

**Nils-Erik Sandberg – Inge-
mar Ståhl: Svensk bostads-
politik.**

Prisma, Stockholm 1976, 140 s, ca
28 kr.

Det är förvånansvärt enkelt att placera in bostadspolitiska debattböcker i de ideologiska huvudfällorna. Den här boken förespråkar klart liberala lösningar som i princip går ut på att en fri och oreglerad marknad är det oöverträffade medlet att uppnå lycka och välstånd. De principiella argumenten är desamma som i Assar Lindbecks bok från 1972¹, och genom regeringsskiftet 1976 har de förmodligen också fått ökade chanser att omsättas i praktisk politik.

¹ A Lindbeck: *Hyseskontroll och bostadsmarknad*, Industriens Utredningsinstitut, Stockholm 1972.

Är det önskvärt med ett frisläppande av marknadskrafterna på bostadsområdet? *Ja*, svarar Sandberg-Ståhl. *Nej*, svarar deras motståndare, t ex de socialdemokratiska bostadsideologerna Andersson och Nuder². Och det må stå dem fritt att tro vad de vill. När professorer i nationalekonomi propagerar för ett frisläppande av marknadskrafterna kan detta dock leda till intrycket att det skulle vara *objektivt och vetenskapligt fastslaget* att en sådan åtgärd är nationalekonomiskt motiverad. Så är emellertid inte fallet. För att de fria marknadskrafterna ska leda till ett samhällsekonomiskt effektivt tillstånd – ett Pareto-optimum, för att använda nationalekonomernas fackspråk – krävs en mängd abstrakta, matematiska förutsättningar, som inte på långa vägar är uppfyllda i dagens ekonomiska verklighet. Och därför är ett avskaffande av hyresregleringen, tvärt emot vad Sandberg-Ståhl tycks förutsätta, *inte nödvändigtvis* en åtgärd som kan motiveras med samhällsekonomiska effektivitetshänsyn.

Nå, att kritisera bokens rekommendationer därför att den allmänna jämviktsteoriens förutsättningar inte är uppfyllda i verkligheten är i och för sig viktigt, men den poängen är kanske en smula billig och inte särskilt konstruktiv. Det finns mer konkreta punkter att diskutera. Den i mitt tycke viktigaste rör *den sociala segregationen*. Denna fråga, som ju hört till de dominerande i all bostadspolitisk debatt, avfärdas av Sandberg-Ståhl på drygt en sida (sid 35–36) med påståendet att "det saknas egentligen såväl teoretiskt som empiriskt underlag för tesen att en fri marknad skulle ge mer av segregation än dagens marknad". Ett sådant påstående är alltför anmärkningsvärt för att få passera utan kommentar.

Om hyrorna släpps fria eller, som alternativt föreslås, hyreslägenheterna ombildas till bostadsrätter vilka säljs till marknadspris, kommer priserna för lägenheter i Stockholms innerstad att stiga drastiskt. Detta får *dels* en substitutions-

effekt: de personer som inte har någonting emot långa pendelavstånd väljer att flytta till en billigare lägenhet i förorterna. Men där finns *också* en inkomsteffekt: personer som i och för sig gärna skulle vilja bo i innerstaden tvingas flytta därifrån, *eftersom de inte har råd att bo kvar*. Och dessa personer hör knappast till höginkomsttagarna. Den som på allvar tror att en fri bostadsmarknad inte medför social segregation kan ju ta en titt på de delar av marknaden som trots allt är fria: Personer som köper bostadsrättslägenheter i Bollmora, till exempel, (pris 20–50 000 kronor) tillhör helt andra kategorier än de som köper lägenheter på Strandvägen (pris 200–500 000 kronor). Och de som köper villor med sjöutsikt i Djursholm är i regel andra slags människor än de som köper radhus i Nacka.

Sandberg-Ståhl skulle säkert komma med en invändning: Låt vara att den fria marknaden skapar segregation i boendet, *men det gör ju regleringen också*. I det mygel och skumraskande som uppstår på en reglerad marknad kan de starkare hävda sig bättre än de svagare; aktuella exempel utgör de kommunala villaköerna i Halmstad, Lidingö och Tjörn, där det visade sig att kommunalpamparna, och kommunalpamparnas släktingar, hade lagt beslag på alla attraktiva köplatser långt innan byggplanerna offentliggjorts. Detta är den i mitt tycke viktigaste invändningen mot reglerade marknader; de stora förtjänstmöjligheter som regleringen skapar för de listiga individer som finner (mer eller mindre lagliga) kryphål utgör ett mildt sagt stötande inslag i samhällslivet. Samtidigt är det ett dilemma att om regleringen skärps, och den samhälleliga kontrollen utökas, (t ex genom ett kommunalt förmedlingstvång för samtliga reglerade bostäder) så *ökar* de potentiella förtjänsterna för den som lyckas hitta ett kryphål.

På en fri bostadsmarknad skulle det således uppstå en betydande social segregation. Även på en reglerad marknad skulle vi få sådana tendenser, men med ett minimum av administrativ kompetens hos bostadsförmedlingarna skulle det ändå finnas en viss chans för mindre be-

² H Andersson och A Nuder: *Rättighet eller handelsvara?* Tidens Forlag, Stockholm 1977.

medlade personer att erhålla en fin lägenhet i Stockholms innerstad. Frågan om segregeringen mellan olika grupper, och om kapitalvinsternas utfall för dessa grupper, är alltså ganska komplicerad. Den talar ingalunda entydigt till de fria marknadskrafternas förmån, vilket Sandberg-Ståhl hävdar. Men den är heller inte så enkel som tex Andersson och Nuder påstår i sin bok; där utmålas en enkel valsituation mellan den borgerliga bostadspolitiken som ensidigt sägs gynna fastighetsägarna, och den "sociala" politiken, som helt och hållet överensstämmer med "samhällets" intressen. Det kan man ju alltid påstå, men det räcker inte som underlag för en praktisk och konkret politik.

Olika bostadsdebattörer betonar olika frågor, allt i enlighet med sina ideologiska utgångspunkter. Till skillnad från tex Andersson och Nuder skriver Sandberg-Ståhl ganska korrfattat om frågor som berör makt och inflytande, och förutsätter helt enkelt att sådana problem löses inom ramen för den perfekta konkurrensmodellen. På samma sätt koncentrerar sig Bo Sandelin och Bo Södersten³ på storleken av de förmögenhetsomfördelningar som ägt rum på (den halvt fria, halvt reglerade) villamarknaden under 60- och 70-talen, vilket Sandberg-Ståhl inte ägnar någon nämnvärd uppmärksamhet. Å andra sidan skriver Sandberg-Ståhl på ett ganska föredömligt sätt om de frågor som rör den ekonomiska effektiviteten och diskuterar utförligt problem som Andersson och Nuder förefaller helt omedvetna om och som Sandelin-Södersten behandlar tämligen ofullständigt. Produktion och förvaltning av bostäder förbrukar ekonomiska resurser och är därför en ekonomisk verksamhet som måste vägas mot andra ekonomiska verksamheter. I en värld med knappa resurser kan man inte bortse från frågan om huruvida de ekonomiska resurserna utnyttjas effektivt eller inte. Man kan därför ifrågasätta om tex de allmännyttiga företagen arbetar effektivt och om

ett massivt samhälleligt stöd till dessa företag, i form av exempelvis räntesubventioner, verkligen är förnuftigt. På grund av de inblandade beloppens storlek är detta ett viktigt problem som man bör lösa konkret, och inte sopa under mattan genom en slentrianmässig utbyggnad av subventionssystemet, parad med obestämda fraser om "social bostadspolitik" och "samhällets intressen gentemot privatföretagens intressen".

Sandberg-Ståhl ställer dessa frågor på ett lättläst och instruktivt sätt. Ibland tar de i sitt övertalningsnit till en inte helt rättvisande argumentation, tex när de på sid 99 kritiserar de allmännyttiga bostadsföretagen för att ha många outhyrda lägenheter i förorterna: "På en fri marknad utan subventionering skulle hyrorna falla tills lägenheterna blev uthyrda". I själva verket vet vi ju att på trettioalet, när vi hade en fri bostadsmarknad och ett betydande överskott på outhyrda lägenheter, uppvisade de privata värdarna samma obenägenhet att sänka hyrorna som dagens allmännyttiga värdar. Nå, sådana missar är sällsynta i Sandberg-Ståhls bok, som tvärtom gör intryck av ett ärligt och pedagogiskt försök att diskutera svåra problem. Även om det framgår ovan att jag inte håller helt med dem vad gäller frågorna om den sociala segregeringen finns det många frågor där jag tycker deras framställning är föredömlig. Det gäller tex diskussionen av tesen "Rättighet eller handelsvara", presentationen av finansieringsproblemen under inflation samt av skattefrågorna. I själva verket är deras bok, trots sin liberala slagsida, den bästa och mest instruktiva debattbok om bostadspolitik som kommit ut under 70-talet. I kombination med tex Ingemar Hanssons och Bengt Turners lärobok⁴ skulle jag vilja rekommendera den till var och en som vill sätta sig in i ett komplicerat och värdeladdat problemområde.

Civ ekon Mats Persson
Handelshögskolan i Stockholm

³ B Sandelin och B Södersten: *Betalt för att bo*, Rabén & Sjögren, Stockholm 1978.