

Svensk bostadsmarknad i ruiner

En svidande vidräkning med bostadspolitiken alltsedan hyresregleringens införande 1942 levereras av universitetslektor Sven Rydenfelt. Då hyresregleringen avvecklats helt 1978 infördes ett nytt regleringssystem med hyresgästförbundet i en avgörande maktposition, vilket inneburit en återgång till en total kontroll av detta område. Bostadspolitiken är ett skolexempel på att statliga ingrepp i priserna ger resultat som är motsatsen till de avsedda. Författaren kartlägger den skrämmande utvecklingen på bostadsmarknaden där hyresgästförbundets agerande mot hyreshöjningar lett till att Sabo — med 650 000 kommunala bostäder anslutna — ej fått genomföra nödvändiga hyreshöjningar och därför tvingat staten att bevilja underhållslån till miljardbelopp. Artikeln bygger på ett kapitel "The Rise, Fall and Revival of Swedish Rent Control" med vilket författaren medverkat i en australiensisk bok om bostadspolitiken i olika länder. Rydenfelts kapitel i boken kommer under våren 1981 i serien "Meddelanden från Nationalekonomiska institutionen i Lund".

I sitt stora verk *Human Action* (Yale Univ Press, 1949, s 758) formulerar Ludwig von Mises den fundamentalsats som senare kommit att kallas Mises' princip.

Den ekonomiska vetenskapen påstår inte att statliga ingrepp i priserna för en eller ett fåtal varor är orättvisa, dåliga eller omöjliga att realisera. Den påstår att sådana ingrepp åstadkommer resultat som är motsatsen till de avsedda, resultat som gör förhållandena värre i stället för bättre enligt normerna hos regeringen och hos de grupper som stött ingreppen.

I ny modern tappning har principen på senare tid tagits upp i den sk public-choice-teorin, utvecklad framför allt av ekonomer som James Buchanan och Gordon Tullock i USA.

Den svenska bostadspolitiken har sedan hyresregleringens införande 1942 fungerat som ett skolexempel på Mises' princip. Man har varit missnöjd med mycket i den aktuella situationen och samtidigt övertygad om att bristerna lätt skulle kunna rättas till med hjälp av statliga regleringar. När resultatet inte blivit det avsedda och situationen försämrats i stället för att förbättras, har man hela tiden gripit till nya kompletterande regleringar och till slut hamnat i en regleringsdjungel omöjlig att överskåda eller genomtränga. Om denna djungel har Assar Lindbeck (8.3.72) sagt:

Det är svårt att undgå slutsatsen att de statliga interventionerna blivit så komplicerade att beslutsfattarnas kapacitetsgräns för länge sedan överskridits.

Någon brist på god vilja hos de för politiken främst ansvariga, socialdemokraterna, har inte funnits. Däremot har bristen på kunskaper om ekonomiska sammanhang och konsekvenser av olika ingrepp i marknaden varit påfallande.

Och just denna blandning av god vilja och okunnighet hos personer i besittning av den statliga maktapparaten har i alla tider visat sig ödesdiger.

Om den blinda tron på statliga ingrepps välsignelsebringande verkningar hos de för den svenska bostadspolitiken främst ansvariga, har nationalekonomen Nils Lundgren yttrat (VA 6. 9. 79):

Politikerna kan med rätta kritiseras, de är ofta alldeles för låsta vid sina medel. Inom socialdemokratien finns tex en alldeles för stor tro på den offentliga sektorn och misstro mot marknadshushållningen.

Hyresregleringens nedgång och fall

Den nya toppstyrda bostadspolitiken föddes i vårt land 1942. Det var detta år beslutet om hyresregleringen togs, ett beslut som kom att få genomgripande följder för de boende i Sverige. Och det var detta år toppstyrningen av bostadsproduktionen med tillståndsvång för byggande började.

Regleringen tillkom på grundval av ett beslutsunderlag som var minst sagt otillräckligt. I verkligheten visste inte beslutsfattarna vad de gjorde. Alla var övertygade om att beslutet gällde en krisreglering som efter krigets slut snarast skulle avvecklas. Ingen upplyste dem om att en sådan ordning är lätt att införa men praktiskt taget omöjlig att avskaffa, sedan den väl införts.

Genom den nya bostadspolitiken skapades förutsättningar för kommunala och kooperativa bostadsföretag att expandera i sådan utsträckning att 1980 ca 35 procent av flerfamiljshusens bostäder är kommunala – ”allmännyttiga” – och 25 procent kooperativa.

Samtidigt har det privata ägandet av hyresfastigheter systematiskt trängts tillbaka. Medan 1942 ca 95 procent av alla bostäder i flerfamiljshus hade enskilda ägare, hade andelen 1980 sjunkit till 40.

Den nya bostadspolitiken har sist men inte minst inneburit att byggandet av egna hem motarbetats och bromsats. Medan småhusens andel av bostadsbyggandet före 1942 utgjorde 50–60 procent, låg andelen mellan 1942 och 1970 mellan 20 och 30 procent, en nivå så låg att man får gå till de socialistiska öststaterna för att finna motsvarigheter. Att andelen efter 1970 exploderade och under socialdemokraternas senaste regeringsår 1976 överskred 70 procent, förklaras helt av hyreshusbyggandets kollaps – en särskild historia. För att sysselsätta byggnadsarbetarna blev man tvungen att släppa fram egnahemmen.

Hyresregleringen fick sitta i orubbat bo i femton år och först 1957 togs det första steget mot en avveckling i och med att nybyggda statsbelånade hus undantogs från regleringen. Följande år frisläpptes kommunala bostäder, och därefter följde avvecklingar i olika etapper. År 1975 då endast 350 000 av totalt 1 500 000 hyreslägenheter kvarstod under regleringen, beslöts att även denna kvarleva skulle avvecklas under åren 1975–1978.

Hyresregleringens död och återuppståndelse

Ett förbryllande inslag i de politiska striderna om hyresregleringens vara eller icke vara var det mäktiga hyresgästförbundets manövrer. Från att tidigare ha varit en fanatisk försvarare av regleringen, bytte förbundet efter hand sida och blev till slut en hård kritiker och motståndare.

Sidbytet kom många att tro att förbundet tappat tron på bostadssocialismens och centralstyrningens välsignelser och i stället accep-

terat marknadshushållningens evangelium. Så var dock inte förhållandet. Avvecklingen av hyresregleringen följdes ingalunda av en övergång till ett marknadssystem med fria hyror och fri konkurrens.

I stället byggdes ett nytt regleringssystem upp med hyresgästförbundet i en avgörande maktposition. Hyrorna skulle bestämmas genom kollektiva förhandlingar mellan hyresgäster och fastighetsägare, ett system där förbundet i realiteten fick förhandlingsmonopol.

Ganska snart skulle det visa sig att det nya systemet fick om möjligt än mer förödande verkningar för bostadsmarknaden än det gamla. Och medan 1975 knappt 25 procent av hyresbostäderna var hyresreglerade, medförde hyresregleringens avveckling en återgång till ett totalt kontrollsystem.

Det nya regleringssystemet och dess kollaps

Det största blocket på fastighetsägarsidan var Sabo med omkring 650 000 kommunala bostäder (av totalt 700 000) anslutna. Enligt bestämmelserna skulle hyrorna i kommunala bostäder sättas vid en sådan nivå att kostnaderna täcktes utan att vinster uppstod. Dessa självkostnadshyror skulle i det nya systemet fungera som riktningangivande även för hyrorna i de 800 000 lägenheterna i privata hyresfastigheter.

I en fri marknad söker privata fastighetsägare – som alla företagare – taga ut priser med utrymme för vinster, och tanken bakom det nya kontrollsystemet var, att en genomsnittligt lägre hyresnivå skulle framtvingas även i den privata sektorn, en nivå som täckte kostnaderna men i regel inte gav utrymme för vinster.

Bruksvärdet skulle bli avgörande enligt principen att kvalitetsmässigt likvärdiga bostäder skulle åsättas samma hyror, oavsett om de låg i den privata eller kommunala sektorn.

Principen om bruksvärdehyror förutsätter att kostnaderna i likvärdiga privata och kommunala fastigheter är desamma, en förhastad slutsats. Enligt en undersökning av Statistiska centralbyrån (se ledare i Fastighetstidningen 4/1979) var administrationskostnaderna i kommunala bostäder 18,30 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta och år, medan samma kostnader i privata bostäder var föga mer än hälften, 9,90 kronor.

Om hyrorna i de kommunala bostäderna verkligen fastställdes enligt självkostnadsprincipen och motsvarande hyror medgivits i de privata, skulle av allt att döma de privata fastighetsägarna – tack vare den högre effektiviteten – klarat sig gott. Att de i verkligheten sällan kom att stå sig gott förklaras av att några självkostnadshyror aldrig kunde realiseras vare sig i de kommunala eller i de privata bostäderna.

Eftersom självkostnadshyror aldrig kunde förverkligas, kom det nya systemet med bruksvärdehyror aldrig att fungera så som det var tänkt. Trots att det nya regleringssystemet i teorin var en elegant konstruktion, gick det aldrig att omsätta i praktiken. I dag ligger det i ruiner.

Hyrorna som politiska priser

Ett marknadspris uppstår som resultat av fria förhandlingar mellan säljare och köpare i en marknad. Ett politiskt pris fastställs av politiska församlingar – styrelser, fullmäktige, riksdagar, regeringar. Marknadspriset beror av

utbud och efterfrågan och skapar normalt jämvikt i marknaden – varken brist eller överskott uppstår. Det politiska priset bestäms av helt andra överväganden och skapar sällan eller aldrig jämvikt på marknaden.

Hyrorna i de kommunala bostäderna bestäms av politiker, som gärna vill hålla sig väl med hyresgästerna – deras väljare. Eftersom dessa ogillar hyreshöjningar, framför allt större sådana, är det naturligt att politikerna går försiktigt fram och prutar och ackorderar.

En följd av systemet med hyran som ett politiskt pris är att höjningarna alltid tenderar att bli lägre än som behövs för att täcka kostnaderna. Klyftan mellan intäkter och kostnader ökar med tiden mer och mer. Men kapitalräntor, amorteringar, löner åt anställda och underhållskostnader måste betalas. Högen av obetalda fakturor växer, medan underhållet eftersätts. Till slut är likviditetskrisen ett faktum och kommunen – ägaren – tvingas rycka till undsättning. Men i stället för att hederligt betala vad som fattas med skattepengar – vilket skulle tvinga till skattehöjningar – smiter kommunen från obehaget genom att i stället gå i borgen för lån. Och när det första lånet ganska snabbt är förbrukat, måste nya lån med nya borgensåtaganden till.

En följd av detta är att man aldrig kan låta de kommunala bostadsföretagen – organisera de som bolag eller stiftelser – gå i konkurs. Då skulle kommunen tvingas betala allt vad den gått i borgen för – väldiga belopp som skulle ödelägga kommunens finanser.

Med hjälp av ständigt nya lån och nya borgensåtaganden skjuter kommunerna hela tiden svårigheterna på framtiden. En flykt undan verkligheten som de kan fortsätta med till den

domens dag, då kommunens borgen blir en tveklaktig säkerhet som bankerna – i Sverige och i utlandet – vägrar godtaga. Men den dagen, den sorgen.

Hyresgästerna vägrar betala

Hyresgästförbundet känner sig uppenbarligen ideologiskt på samma våglängd som de "socialistiska" kommunala bostadsföretagen och sökte därför länge lojalt tillgodose dessa företags mest trängande behov av hyreshöjningar.

Men när förbundet 1977 av begärda 20 kronor per kvm lägenhetsyta (= 17 procent) accepterade 14,40 (= 12 procent), reagerade medlemmarna med starka missnöjesyttringar. När de kommunala företagens organisation Sabo 1978 – för att slippa ytterligare försämrat underhåll – begärde en höjning av hyrorna med 18 kronor per kvm (= 15 procent), blev opinionstrycket bland medlemmarna så starkt att hyresgästförbundet tvingades till radikala prutningar. Samtidigt som man insåg att bostadsföretagen var i trängande behov av de begärda höjningarna.

En helt ny lösning skakades därför fram. Förbundet erbjöd sig att acceptera 7 kronor per kvm men krävde samtidigt, att staten skulle rycka till undsättning med ett "underhållslån" om en miljard kronor att fördelas på de två åren 1979 och 1980. Ett sådant "lån" – naturligtvis kommer det att efterskänkas liksom de tidigare "hyresförlustlånen" – motsvarar 10 kr/m² och skulle klara bostadsföretagens mest trängande behov av reparationer.

Dessa krav framfördes 1978 till den nybildade svaga folkpartiregeringen av en skräckinjagande motståndare, hyresgästförbundet med 670 000 medlemmar – 1 500 000 om familje-

medlemmarna inräknas. En organisation med förhandlingsmonopol för 3 500 000 boende i 1 500 000 hyreslägenheter. Bortåt tre miljoner väljare. Och med ett hot om hyresstrejker och svåra konflikter, om inte kraven accepterades.

Naturligtvis föll regeringen undan för utpressningen och betalade den begärda lösensumman. Och naturligtvis jublade förbundets ledare över segern. Allra helst som beslutet måste bli prejudicerande för framtiden. Den nya borgerliga regeringen vägrade visserligen till en början i vändningen, men efter tredje gradens behandling tvangs den falla till föga och 1980 lova "underhållslån" även för 1981.

Det nya regleringssystemet med bruksvärdehyror förutsatte som självklart, att hyresgästerna skulle betala självkostnadshyror, en förutsättning som snart skulle visa sig helt verklighetsfrämmande. Från och med 1978 tvangs staten kapitulera inför det mäktiga hyresgästblockets krav och i fortsättningen betala större delen av de nödvändiga hyreshöjningarna.

Redan innan beslutet om "underhållslån" togs 1978, var de icke kostnadstäckande underhyrorna i de kommunala bostäderna odugliga som riktpunkter för hyressättningen i de privata fastigheterna. Beslutet innebar att klyftan mellan hyresintäkter och självkostnader ytterligare vidgades.

När man trots detta fortsätter att tillämpa bruksvärdesystemet som om ingenting hänt, innebär detta en låtsaspolitik utan kontakt med realiteter, en flykt från en obehaglig verklighet till en illusionsvärld.

Punkterade illusionsballonger

Bland ekonomer på vänsterkanten har det länge varit populärt att tala om marknadsme-

kanismernas brister och marknadsekonomins misslyckanden och utifrån dessa påståenden hävda att samhället – stat och kommun – måste gå in och genom regleringar av olika slag rätta till dessa brister.

Priserna i en marknad uppkommer alltid som ett resultat av värderingar och betalningsvilja hos konsumenterna. Naturligtvis kommer ofta både säljare och köpare att känna sig missnöjda över marknadens priser, känna sig orättvist behandlade. Prisbildningen i marknaden ger upphov till en viss inkomstfördelning – somliga får låga inkomster, andra höga. Och naturligtvis blir många besvikna över sina inkomster. Allt sådant missnöje utmynnar i anklagelser, enligt vilka marknaden fungerar dåligt och orättvist.

Egentligen grundas alla sådana anklagelser på orimliga krav. En marknad fungerar på så sätt att tillgängliga resurser används så att de varor och tjänster som konsumenterna sätter högst värde på – och därför är villiga att betala mest för – också produceras. Den som är missnöjd med produktionsresultatet, är helt enkelt missnöjd med konsumenternas värderingar. Att anklaga marknaden för resultatet är som att anklaga en varuautomat för att den ger dubbelt så mycket åt den som stoppar in två kronor som åt den som stoppar in en krona!

Naturligtvis fångar politikerna upp missnöjet och lovar att rätta till "bristerna" genom ingrepp i marknaden. Och naturligtvis får politikerna i gengäld de missnöjdas röster vid valen. I regel ställer politikerna ut sina löftesväxlar i god tro och hoppas genom olika regleringar kunna infria löftena. En god tro som vanligen bygger på okunnighet om marknadens sätt att reagera på ingreppen.

När det så småningom visar sig, att ingreppen inte ger de åsyftade resultaten utan i stället – enligt Mises' princip – försämrar läget för de missnöjda i stället för tvärtom, klarar sig politikerna genom att ställa ut nya löften om nya ingrepp. Regleringsmassan blir till en lavin som rullar vidare och hela tiden växer.

Väljarna kan dock inte i längden tillfredsställas med löften som aldrig infrias, och enligt samstämmiga rapporter från olika opinionsundersökningar är missnöjet med våra politiker i dag större än någonsin tidigare.

Den moderna public-choice-teorin söker genom ett systematiskt studium av marknadens reaktioner för olika ingrepp kartlägga mekanismerna på ett sådant sätt att man i fortsättningen kan förutsäga resultaten och stoppa ingrepp, om vilka man vet, att de åstadkommer motsatsen till det önskade.

Den svenska bostadspolitik har från början i huvudsak byggt på illusioner, skimrande som ballonger i spektrats vackraste färger men i dag punkterade och hopsjunkna som grå trasor.

Jag skall i fortsättningen behandla några sådana illusionsballonger.

1 Att bygga bort bostadsbristen
Alltsedan hyresregleringens införande 1942 har den svenska bostadspolitikens kanske främsta mål varit att bromsa hyreshöjningar. Men hindrar man ett pris att stiga upp till den nivå som skapar jämvikt, kommer efterfrågan att bli större än utbudet med brist som resultat.

Man kan utgå från att de för hyresregleringen ansvariga kommer att förneka varje som helst samband mellan reglering och brist. Bristen – hävdar de – beror på att det byggs för litet, och i regel blir receptet att genom statliga subventioner stimulera till ett ökat byggande. I Sverige har man genom ett omfattande statligt bidragssystem lyckats få till stånd ett så stort bostadsbyggande, att det torde innebära något av ett världsrekord. I verkligheten har därför tillgången på bostäder i relation till befolkningen hela tiden ökat.

Den förbättrade försörjningen kan studeras i tabell 1.

Tabell 1 Befolkning och bostäder 1945–1980

	Befolkning	Antal bostäder	Bostäder/ 100 inv	Antal rum	Rum/100 inv
1945	6 674 000	2 102 000	31	6 810 000	102
1960	7 498 000	2 675 000	36	9 118 000	122
1965	7 773 000	2 875 000	37	10 291 000	132
1970	8 081 000	3 181 000	39	11 955 000	148
1975	8 208 000	3 530 000	43	13 817 000	168
1980	8 320 000	3 685 000	44	14 740 000	177

Källor: Folk- och bostadsräkningar.

Rum = bostadsrum eller kök. Uppgifterna för 1980 är preliminära.

Som framgår av tabellen har bostadsförsörjningen hela tiden efter 1945 förbättrats. Ett studium av internationell statistik – tex FN:s – ger vid handen, att det svenska bostadsbeståndet i förhållande till befolkningen är störst i världen.

Ingenting hindrar dock att efterfrågan med hjälp av reglerade låga hyror kan fås att öka snabbare än tillgången med brist som följd. Med det konststycket har vi lyckats i Sverige, och sedan 1942 har bostadsbristen varit vår ständiga följeslagare. Dock sedan 1970 i sällskap med överskott av lägenheter – huvudsakligen kommunala – som de bostads sökande till följd av pris, läge eller kvalitet vägrat acceptera.

En sak är säker. Ingriper man i marknaden som vi gjort i Sverige, hjälper det inte att ha mest bostäder i världen. Ett permanent kristillstånd kommer alltid att råda.

2 Att bygga utan ryck och störningar

Bostadsbyggandet har i fria marknader alltid visat sig relativt känsligt för konjunkturväxlingar med avsevärda förändringar i volymen från år till år som resultat. Talesmännen för en statlig styrning av bostadsproduktionen har alltid pekat på de tidigare fluktuationerna som ett marknadsmisslyckande. Med hjälp av central planering och styrning trodde man sig kunna åstadkomma stabilitet i produktionen.

Men teori är en sak, praktik en annan. Efter rekordåren 1946 och 1947 med 58 000 nya bostäder per år, kom ett bakslag och 1949 hade siffran sjunkit till 41 500 – en minskning med nästan 30 procent på två år.

Ett långt värre bakslag kom på 1970-talet, då byggandet sjönk från 110 000 bostäder år 1970

till 56 000 år 1976, socialdemokraternas sista regeringsår. I själva verket innebär denna halvering på sex år ett oslagbart rekord i fråga om kastningar i produktionen. Under samma period sjönk byggandet av bostäder i flerfamiljshus från 75 000 till 15 000, en minskning med 80 procent!

Tron att en central styrning och planering skulle garantera stabilitet i bostadsproduktionen har visat sig vara en illusion. Det enda en sådan politik kan garantera är ett permanent kristillstånd.

3 Bidrag är en bra medicin

Övertygelsen att man med hjälp av bidrag – statliga eller kommunala – kan bättra och bota det mesta som brister, är hos centralstyrelsens och centralplaneringens talesmän djupt rotad.

På bostadsområdet har kriserna sedan planhushållarna tog över blivit ett naturligt tillstånd och detta trots att doserna av bidragsmedicin hela tiden ökats. År 1980 satsar samhället – enligt bostadsdepartementet – 15 miljarder kronor i bidrag av olika slag, ett belopp som enligt andra mer realistiska expertkalkyler uppgår till 20 miljarder.

I verkligheten betalas i dag hälften av svenska folkets bostadskostnader med offentliga bidrag. Borde inte så frikostiga bidrag garantera hyror lätta att bära för de boende?

Ingalunda! Aldrig tidigare har klagomålen över höga hyror varit mer hjärtskärande och kraven på ytterligare bidrag mer pockande.

I verkligheten fungerar dessa bidrag som narkotika – trots ständigt ökade doser, blir besvären hela tiden värre. Det enda en sådan politik kan garantera är ett permanent kristillstånd.

4 Regleringar är en bra medicin

I planhushållarnas husapotek ingår egentligen endast två former av mediciner – bidrag och regleringar, båda lika ödesdigra för marknadens funktioner. Men centralstyrningens talesmän hävdar – trots ständiga misslyckanden – att de med hjälp av lämpliga doser och kombinationer av dessa mediciner kan bota allt ont i vårt samhälle. Den tidigare tilltron till denna förkunnelse tycks dock på sistone ha börjat svikta.

I början av 1970-talet cirkulerade i vårt lands massmedia ett påstående, enligt vilket byggande och boende i Sverige skulle regleras av 17 000 sidor normföreskrifter. Uppgiften betecknades av generaldirektören i Planverket, Lennart Holm, som lögn och förbannad dikt. Enligt honom inskränkte sig normvolymen till 800 sidor. Det vill säga en mängd motsvarande två tredjedelar av ett band av Svensk uppslagsbok. Ingenting att bråka om enligt Holm.

Inget annat område i vårt samhälle är så in i minsta detalj centralstyrt och reglerat, så drabbat av byråkratiska omsorger som bostadssektorn. Borde inte dessa omsorger garantera idealiska förhållanden?

I verkligheten fungerar dessa regleringar – liksom bidragen – som narkotika. Trots större och större doser blir besvären hela tiden värre. Det enda politiken kan garantera är ett permanent kristillstånd.

5 Vi vill hjälpa fattiga och svaga

Enligt alla deklARATIONER har förespråkarna för centralstyrning med sin politik velat hjälpa fattiga och svaga grupper, inte rika och välstående. I verkligheten har politiken fått motsatt effekt.

En av de icke avsedda effekterna av politiken är bostadsbristen, och i en bristmarknad möts de svaga grupperna av exceptionella svårigheter. I köerna av bostadssökande väljer fastighetsägarna säkra betalare med goda inkomster, och även de offentliga bostadsförmedlingarna står inför stora svårigheter, när det gäller att hjälpa betalningssvaga hushåll.

En hyresreglering gynnar alltid en majoritet av "besuttna" innehavare av bostäder men missgynnar samtidigt – genom att skapa brist – en minoritet av "obesuttna" utan bostäder. En bristmarknad stöter ut de betalningssvaga hushållen på ett sätt som inte har någon motsvarighet i fria marknader utan brist.

Men – replikerar centralstyrningens vänner blixtnabbt – hur är det egentligen i en fri bostadsmarknad? Är det inte just där de fattiga och svaga obarmhärtigt slås ut, därför att ingen privat fastighetsägare vill ta emot dem?

Detta argument bygger på en myt, en lögn som inte blir sannare därför att den ständigt upprepas. En bostadsräkning i fem svenska städer 1940 – alltså före den nya bostadspolitikens och hyresregleringens tid – visar detta. De fem städerna var Norrköping, Västerås, Gävle, Kalmar och Kristianstad, och resultaten redovisas i Sociala meddelanden 3/1950.

Av de gifta paren – med de starkaste behoven – hade 97 procent egna direktförhyrda bostäder, av de förut gifta – med de näst starkaste behoven – 78 procent, medan av de vuxna ensamstående – med de svagaste behoven – endast 25 procent hade denna förmån. Inte ens byråkrater i en central nämnd kunde åstadkommit en bättre fördelning.

Man kan fråga sig hur det varit möjligt för praktiskt taget alla gifta par – många med

mycket begränsade inkomster – att här skaffa sig egna bostäder? Svaret är att det i en fri bostadsmarknad – som i alla fria marknader – alltid existerar ett "lager", ett överskott av lediga bostäder, och varje sådan ledig lägenhet betyder förluster för ägaren.

I en marknad med överskott på bostäder, dvs brist på hyresgäster, tvingas fastighetsägaren acceptera hyresgäster med låga inkomster, hyresgäster han aldrig skulle drömt om att acceptera i en marknad med brist på bostäder och köer av bostadssökande. I en fri marknad med brist på hyresgäster är en fattig sådan trots allt bättre än ingen hyresgäst alls.

Men – blir den nya snabba repliken – må vara att fattiga hushåll i en fri marknad nästan alltid kan skaffa sig bostäder. Men vilka bostäder får de? Jo, alltid de sämsta.

Ja, blir svaret, det är riktigt. Liksom att de får de sämsta möblerna, den sämsta maten och de sämsta kläderna, en regel som faktiskt gäller även i dagens svenska välfärdssamhälle med dess inkomstskillnader. Inkomstskillnader betyder nämligen alltid standardskillnader.

Fattiga människor och fattiga hushåll har det svårt i alla marknader, även i fria bostadsmarknader med överskott på lägenheter. Men ojämförligt svårast har de det i centralstyrda och genomreglerade bostadsmarknader av den typ vi har i den svenska välfärdsstaten.

6 Vi vill inte hjälpa rika och starka

Naturligtvis har inte den svenska bostadspolitikens företrädare velat gynna grupper med höga inkomster och tjocka plånböcker. Ett studium av politikens resultat tyder dock på att detta – helt i enlighet med Mises' princip – är just vad som skett.

De styrande politikerna har hela tiden inriktat produktionen så att byggandet av smålägenheter bromsats till förmån för stora lägenheter. Till följd härav har det därför nästan överallt varit brist på smålägenheter – sådana som människor med tunna plånböcker vill ha – och överflöd på stora lägenheter – sådana som människor med tjocka plånböcker vill ha.

Vid bostadsförmedlingarna har man hela tiden haft ett system med förturer för personer med viktiga befattningar i den offentliga såväl som den privata sektorn. Sådana nyckelpersoner ställer vanligen som villkor för att de ska acceptera en viss tjänst, att lämplig bostad ordnas, krav som de beslutande nästan alltid kapitulerar för. Naturligtvis har bostadsfrälset så gott som utan undantag goda och säkra inkomster.

De generella räntesubventionerna – 1980 cirka 5 miljarder – utgår till alla statsbelånade flerfamiljshus och egna hem. Naturligtvis går de största subventionerna till hushållen med de största och mest påkostade lägenheterna respektive villorna.

På samma sätt förhåller det sig med skattevinster till följd av ränteavdragen – 1980 cirka 9 miljarder. De största vinsterna går till hushållen med de största villorna och de största inkomsterna. Vinsterna här mångdubblas genom de styrandes oförmåga att skilja mellan räntor och inflationskompensation. Av en ränta om nominellt 12 procent är vid en årlig inflation om 10 procent endast 2 procent (12 – 10) egentlig ränta. Resten är inflationskompensation.

Goda inkomster betyder fördelar på alla marknader men framför allt på bristmarknader av den typ vi i Sverige haft sedan hyresregle-

ringen 1942 infördes. Mannen eller kvinnan med den tjocka plånboken kan här lösa sina bostadsproblem praktiskt taget omgående. De kan köpa villor. De kan köpa kooperativa bostäder i hus med stora påkostade lägenheter i centrala lägen, sådana som HSB numera med förkärlek tycks producera. Lägenheter med så höga insatser att endast människor med tjocka plånböcker kan komma ifråga.

Naturligtvis har de alltid möjlighet att hyra en stor och dyr lägenhet i ett hyreshus. Lediga sådana finns det nästan överallt gott om i de kommunala fastigheterna. Och naturligtvis har de i regel också möjlighet att skaffa sig exklusiva bostäder i centrala lägen på den svarta hyresmarknaden. En marknad som hela tiden växer, framför allt i de mest åtrådda centrala områdena.

Tjocka plånböcker har alltid på alla marknader varit ett "sesam öppna dig". Men aldrig någonsin har tjocka plånböcker givit sin bärare sådana fördelar som på den centralstyrda och genomreglerade svenska bostadsmarknaden av i dag.

Marknader, minoriteter och moral

Grunden för en fri marknad är maktbalans och moral. Ingen av parterna kan tvinga på den andre villkor denne inte frivilligt accepterar. Endast sådana affärer som båda parterna känner sig ha fördel av, kan därför komma till stånd.

En helt annan situation inträder, om ena parten – tex köparna – får möjlighet att använda den statliga maktapparaten för att påtvinga andra parten – säljarna – villkor dessa inte frivilligt accepterar. Det vanligaste av alla

sådana maktbud tar formen av statlig priskontroll och innebär att säljarna tvingas avyttra sina produkter till lägre priser än vad en fri marknad skulle resulterat i. Varje sådant ingripande i marknaden innebär ett maktövertagande.

Om konsumenten med hjälp av statlig priskontroll tilltvingar sig en vara för 800 kronor, en vara som i en fri marknad skulle kostat 1 000 kronor, innebär detta att konsumenten bestjäl producenten på 200 kronor. Tusenåriga erfarenheter av statlig priskontroll ger vid handen att makthavarna – i det här fallet konsumenterna – genomför sina övergrepp med utomordentligt gott samvete.

Som en allmän regel gäller nämligen att makthavare i alla tider – kejsare, kyrkofurstar, feodalherrar, bondeplågare och slavägare – plundrat och utsugit lämpliga grupper med synnerligen gott samvete.

I de socialistiska staterna har industrin för makthavarna varit den kelgris på vilken all kärlek och alla omsorger slösats, medan jordbruket – behovet av livsmedel – betraktats som ett nödvändigt ont. Makthavarna – industri- och stadsbefolkningen – har alltid sökt gynna sig själva med billiga livsmedel, ett mål som de sökt realisera genom att behandla bönderna som en paria med utpräglat dålig betalning. Så dålig att bönderna både i Sovjet och Kina fått tvingas att stanna kvar i jordbruket med hjälp av inrikespass.

All erfarenhet visar dock, att plundrade och misshandlade blir dåliga och ineffektiva arbetare, och i de socialistiska staterna har jordbruket och dess urusla produktionsresultat varit en ständigt källa till bekymmer. Makthavarna har sökt alibi för misslyckandena genom att alla år skylla på dålig väderlek. I längden blir dock

dessa ständigt upprepade förklaringar föga trovärdiga. Varför skulle vädrets makter så systematiskt missgynna det socialistiska jordbruket – med brist som följd? Och lika systematiskt gynna det kapitalistiska jordbruket – med överskott som följd?

Naturligtvis är hyresregleringen en form av priskontroll, ett maktövertagande från hyresgästerna, den maktstående majoriteten, riktad mot fastighetsägarna, en plundrad och förtryckt minoritet. Från början riktades övergreppet så gott som helt mot de privata fastighetsägarna men efterhand har även de kommunala drabbats.

Allt mänskligt liv bygger på en moral, och om alla brott mot moralen gäller att synden på

något sätt straffas. I vår avkristnade kultur tror man inte längre på en gudomlig och straffande makt. Det hjälper inte. På något sätt fungerar det hela ändå, som om en sådan makt fanns. Brott mot moralen får sitt straff. Förtryck och exploatering drabbar inte bara förtryckta och exploaterade utan också som en bumerang förtryckarna och exploatorerna.

Hyresgästernas förtryck av fastighetsägarna slår tillbaka i form av bromsat byggande och dåligt underhåll. På lång sikt förslumning. Hyresreglering är därför (enligt Assar Lindbeck) den mest effektiva hittills kända tekniken att förstöra en stad – med undantag för bombing.