. **Köpenhamn**<sup>98</sup> är en europeisk storstad. Utbudet och efterfrågan är större och den internationella atmosfären mer påtaglig. Med Köpenhamns fastighetsmarknad i den här redogörelsen förstås rent geografiskt hela Huvudstadsregionen, men utgångspunkten är Köpenhamns centrum.

Trots sin storstadsatmosfär och internationella framtoning har inte fastighetsmarknaden i Köpenhamn varit riktigt het i Europa, vilket delvis kan förklaras med den politik man fört mot koncentration av verksamheter till huvudstaden och även indirekt mot internationella fastighetsinvesteringar. Fortfarande råder försiktighet. Nybyggnationen är liten och de utländska investerarna få. Utländska investerare är kortsiktigare och bygger sitt fastighetsinnehav mer på pris- och hyresstegringar än löpande avkastning. Än så länge har fastighetsmarknaden i Köpenhamn inte visat någon tillräcklig tillväxt för att locka investerare. Aktörerna på Köpenhamns fastighetsmarknad är därför i huvudsak inhemska. Förutom stat och kommun dominerar bland andra Den Danske Bank, UNI, Norden, Bikuben och Bastionen. Även en del svenska fastighetsföretag har fått upp intresset för Danmark. Nämnas kan Skanska och Whilborgs/M2. Trots begränsat utländskt intresse och måttlig tillväxt så ser man liksom Malmö framtiden an, om än med lite andra vyer. Nämnas kan att på grund divergensen mellan konjunktursvängningarna i Sverige och Danmark jag tidigare berört inföll "fastighetskrisen" redan 1987 i Köpenhamn, vilket dessutom är tidigare än någon annanstans i Europa<sup>116</sup>.

Under ett antal år försökte politikerna i Danmark decentralisera verksamheterna. Etableringar i Köpenhamn motarbetades till förmån för de västra delarna av landet. En helomvändning gjordes emellertid och koncentrationen till huvudstaden tilläts. I huvudsak har nybyggnationen de senaste åren skett inom CBD<sup>i</sup>, men de politiska krafterna samlas nu mot denna exploatering. Miljömålen och visionerna för Köpenhamn är stora, varför trafikmängden i centrum skall begränsas. Köpenhamn skall byggas som den mest miljöanpassade europeiska storstaden. Butiker, bostäder och minskad biltrafik i centrum gör det levande, medan kontor och övrig verksamhet lokaliseras i mer perifera lägen där trafikmängden inte behöver begränsas lika mycket. Ett exploateringsområde man satsar på utanför Köpenhamn är det före detta militära övningsfältet på Amager. Handel, kontor och övrig verksamhet integreras med bostäder längs med motor- och järnvägsstråken mellan Öresundsbron, Kastrup och Köpenhamn<sup>116</sup>.

Eftersom Köpenhamns fastighetsmarknad är geografiskt omfattande så blir skillnaderna inom området mer tydliga, men grova indelningar kan ändå låta sig göras. För kontorslokaler kan man skilja mellan en kärna (CBD) i de centrala delarna och kring hamnområdena samt en sammanslutning av områden runt själva Köpenhamn, se figur 21. CBD kan i sin tur indelas i olika områden efter vilken kategori av verksamhet som dominerar. Topphyrorna inom CBD ligger runt 2500 DKK/kvm<sup>ii</sup> och återfinns i

---

<sup>i</sup>Central Business District.

<sup>ii</sup>Vid en jämförelse av hyror mellan Sverige och Danmark måste man vara uppmärksam på att olika kostnadsposter kan ingå i hyran, men framför allt att areaberäkningen är annorlunda. Se mer ovan i avsnittet om hyresrätten.

hamnområdena, framför allt det norra, som har en högre status. Genomsnittlig hyresnivå för hela CBD är kring 1000 DKK/kvm. Vakanserna i de här områdena har drastiskt sjunkit de senaste åren och är nu klart under 4%.

Utanför CBD, vilket utgör 70% av kontorsytorna i Huvudstadsregionen är hyrorna lägre, vakanserna högre och nybyggnationen mindre. Huvudområdena ligger dels som en ring runt Köpenhamn och dels som axlar längs kommunikationsleder ut mot de större orterna Helsingör, Lyngby, Hilleröd, Ballerup, Roskilde och Köge. I nordlig och sydlig riktning från Köpenhamn är hyresnivåerna som högst - upp till 1000 DKK/kvm, men genomsnittsnivån är runt 700 DKK/kvm. Hyresnivåerna utanför CBD har numera till skillnad från inom CBD stagnerat, som en följd av minskat intresse och stort utbud. Vakanserna är i medeltal drygt 5%. Men då man pratar vakanser rent allmänt så finns de även i Köpenhamn i perifera lägen och ofta i direkt outhyrningsbara lokaler.

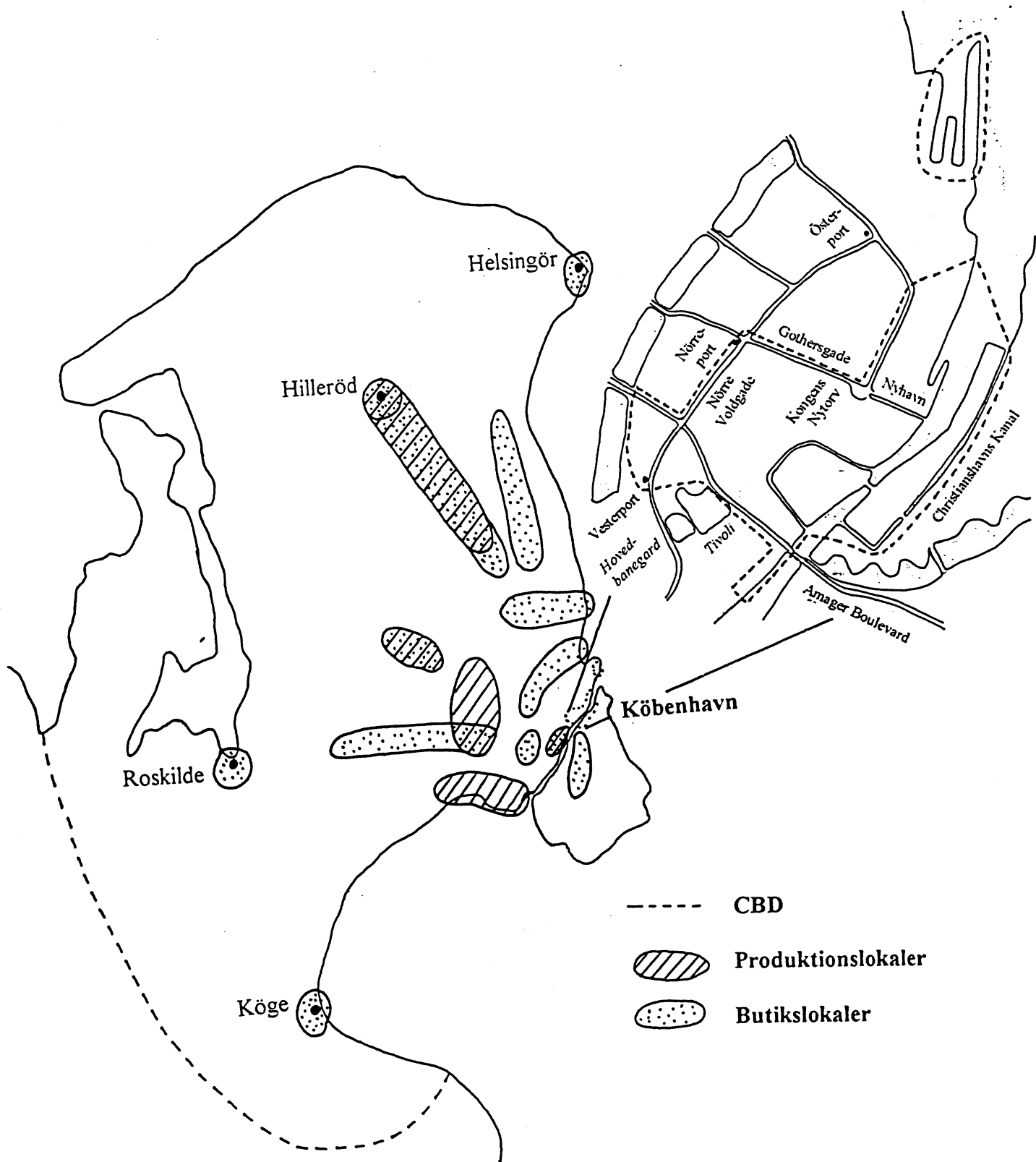
De mest attraktiva lägena för butikslokaler är i följande ordning: övre delen av Ströget, nedre delen av Ströget, övriga centrala delar av Köpenhamn, regionala affärscentra, huvudorternas<sup>1</sup> centrala affärsstråk och slutligen lokala affärscentra. Hyresnivåerna varierar också stort beroende av storleken på lokalen. För små butikslokaler (upp till 100 kvm) på övre delen av Ströget får man betala drygt 10 000 DKK/kvm. Mer normala nivåer för de mindre attraktiva områdena jag nämnt ovan är kring 1500 DKK/kvm. En tydlig trend är att butikslokaler i Köpenhamn är attraktiva och många stora internationella affärskedjor söker sig hit. Vakanserna är också i praktiken obefintliga.

För produktionslokaler är områdena markerade på karta i figur 21 mest intressanta och inbördes är jämnheten påtaglig. Hyresnivåerna ligger runt 450-500 DKK/kvm. Vakanserna är låga, knappt 4%, och utgörs som sagt i huvudsak av outhyrningsbara lokaler.

Hyresnivåerna är alltså något högre i Huvudstadsregionen än på den svenska sidan sundet och vakanserna beskedligare. Fastighetsmarknaden i Köpenhamn har nått en balans där de få nybyggnationerna som sker till över 95%<sup>116</sup> är uthyrda innan projektet är färdigt. I de fastighetsaffärer som görs ligger direktavkastningskravet genomsnittligt på drygt 7%, men till exempel för kontorslokaler utanför CBD kräver man över 8%<sup>98</sup>.

---

<sup>1</sup>Helsingör, Hilleröd, Roskilde och Köge.



Figur 21: Köpenhamns fastighetsmarknad<sup>8</sup>.  
 (Anm: Figuren är genom omritning anpassad till denna presentation.)

# 9 NÄRINGSLIVSUNDERSÖKNING AV FÖRETAGSETABLERINGAR I ÖRESUNDSREGIONEN.

För att få tyngd i både analys och slutsatser så fann jag det viktigt att komma nära de signifikanta aktörerna i Öresundsregionen. Under arbetets gång har jag därför prioriterat många och djupa kontakter med personer och organisationer, vilka lever nära de olika integrationsprocesserna i regionen. Förutom kontakter i syfte att få information till andra delar av arbetet så genomförde jag därför även en mindre näringslivsundersökning<sup>126-141</sup>, som jag har valt att redovisa i ett självständigt kapitel här i slutet av arbetet. Undersökningen tillsammans med övriga kontakter och litteraturstudier har fått en känsla för ämnet att växa fram, vilken varit viktig och givit grunden för de påståenden jag för fram i arbetet.

Undersökningen gjordes ur ett fastighetsföretagande perspektiv och en lämplig blandning<sup>i</sup> av företag, som de senaste åren<sup>ii</sup> flyttat eller nyetablerat sin verksamhet till Öresundsregionen valdes ut. Ansvariga beslutsfattare djupintervjuades sedan personligen utifrån följande frågeställning:

- Vad påverkade ert beslut att flytta eller nyetablera verksamheten till Öresundsregionen?

Med denna fråga som grund fördes en vidare diskussion runt ämnet, vilken styrdes av nya frågor anpassade efter företagets förhållande och inriktning på föreliggande examensarbete.

Jag har valt att presentera undersökningen i form av aggregerade slutsatser dragna med intervjuerna som grund. Att helt eller delvis redovisa varje intervju separat finner inget syfte i det här sammanhanget då helheten eller trenderna är det intressanta samt med hänsyn till de företag som behjälpligt ställt upp med i vissa fall känslig information.

- ◊ Företagen ser Skandinavien och Östersjöområdet som en marknad och utifrån så få etableringsställen som möjligt bör man kunna betjäna största delen av denna marknad.
- ◊ Huvudkriteriet för valet av etableringsort är storleken på den lokala marknaden, varför det i Skandinavien inklusive Östersjöområdet främst är Sverige som är intressant och väl i Sverige någon av storstadsområdena, företrädesvis Stockholm/Mälardalen.

---

<sup>i</sup>Företag från olika branscher och med olika storlek.

<sup>ii</sup>Etablerings- eller flyttbeslutet skall ha tagits med vetskapen om beslutet om en fast förbindelse över Öresund.

- ◇ Sveriges och därmed Stockholm/Mälardalens position har emellertid de senaste åren försvagats och andra stora lokala marknader i Skandinavien och Östersjöområdet har blivit intressantare.
- ◇ Medvetenheten och innebörden av att ligga nära kontinenten har ökat, varför Köpenhamn, som val av etableringsort, rankas högst bland övriga stora lokala marknader.
- ◇ Bidragande orsak till intresset för Köpenhamn är även de integrationsträvandena som ses i Öresundsregionen, där Skåne och framför allt Malmö ökar storleken på den lokala marknaden.
- ◇ Väldigt få etableringsbeslut styrs enbart eller till övervägande del av det faktum att en fast förbindelse byggs i Öresundsregionen. Den ses istället som en symbol för en vilja och förhoppning om en mer långtgående integrationsprocess i regionen.
- ◇ Förutom Öresundsregionens stora lokala marknad så är den goda materiella infrastruktur med möjlighet att snabbt resa inom regionen och enkelt nå Centraleuropa mest avgörande faktor vid etableringsbeslutet.
- ◇ Inte alltför sällan påverkar personliga förutsättningar hos beslutsfattarna valet av etableringsort, vilket ökar med minskat antal inblandade i beslutsprocessen. Nämnas kan bostadsort, kännedom om den lokala marknaden och storleken på redan existerande kontaktnät.

# 10 SLUTSATSER

I föreliggande arbete har jag analyserat Öresundsregionens marknader i allmänhet och fastighetsmarknader i synnerhet. Analyserna har gjorts utifrån ett integrationsperspektiv, där två i dagsläget åtskilda nationella system tänkes, i samhällsutvecklingens spår, genomgå flera på varandra följande och samverkande integrationsprocesser, med integrationshämmande barriärer på vägen. Följande redovisning är tänkt att ge läsaren de slutsatser jag dragit, dels av analyserna och dels av integrationsprocessen och -barriärerna.

## 10.1 Integrationsprocess och -barriärer

Samhällsutvecklingen i framför allt Europa är inne i en brytpunkt, där nationalstaternas maktposition försvagas till fördel för marknadsekonomiskt styrda storstadsregioner. För att hänga med i utvecklingen och bryta en ond cirkel har signifikanta aktörer runt Öresund målat upp samhällsvisioner om en, över nationsgränserna, integrerad Öresundsregion med tro på ekonomisk tillväxt och välstånd. Visioner kanske inte uppfylls i sin helhet, men jag anser att det aldrig är fel med en sådan stark framtidstro då en del av de krokarna man lagt ut kan ge napp - ju fler desto bättre.

För att förverkliga visionerna med hjälp av en integrerad Öresundsmarknad måste mål och strategier sättas upp på ett gränsöverskridande och demokratiskt sätt av privata och politiska organisationer med reell beslutande och verkställande makt. Regionens integration måste följa en logisk kronologi, där integrationsprocesser på olika områden avlöser varandra i en ständig samverkan. Det finns fyra<sup>i</sup> så kallade tunga integrationsprocesser, som banar vägen för integration på andra mindre områden - exempelvis fastighetsmarknadsintegrationen. De här nödvändiga processerna är:

- ◇ geografisk integration,
- ◇ samarbetsmässig och politisk integration,
- ◇ kulturell<sup>ii</sup> integration samt
- ◇ arbetsmarknadsintegration<sup>iii</sup>.

Redan idag ser vi att man påbörjat och kommit en bit på vägen i några av integrationsprocesserna. Framför allt är det den geografiska och i viss mån även den samarbetsmässiga integrationen, vilka börjar ge synbara tecken. Men Öresundsregionens totala integrationsprocess är fortfarande i sin begynnelse och

---

<sup>i</sup>Fem med den språkliga integrationen.

<sup>ii</sup>I kulturell integration ingår även den språkliga integrationen.

<sup>iii</sup>I arbetsmarknadsintegration ingår även exempelvis näringslivs- och boendeintegration.

mycket arbete återstår än. Statliga och överstatliga organisationer har genom sina beslut visat att de tror på regionen och gjort det möjligt för regionen att starta de interna integrationsprocesserna. Nu måste signifikanta aktörer i regionen aktivt dra igång processerna, så att större delar av regionens befolkning berörs och blir delaktiga.

Arbetet kommer emellertid inte att gå smärtfritt, utan en hel del väntade och oväntade integrationsbarriärer kommer att trycka tillbaka integrationssträvandena. Samtliga barriärer grundar sig på de systemskillnader, som nationalstaterna byggt upp i Öresundsregionen allt sedan mitten av 1600-talet. Olikheter i lagstiftning, normer och värderingar har på ett verkligt eller, genom ständig nationell påverkan, förverkligande sätt byggt barriärer mellan folken i regionen.

Integrationsbarriärerna måste på ett strategiskt riktigt sätt rivas med hjälp av kunskap, information och gränsöverskridande samarbete så att integrationen blir attraktiv och långsiktigt hållbar. Den totala intergrationsprocessen slutar först då förhållandena i regionen liknar de, som råder på nationella marknader. Integrationen är inget självändamål, utan de integrationsbarriärer, som då finns kvar vid slutmålet skall inte rivas, utan mångfaldens komparativa möjligheterna bör utnyttjas i den hårda konkurrensen med andra regioner i Europa.

## 10.2 SWOT-analys av Öresundsregionens marknadsförutsättningar

En SWOT-analys används ofta i företagsekonomiska sammanhang för att sammanfatta en analys av ett företag, organisation eller marknad. Styrkor, svagheter, möjligheter och hot tas upp, som grund för kommande verksamhetsstrategiska beslut. Då en stor del av mitt arbete bestått i att analysera Öresundsregionens olika marknadsförutsättningar, så fann jag det lämpligt att använda just denna form för att sammanfatta mina slutsatser.

### 10.2.1 Styrkor

- ◇ Öresundsregionen består av två stora lokala marknader, som är tätbefolkade och har stor köpkraft.
- ◇ Öresundsregionens befolkning är jämförelsevis välutbildade och har hög kompetens
- ◇ Öresundsregionen har mångfald och bredd av utbildnings- och forskningsinstitut.
- ◇ Öresundsregionens materiella och immateriella kommunikationsnät är väl utbyggt både regionalt och interregionalt.
- ◇ Inom Öresundsregionen finns likvärdig politisk uppbyggnad och båda sidor av regionen är medlemmar i EU.
- ◇ Öresundsregionen har god miljö både vad avser rekreation och boende.
- ◇ Öresundsregionen har med nordeuropeiska mått mätt kulturell mångfald och delvis även en kontinental atmosfär.
- ◇ Öresundsregionen har relativt god tillgång på exploateringsmark.

- ◇ Samhällsutvecklingen gör att ett internationellt intresse riktats mot Östersjöområdet, i vilket Öresundsregionen ligger centralt placerat.
- ◇ Samhällsutvecklingen har politiskt, tekniskt och ekonomiskt nått en brytpunkt liknande den vi hade runt senaste sekelskiftet, vilket gynnar Öresundsregionens påbörjade integrationsprocess.

### 10.2.2 Svagheter

- ◇ Öresundsregionen består av två nationellt uppbyggda system, vilket skapar integrationsbarriärer av lagstiftningsmässig, normativ och värderingsmässig karaktär.
- ◇ Nationaliseringsprocesserna i Öresundsregionen sedan mitten av 1600-talet har skapat en skarp gräns genom Öresund, där den danska sidan vänt sitt intresse söderut och den svenska sidan sitt intresse norrut.
- ◇ Gränsöverskridande kontakter och samarbete i Öresundsregionen har med hänsyn till det korta geografiska avståndet varit litet, varför kunskapen om varandra är begränsad.
- ◇ De gångna årtiondenas samhällsutveckling har drabbat Öresundsregionen hårt, med hög arbetslöshet och minskad framtidstro som följd.
- ◇ Intresset för Öresundsregionen utifrån har historiskt sett varit svagt och man intar fortfarande en "lillebrors-ställning" mot exempelvis Stockholm/Mälardalen.
- ◇ Öresundsregionen har inget gränsöverskridande politiskt organ med reell beslutande och verkställande makt.
- ◇ Öresundsregionen består av många administrativa enheter, med olika förutsättningar och målsättningar.
- ◇ Huvudstadsregionen och Skåne har strukturella och storleksmässiga skillnader, vilket gör Öresundsregionen till ett icke-optimalt integrationsområde.
- ◇ Öresundsregionen har en stark beroendeställning till nationernas båda politiska beslutsorgan och EU's förmåga att riva integrationsbarriärer, vilket ger svag integrationskraft hos regionens egna signifikanta aktörer.

### 10.2.3 Möjligheter

- ◇ Öresundsregionen har goda förutsättningar att från grunden bygga upp en av framtidens regioner i Europa och på så sätt undvika de bestående problem - miljöproblem och sociala orättvisor - som finns i de flesta storstadsområden, vilket ger komparativa konkurrensfördelar.
- ◇ Materiella och immateriella kommunikationsnät i Öresundsregionen knyts ihop så att en de på ett effektivt sätt blir tillgängliga för stora delar av regionen.
- ◇ Ett eller flera gränsöverskridande organ bildas, vilka med kraft bakom sina beslut på ett för hela Öresundsregionen strategiskt riktigt sätt kan driva integrationsprocesserna mot sina mål<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>De skall emellertid endast befatta sig med regionala frågor, då nationalstaten fortfarande bör existera med sin lämpliga del av beslutandemakten.



- ◇ Utbildnings- och forskningsmöjligheterna kan på ett kompletterande sätt ge befolkningen i Öresundsregionen höjd kompetens inom framtida sysselsättningskrävande verksamheter samt samverka med näringslivet i regionen.
- ◇ Öresundsregionen arbetskraft blir flexibel och lättroilig så att sysselsättningsojämnheter i regionen kan utjämnas.
- ◇ Utvecklingen i Östeuropa går framåt på ett fredligt sätt, så att Europas intresse förskjutas norrut mot Östersjöområdet där Öresundsregionen kan spela en central roll.
- ◇ Med andra ord, att två stora lokala marknader lyckas på ett långsiktigt hållbart och attraktivt sätt riva nödvändiga integrationsbarriärer och genomföra en total integrationsprocess, så en större lokal marknad med marknadsledande ställning i Europa bildas, vilken skapar ekonomisk tillväxt, välstånd och sänker arbetslösheten i Öresundsregionen.

#### 10.2.4 Hot

- ◇ Strategiskt viktiga frågor för Öresundsregionen inte kan beslutas och verkställas internt, vilket stör integrationsprocesserna och kan skapa kortsiktiga rivningslösningar av integrationsbarriärerna.
- ◇ Samhällsutvecklingen störs av externa faktorer, så att framför allt EU's fortsatta arbete för ett enat Europa - inklusive Östeuropa - misslyckas, vilket försvagar deras ställning, som rivare av integrationsbarriärer i Öresundsregionen samt väcker slumrande nationella protektionistiska tankar till liv.
- ◇ Öresundsregionen olika delar motarbetar varandra indirekt för egen vinnings och prestiges skull, vilket endast ger ett "0-summespel" i regionen som helhet.
- ◇ Likgiltigheten i Öresundsregionen över vikten av ett aktivt arbete med integrationsprocesserna ger en långsam, svag och kortsiktig integration.
- ◇ Integrationsprocesserna drivs för långt, i fel riktning och inom fel områden, vilket tar bort de komparativa konkurrensfördelarna Öresundsregionens mångfald ger.
- ◇ Fortsatt hög arbetslöshet skapar misstro och lågt engagemang hos befolkningen i Öresundsregionen.
- ◇ Infrastrukturlösningar och annan markexploatering ger stora och bestående miljöproblem för såväl boende som rekreation.

# KÄLLFÖRTECKNING

## Regionernas Europa- en samhällsvision

### Publicerade källor

- 1/ Andersson Åke E, Wichmann Matthiessen Christian, (1993), *Öresundsregionen- Kreativitet, Integration, Vækst*, Munksgaard, Köpenhamn.
- 2/ Europakommissionen, (1994), *Europe 2000+ Cooperation for European territorial development*, Luxemburg Office, Luxemburg.
- 3/ Ernst and Young, (1992), *The Öresund region- A Baltic Gateway*, Arkitektkopia, Malmö.
- 4/ Miljöministeriet, (1992), *Danmark på vej mod år 2018*, Köpenhamn.
- 5/ Boverket, Nutek, SNV, (1994), *Sverige 2009 - förslag till vision*, Karlskrona.
- 6/ Magnusson Erik, "Öresundsregionen en omöjlighet", *Sydsvenska Dagbladet* 970402.
- 7/ Wichmann Matthiessen Christian, Wärneryd Olof, (1992), *Öresundsförbindelsen, integration: Köpenhamn-Malmö-Lund, Potentialer-barriärer-problem*, Köpenhamn.
- 8/ Miljöministeriet, (1993), *Öresundsregionen- en europeisk storby*, Köpenhamn.
- 9/ Allén Sture, Hässelberg Alfred, (1979), *Svensk ordlista*, Esselte Stadium, Nacka.

### Muntliga källor

- 10/ Wichmann Matthiasen Christian, Professor Geografisk Institut Köpenhamns Universitet, Köpenhamn 970212.
- 11/ Stenberg Sara, informationsansvarig Öresundskomiteen, Köpenhamn 970212.

# Geografisk integration

## Publicerade källor

- 11/ Ott Stefan, (1992), "Traffiken og samfundsudviklingen", Wichmann Matthiasen Christian, Wärneryd Olof, *Öresundsförbindelsen, integration: Köpenhamn-Malmö-Lund, Potentialer-barriärer-problem*, Köpenhamn.
- 12/ Öresundskonsortiet, (1997), *Den fasta förbindelsen över Öresund- design och konstruktion*, Malmö.
- 13/ Lindhagen Gösta, (1992), "Trafiken kring Öresund- inblickar i 2000-talet.", Wichmann Matthiasen Christian, Wärneryd Olof, *Öresundsförbindelsen, integration: Köpenhamn-Malmö-Lund, Potentialer-barriärer-problem*, Köpenhamn.
- 14/ SVEDAB, (1996), *Citytunneln, utredning om teknik och kostnader Januari 1996*, Malmö.
- 15/ Andersson Åke E, Wichmann Matthiessen Christian, (1993), *Öresundsregionen- Kreativitet, Integration, Vækst*, Munksgaard, Köpenhamn.
- 16/ Johansson Lars, "Klart med tåg på Öresundsbron", *Skånska Dagbladet*, 970426.
- 17/ Börrefors Bo, "Nytt snabbtåg ska förena Stockholm och Köpenhamn", *Skånska Dagbladet* 970428.
- 18/ Danske StatsBaner, Statens Järnvägar, (1991), *Öresund trains 1998*, Köpenhamn.

## Muntliga källor

- 19/ Sicking Karl-Otto, Managing Director Svedab, Malmö 970401.
- 20/ Thörnqvist Gunnar, Professor Ekonomisk Geografi Lunds Universitet, Lund 970314.
- 21/ Wichmann Matthiasen Christian, Professor Geografisk Institut Köpenhamns Universitet, Köpenhamn 970212.
- 22/ Stenberg Sara, informationsansvarig Öresundskomiteen, Köpenhamn 970212.
- 23/ Hermansson Gunnar, VD Länstrafiken Malmöhus, Lund 970403.
- 24/ Persson Christer, Planeringschef Malmö Stad, Malmö 970131.

## **Samarbetsmässig och politisk integration**

### **Publicerade källor**

25/ Folkuniversitetet- språkcentrum, (1996), "*Jobb-bron*" - att arbeta i Danmark, Malmö.

### **Muntliga källor**

26/ Larsen Rolf, Managing Director Copenhagen Capacity, Köpenhamn 970402.

27/ Wichmann Matthiasen Christian, Professor Geografisk Institut Köpenhamns Universitet, Köpenhamn 970212.

28/ Stenberg Sara, informationsansvarig Öresundskomiteen, Köpenhamn 970212.

29/ Thörnqvist Gunnar, Professor Ekonomisk Geografi Lunds Universitet, Lund 970314.

## **Kulturell integration**

### **Publicerade källor**

30/ Rade Monica, (1992), *Kulturella glasögon med svensk syn utomlands*, Tre Böcker Förlag AB, Göteborg.

31/ Linde-Laursen Anders, (1995), *Det nationeles natur- studier i dansk-svenske relationer*, Etnologiska Institutionen Lunds Universitet, Lund.

32/ Fabricius Knud, (1906), *Skaanes overgang fra Danmark til Sverige*, Nordisk Forlag, Köpenhamn.

33/ Modeer Kjell Å, (1992), "Rättsharmoni kring Öresund: Enhetstankar och partikulärsträvanden i nordiskt rättsliv.", Wichmann Matthiasen Christian, Wärneryd Olof, *Öresundsförbindelsen, integration: Köpenhamn-Malmö-Lund, Potentialer-barriärer-problem*, Köpenhamn.

34/ Zander Ulf, (1997), *Historia i brons och granit: Nationella monument och regionala identiteter i Öresundsområdet*, Lund.

35/ Hansgaard Hans Christian, (1956), *Af göngernes (snaphanarnas) og göngehövdingernes saga. Sabotage- og partisanerkrig for Danmark gennem 150 år*, Sören Lunds Forlag, Århus.

### **Muntliga källor**

36/ Karlsson Klas-Göran, Professor Etnologiska Institutionen Lunds Universitet, Föreläsning Lunds Tekniska Högskola 970204.

37/ Zander Ulf, Professor Etnologiska Institutionen Lunds Universitet, Lund 970306.

38/ Tägil Sven, Professor Etnologiska Institutionen Lunds Universitet, Lund 970306.

39/ Thörnqvist Gunnar, Professor Ekonomisk Geografi Lunds Universitet, Lund 970314.

### **Språklig integration**

#### **Publicerade källor**

40/ Ejskjaer Inger, (1992), "Skandinaviske sprog: graensoverskridelser", Wichmann Matthiasen Christian, Wärneryd Olof, *Öresundsförbindelsen, integration: Köpenhamn-Malmö-Lund, Potentialer-barriärer-problem*, Köpenhamn.

41/ Folkuniversitetet- språkcentrum, (1996), "*Jobb-bron*" - att arbeta i Danmark, Malmö.

#### **Muntliga källor**

42/ Larsen Gorm, Lektor Nordiska språk Lunds Universitet, Lund 970213.

43/ Stenberg Sara, informationsansvarig Öresundskomiteen, Köpenhamn 970212.

44/ Sandahl Bengtsson Mette, Redaktionschef Appelberg Store Danmark AB, Lund 970416.

# Arbetsmarknadsintegration

## Publicerade källor

- 45/ Bacher Dorte-Lene, Kjöllér Rolf, Mohr Kirsten, (1995), *Pendling over Öresund*, AKF-Forlaget, Köpenhamn.
- 46/ Folkuniversitetet- språkcentrum, (1996), *"Jobb-bron"- att arbeta i Danmark*, Malmö.
- 47/ Riksskatteverket, (1996), *Skatteregler i Norden*, RSV 377 utgåva 1.
- 48/ Arbetsförmedlingarna i Skåne och Själland, (1996), *Arbejdsmarkedet i Öresundsregionen*, Köpenhamn.
- 49/ Vilhelmsson Bo, (1990), *Vår dagliga rörlighet*, Transportforskningsberedningen. Stockholm.
- 50/ Andersson Åke E, Wichmann Matthiessen Christian, (1993), *Öresundsregionen- Kreativitet, Integration, Vaekst*, Munksgaard, Köpenhamn.
- 51/ Öresundskomiteen, (1997), *Fakta om Öresundsregionen*, Köpenhamn.
- 52/ Copenhagen Capacity, *Fact Sheet- Education*, 3/1995, Köpenhamn.
- 53/ Corneliusson Bengt, (1995), *Gränsarbetare Sverige-Danmark*, IHM Business scholl, Malmö.
- 54/ Pelin Lars, (1995), *Svensk intern och internationell skatterätt*, Palmkronas Förlag, Lund.
- 55/ Flodgren Boel, Jakobsson Olof, Smiciklas Martin, (1995), *Skatterätt- en introduktion*, Studentlitteratur, Lund.
- 56/ Ernst and Young, (1993), *Skattereformen 1993*, Köpenhamn.
- 57/ Ernst and Young's international business series, (1996), *Doing business in Denmark*, Köpenhamn.
- 58/ Arbetsförmedlingarna i Skåne och Själland, (1996), *Danmark*, Köpenhamn.
- 59/ Traeff Finn, (1996), *Køb og salg af fast ejendom*, GadJura, Köpenhamn.
- 60/ Riksskatteverket, (1994), *Ska du betala skatt i Sverige eller Danmark?*, RSV 356 utgåva 3.

61/ Fastighetsskatt- betänkande av fastighetsskatteutredningen, SOU 1992:11.

62/ Copenhagen Capacity, *Fact Sheet- Property taxes in Denmark*, 5/1996, Köpenhamn.

63/ Boverket, (1993), *Svensk bostadsmarknad i internationell belysning*, Karlskrona.

64/ Nordiska Ministerrådet, (1995), *Offentlige og allmenntilgængelige udlejeligheder i Norden*, Nordiska Ministerrådet 1995:625, Köpenhamn.

## **Muntliga källor**

65/ Thörnqvist Gunnar, Professor Ekonomisk Geografi Lunds Universitet, Lund 970314.

66/ Zippert Dieter, Europaarbetsförmedlare AF Utland Malmö, Malmö 970130.

67/ Bach Palisen Sten, Europaarbetsförmedlare AF Storköpenhamn, Köpenhamn 970207.

68/ Hjort Sørensen Peter, Nørregård Jacobsen Eskild, Revisorer Ernst and Young Köpenhamn, Köpenhamn 970207.

## **Fastighetsmarknadsintegration**

### **Publicerade källor**

69/ Modeer Kjell Å, (1992), "Rättsharmoni kring Öresund: Enhetstankar och partikulärsträvanden i nordiskt rättsliv.", Wichmann Matthiasen Christian, Wärneryd Olof, *Öresundsförbindelsen, integration: Köpenhamn-Malmö-Lund, Potentialer-barriärer-problem*, Köpenhamn.

70/ Jordabalken, SFS 1971:1209.

71/ Lov om tinglysning, lbkg 622 i 1986.

72/ Lov om udstykning og anden registrering i matrikeln, lbkg 137 i 1990.

73/ Fastighetsbildningslagen, SFS 1971:1035.

74/ Lov om landbrug, lbkg 769 i 1994.

75/ Ägarlägenheter, SOU 1982:40.

- 76/ Bengtsson Bertil, Victorin Anders, (1991), *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, Nordstedts Juridik, Stockholm.
- 77/ Översyn av bostadsrättslagen, SOU 1988:14.
- 78/ Blok Peter, (1982), *Ejerlejligheder*, Juristforbundets Forlag, Köpenhamn.
- 79/ Bostadsrätt, SOU 1969:4.
- 80/ Lov om ejerlejligheder, lbkg 647 i 1995.
- 81/ Lov om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber, lbkg 917 i 1994.
- 82/ Boverket, (1993), *Svensk bostadsmarknad i internationell belysning*, Karlskrona.
- 83/ Bostadsrättslagen, SFS 1987:667.
- 84/ Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lbkg 913 i 1996.
- 85/ Malmqvist Ole, (1991), *Køb og salg af hus, grund og lejlighed*, Nyt Nordisk Forlag, Köpenhamn.
- 86/ Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt, SFS 192:352.
- 87/ Lov om leje, lbkg 837 i 1995.
- 88/ Avtalslagen, SFS 1915:218.
- 89/ Lov om aftal, lbkg 600 i 1986.
- 90/ Krag Jespersen Halfdan, (1989), *Lejeret 1*, Jurist- og Ökonomforbundets Forlag, Köpenhamn.
- 91/ Krag Jespersen Halfdan, (1989), *Lejeret 2*, Jurist- og Ökonomforbundets Forlag, Köpenhamn.
- 92/ Lov om lejereulering i erhvervslokaler mv, lbkg 648 i 1995.
- 93/ Andersson Ulla, (1996), *Lejeret*, Udlejerforeningen Danmark, Köpenhamn.
- 94/ Kommissionen vedrørende lejeforhold, (1995), *Lejefastsaettelse*, Bilaga A372, Köpenhamn.
- 95/ Bygge- og boligstyrelsen, (1996), *Autoriseret lejekontrakt for beboelse*, Typeformular A, Köpenhamn.



- 96/ Bygge- og boligstyrelsen, (1996), *Lejekontrakt for erhverv*, Typeformular H, Köpenhamn.
- 97/ Bang Henriksen Preben, Gesner Niels, (1990), *Erhvervslejeretten i hovedtraek*, Erhvervsforlaget, Köpenhamn.
- 98/ Sadolin og Albaek, (1997), *The Greater Copenhagen property market 1997*, Köpenhamn.
- 99/ Lov om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler, lbkg 311 i 1983.
- 100/ Andersson Ulla, (1996), *Omkostningsbestemt leje*, Udlejerforeningen Danmark, Köpenhamn.
- 101/ Hansen Holger, (1993), *Regulering af fast ejendom*, Jurist- og Ökonomforbundets Forlag, Köpenhamn.
- 102/ Traeff Finn, (1996), *Køb og salg af fast ejendom*, GadJura, Köpenhamn.
- 103/ Nordiska Ministerrådet, (1992), *Kapitalmarked og boligfinansiering*, Nordiska Ministerrådet 1992:45, Köpenhamn.
- 104/ Lov om realkredit, lbkg 802 i 1992.
- 105/ Nordiska Ministerrådet, (1995), *Offentlige og almennyttige utleieboliger i Norden*, Nordiska Ministerrådet 1995:625, Köpenhamn.
- 106/ Plan- och bygglagen, SFS 1987:10.
- 107/ Lov om planlægning, lbkg 746 i 1994.
- 108/ Lov om bygge, lbkg 805 i 1995.
- 109/ Boeck Anne Birte, (1994), *Lov om planlægning*, Jurist- og Ökonomforbundets Forlag, Köpenhamn.
- 110/ Eklund Klas, (1995), *Vår ekonomi- en introduktion till samhällsekonomin*, Tiden, Jyväskylä.
- 111/ Spintab, (970513), <http://www.spintab.se/rantor>.
- 112/ Statistiska Centralbyrån, (970513), <http://www.scb.se>.
- 113/ Sveriges Riksbank, (1996), *Statistisk Årsbok 1996*, Stockholm.
- 114/ Gimbe Peter, "Lund: Goda utsikter men lägre potential än i Malmö", *Fastighetsvärlden*, 1/1997.

115/ Wredenmark Willy, "Malmö: Det är bäddat för tillväxt", *Fastighetsvärlden*, 7/1996.

116/ Jackoby Charlie, "Denmark", *Europroperty*, October 1996, s. 21-27.

### **Muntliga källor**

117/ Berglund Anders, Lektor handelsrätt Juridiska Institutionen Lunds Universitet, Lund 970225.

118/ Jönsson Göran, Avdelningschef Stadskonduktörembedet Vester Köpenhamn, Lund 970211.

119/ Lange Laaldrup Bettina, Salgschef Skanska Öresund Ballerup, Telefonintervju 970506.

120/ Larsen Jesper, Tjänsteman Lejernes Landorganisation, Köpenhamn 970313.

121/ Knudsen Jesper, Tjänsteman Realkredit Danmark, Köpenhamn 970313

122/ Larsson Gerard, Byggnadsingenjör, Lund 970221.

123/ Johansson Bertil, Översiktsplaneavdelningen Malmö stad, Malmö 970403.

124/ Kronans sista suck?, Seminarium om EMU, Ekonomacentrum Lund 970109.

125/ Elster Sören, Direktör Skanska Öresund Ballerup, Ballerup 970129.

## **Näringslivsundersökning av företagsetableringar i Öresundsregionen**

### **Muntliga källor**

126/ Englund Anders, Ansvarig för företagsetableringar vid näringslivsavdelningen Malmö Stad, Telefonintervju 970422.

127/ Saxild Jacob, Direktör Copenhagen Capacity, Telefonintervju 970423.

128/ Ruback Svend, Näringslivschef Copenhagen Business Development, Telefonintervju 970423.

129/ Nordin Tomas, Direktör Skoda Plizén Malmö, Malmö 970411.

- 130/ Sandahl Bengtsson Mette, Redaktionschef Appelberg Store Danmark AB, Lund 970416.
- 131/ Barge Tomas, Direktör Consafe Infotech AB, Malmö 970424.
- 132/ Åkesson Tommy, Direktör Falkeskog Delikatesser AB, Malmö 970429.
- 133/ Andersson Rolf, Direktör Den Danske Bank AB, Malmö 970429.
- 134/ Andersson Mats, Marknadschef Nordiska Tele-8 AB, Malmö 970430.
- 135/ Nielsen Svend Holst, VD Van den Bergh Foods AB, Telefonintervju 970502.
- 136/ Cottling Jack, Direktör United Nations Köpenhamn, Köpenhamn 970425.
- 137/ Christensen Sverre Riis, Direktör Magasin du Nord, Köpenhamn 970506
- 138/ Börsting Valdemar, Direktör Netscape A/S, Köpenhamn 970506.
- 139/ Bitsch Martin, Direktör Euro Biopharm A/S, Köpenhamn 970506.
- 140/ Freiler Bendt, Direktör Xpedite A/S, Köpenhamn 970512.
- 141/ Niang Liv, Direktör Arrin Denmark A/S, Köpenhamn 970512.