

FASTIGHETS TIDNINGEN

NUMMER


17

2 NOV 1990
ÅRGÅNG 81



**Einar, 86, ser framåt
Hur uppstår husbränder?
Handtag för arkitekter**

Einar, 86



Bondpojken som blev storbyggmästare och efter femtio år i branschen är känd och respekterad mer än de flesta. Alla förstår vem som avses: Einar Mattsson, född för 86 år sedan i Vaddö i Roslagen, nu ägare och förvaltare av mer än tre tusen lägenheter i Stockholm med förorter.

Text och foto: OLLE VÄVARE

Den som kan sin nutidshistoria vet att de sista åren före andra världskriget nådde bostadsbyggandet i Sverige en höjdpunkt. Inte förrän under miljonprogrammets 60-tal överträffades 1939 års bostadsproduktion,

60 000 lägenheter. Och i Stockholm kom det att dröja till långt in på 80-talet innan nyproduktionen inom kommunens gränser åter nådde förkrigsnivå.

En av dem som redan då var med är byggmästare *Einar Mattsson*. Det var 1935 som

han tog klivet från att vara anställd hos byggmästare till att bli sin egen. Han tilldelades en tomt i Södra Ångby för ett villabygge. Och på den vägen är det, skulle man kunna säga. När Stockholms Byggmästareförening nyligen visade upp sitt framtidsprojekt i Skarp-

näck var det Einar Mattsson Byggnads AB som stod för ett av husen, uppfört i egen regi och för egen förvaltning.

Kvar i facket

För fem år sedan utgav Einar Mattsson en bok där han berättade om sitt och sitt företags byggande under femtio år. Där noteras bl a att Einar för säkerhets skull behöll sitt medlemskap i facket under de första tio åren som egen byggmästare. Det var ju inte helt säkert att det skulle gå bra, och det kändes tryggt att ha något att falla tillbaka på.

Den inställningen är mycket typisk för Einar Mattsson. Han vill känna sig säker, veta att det han gör är det rätta och om det blir fel kunna korrigeras så bra som möjligt.

Vad som är svårare att förklara är att Einar Mattsson var med om att skriva ett första utkast till semesterlag, på uppdrag av hans fackförening. Svårt att förklara därför att semester är väl bland det minsta Einar ägnat sig åt under de 55 åren sedan dess.

Under många av ungdomsåren var Einar verksam i politiskt arbete som socialdemo-

- Det var just när kriget tog slut 1945 som jag gick över till att bygga hyreshus, sedan verksamheten i stort sett legat nere under krigsåren, berättar Einar Mattsson. Bostadsbristen var svår efter kriget, och särskilt i Stockholmsområdet behövdes hyreshus.

Det var Hågersten som stod på programmet för Stockholms utbyggnad just då, och här fortsatte Einar Mattsson sin byggmästarverksamhet i litet större skala. Han byggde hyreshus både i egen regi och på entreprenad och började också köpa äldre hus för rivning. Därmed var han inne på Södermalm, och det är den stadsdelen han kommit att arbeta mest i under åren.

- Femtiotalet var en intensiv period, där det ännu fanns plats för både allmännyttan och privata byggherrar. Vi byggde i flera av de nya stadsdelar som växte upp, bl a Hässelby, Högdalen, Farsta och Rågsved. Vi fick lära oss att umgås med de statliga bostadslånereglerna, på gott och ont. Visst har det klagats mycket på de statliga lånereglerna och normerna, men jag har försökt se på det här regelverket som på en utmaning och sporre att finna bra lösningar även på dessa problem.



I ett hus på Torkel Knutssonsgatan med de klassiska smalusets proportioner har Einar Mattsson Byggnads AB sitt kontor sedan hösten 1987.

ser fram mot kommande decennier

krat. Hans uppväxtår i det fattiga Roslagen hade gett honom en social medkänsla. Det var på en SSU-dans han träffade sin livskamrat Birgit, och i sin memoarbok skriver Einar så här om sitt politiska 30-tal:

”Det mesta av vad Birgit och jag arbetade för har efter hand uppnåtts. Det är en fantastisk förbättring som skett på 50 år, inte minst när det gäller bygge och bostäder. Egentligen har väl inte våra grundvärderingar ändrats. Men samhället har genomgått en radikal förvandling som också rubbat de politiska förutsättningarna. Varken Birgit eller jag har senare aktivt engagerat oss för något annat parti.”

Att mycket aktivt medverkat i samhällsbyggandet är även det en social insats.

Intensivt 50-tal

Ännu vid 86 års ålder är Einar Mattsson pigg och vital och springer snabbt och ivrigt mellan bokhyllorna på sitt kontor för att hämta dokument när han ombeds berätta om sig själv och sin verksamhet. Det mesta har han lätt tillgängligt i minnet, men när det gäller att summera det aktuella fastighetsbeståndet behöver färskta redovisningar tas fram.

Politiskt 60-tal

- Företagets nybyggande kulminerade under 60-talet, när vi hade ett 150-tal anställda byggnadsarbetare. Men i slutet av decenniet skapades politiska svårigheter för oss privata byggmästare. Vi fick allt svårare att få mark anvisad för nyproduktion, men det var politiska beslut bakom detta och inte en följd av någon äkta konkurrens med de kommunalägda bostadsföretagen.

- Därmed kom vi alltmer att övergå till ombyggnadsarbeten och helrenovering av äldre fastigheter, berättar Einar Mattsson medan han serverar påtår i det trivsamma kontoret som stod färdigt för några få år sedan. Det kontoret blev för övrigt något av en 50-årspresent som Einar Mattsson Byggnads AB gav sig själv. Med höga ambitioner genomförde man ett byggprojekt som är ett gott exempel på fin stadsförnyelse. Det är byggt på en tomt intill Maria folkskola mot Torkel Knutssonsgatan på Söder och inrymmer ett 20-tal lägenheter samt tre kontor. Här flyttade man in i september 1987.

Med detta egenregi-bygge fick man också möjlighet att knyta an till de ursprungliga hustyperna från efterkrigsåren. Kontors- och

bostadshuset på Torkel Knutssonsgatan har mått och proportioner som de klassiska smalusen.

Hög fart på 80-talet

- Företaget ställdes om för ombyggnadsverksamhet, och våra anställda bygggubbar blev ombyggare. Det pågick en god bit in på 80-talet, då det åter blev lättare för oss privata att få tomter tilldelade för nyproduktion, säger Einar Mattsson. Idag är det nog rentav litet väl mycket nyproduktion, med tanke på de höga hyrorna som gör nybyggda lägenheter svåråtkomliga för de flesta.

Bland de senare årens större projekt hos EM Byggnads AB finns ett fint nybygge i kv Pagen på Pipersgatan, ett högklassigt bostadshus på en avriven tomt. Det egna kontorshuset på Torkel Knutssonsgatan är redan nämnt, och därutöver har EM varit med på Södra Stationsområdet med ett hörnhus som Einar Mattsson med viss stolthet visar upp. I Enskede har man svarat för halva bostadsområdet Trädskolan (HSB har andra hälften), och så deltar man i det stora och spännande bostadsprojektet kallat Ruddammen norr om Östra Station, intill Roslagstulls sjukhus.

Längre fram i tiden kommer projekt i Rågsved och Frescati.

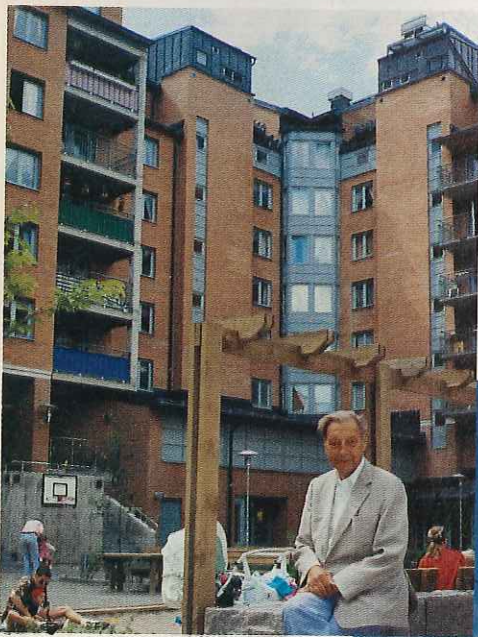
Varaktiga material

De självlärdade byggmästare som Einar Mattsson företräder har gjort sig kända för att välja goda material i sina hus. Det värsta de vet är fuskbyggen och bortprutade kvaliteter. När EM Byggnads AB bygger i egen regi är det varaktiga material i de mest utsatta utrymmena: marmor i trapphus, kakel i badrum, tegel eller plåt på taken.

– Men visst har vi prövat materialnyheter och gjort våra misstag, men vi försöker att aldrig göra ett misstag mer än en gång, menar Einar Mattsson. Underförstått, tycker man sig höra, ligger en liten kritisk släng åt de stora bostadsbolagen som upprepade misstag i långa banor och stora serier under det stora miljonprogrammet.

Låga underhållskostnader

– Det är ju också förklaringen till att vi klarar att förvalta bostäder med bruksvärdeshyror, trots att vi har sämre lånevillkor och högre kapitalkostnader än allmännyttan. Vi har lägre underhållskostnader som kompenserar detta, säger Einar Mattsson, som mer än de flesta vet vad han talar om. I EM Byggnads ABs förvaltning finns just nu ca 2 500 lägenheter och i dotterbolaget Stadshus 680.



Hörnhuset Magnus Ladugårdsgatan-Swedenborgsgatan på Södra stationsområdet är Einar Mattsson nöjd med. I huset finns ett lägenhetsdaghem och den omsorgsfullt utförda gården är livligt frekventerad. Gården har öppen anslutning till Södermalmsallén som är det genomgående parkstråket i området. Totalt inrymmer huset 81 lägenheter, de flesta på tre rum och kök men också 17 st två rum och kök och 7 st två rum och kökvrå.



Trapphusen hör till byggmästarnas speciella skötebarn. Här visar Einar Mattsson husentrén på Magnus Ladulås-gatan 55, marmorklädd och med dekorativa armaturer.

Därutöver över 30 000 m² lokaler, resp 6 100 m². Antalet fastigheter är 65 och hyresomsättningen drygt 150 miljoner kr per år.

Portvakt i varje hus

Till det speciella i EMs förvaltning hör också att varje bostadshus har en portvakt, på heltid eller deltid beroende på husets eller förvaltningsenhetens storlek. Det betyder mycket både för hyresgästernas trivsel och för underhållskostnaderna, eftersom skadegörelsen blir mindre i ett portvaktshus.

I allmänhet bor portvakten själv i huset i en tjänstebostad. Einar Mattsson var själv med i den grupp byggare som lyckades förhandla sig till undantag för Stockholm, Gö-

teborg och Malmö när den nya lagen om tjänstebostäder hotade ta bort portvaktslägenheterna.

– Vi uppvaktade bostadsminister Hans Gustafsson och han lyssnade så väl på oss att han på eget bevåg skrev in undantaget för de tre storstädernas portvaktslägenheter i lagen, berättar Einar Mattsson.

Vem får råd att bo?

Kalkylerna för det pågående projektet kv Ruddammen gör Einar Mattsson lite orolig. Vem ska ha råd att bo där? Den höjda och fulla byggmomsen slår mycket hårt tillsammans med minskade räntesubventioner.

Och lånebyråkratin ger också Einar Mattsson bekymmer. Om exempelvis ett hus finansieras med tio miljoner kr blir det åtta miljoner i bottenlån, en miljon i statligt lån och en miljon i topplån. Bottenlånet får man loss med några samtal med kreditinstitutet. Topplånet likaså. Men den statliga lånemiljön har så besvärliga regler att särskilda experter måste anlitas, och handläggningstiden är i allmänhet mellan sex och tio månader. Och det upprepas två gånger!

Talet om att lånereglerna fördyrar byggandet är inte utan grund.

– Så som dagens hyressättningssystem fungerar är det faktiskt nödvändigt att ha ett äldre bestånd att fördela kostnaderna på, för att kunna klara nyproduktion, noterar Einar Mattsson. Och bostadsanvisningslagen tycker han är på gott och ont. Den är besvärlig att administrera men tillför inte marknaden några fler lägenheter.

– Skillnaden blir inte särskilt stor med eller utan den lagen, är hans omdöme på den punkten.

Många års bostadsförvaltning har också lärt Einar Mattsson att man måste räkna med en ganska kraftig omflyttning bland hyresgästerna under de första åren i nyproduktion.



De som anvisas bostäder där gör ju inget fritt, eget val, utan efter inflyttning startar man bytesaktiviteter som pågår tills alla funnit den bostad de önskar efter fritt val.

- Jag skulle nog kunna tänka mig att man skulle kunna låta varje hyresgäst ha sin hyresrätt som en privat tillgång, tilläger Einar Mattsson, men den repliken är mera på skämt, vill han betona.

Ungdomsproletariatet

När man för ungdomarnas bostadsproblem på tal möter man åter det sociala patoset hos bondsonen från Roslagen.

- Tala om proletariat - vad ska man annars kalla de stackars ungdomar som är ut och är in väntar på egen bostad, säger han och betonar att man aldrig ska räkna med att kunna bygga bort den delen av bostadsbristen. Att subventionssystemet länge varit inriktat på att "bygga bort" de små och billiga lägenheterna, just de som ungdomar önskar sig, är en orsak till att detta proletariat uppstått.

Man märker att denne 86-åring med 55 år som byggare bakom sig fortfarande vill blicka framåt och ta itu med de uppgifter som idag väntar den som vill verka som samhällsbyggare. Eller som han själv formulerat det i boken för några år sedan:

"Nu gäller det att vårda och värna, förbättra och förnya de bostäder och stadsdelar vi redan har. Och i detta viktiga men svåra



Stadsbyggande med kvalitet och omsorg vill Einar Mattsson stå för.

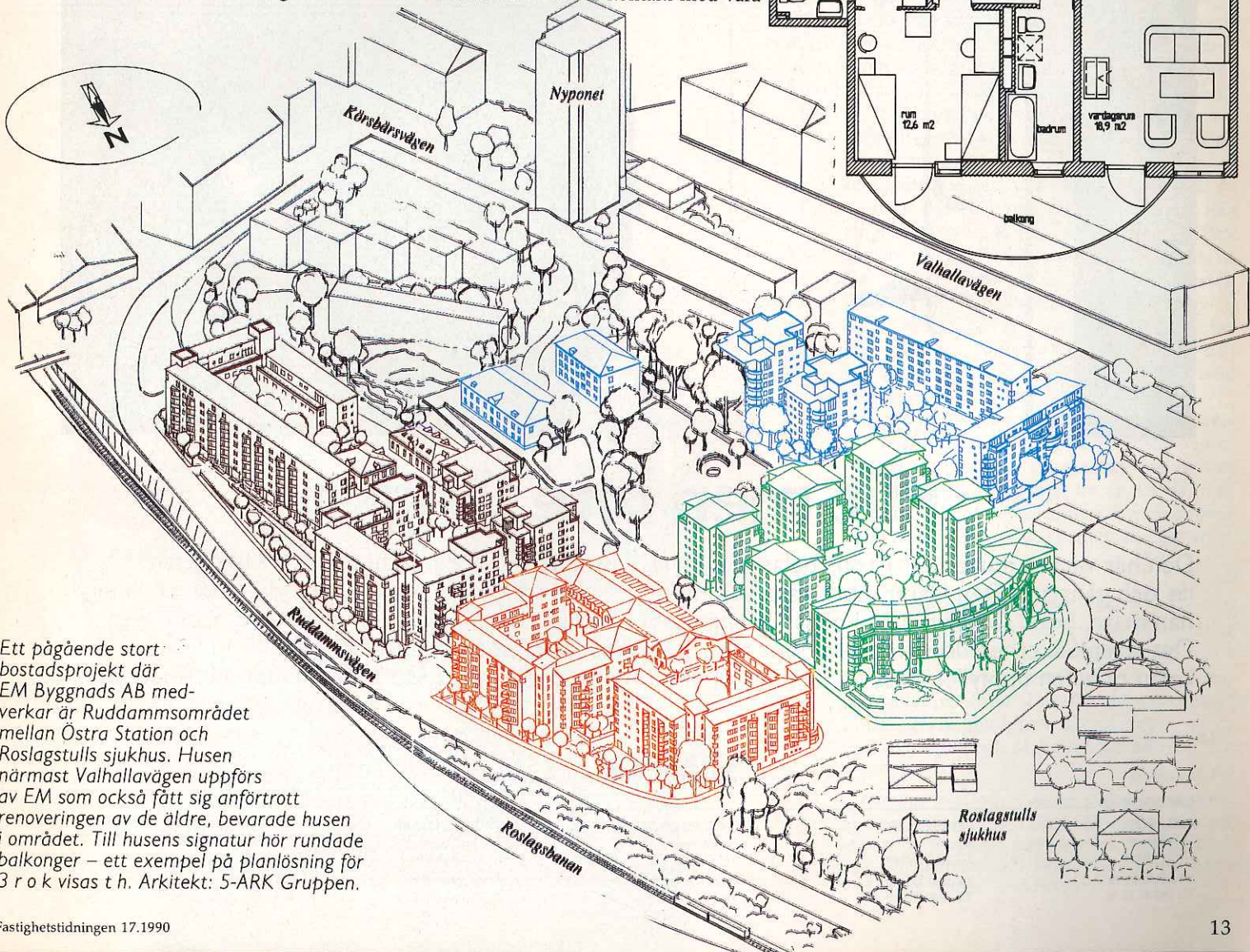
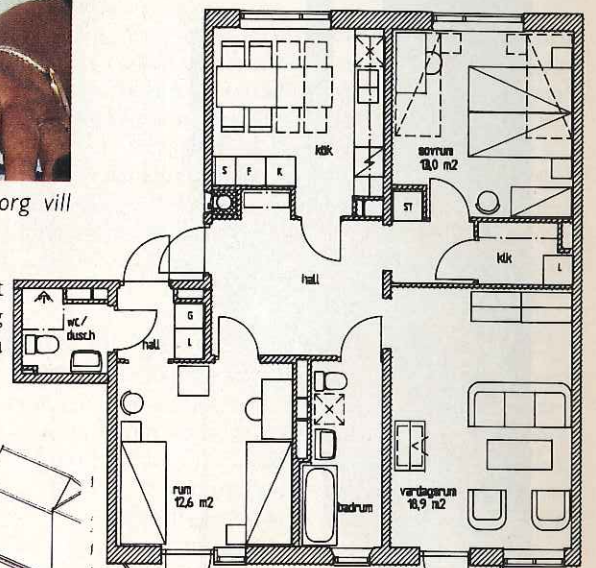
stadsbyggande hoppas och tror jag att ett mindre företag som vårt, med lång erfarenhet och nära kontakt med våra

hyresgäster, skall kunna göra en samhällsgagnande insats. Flera planerade nybyggen visar också att vi efter 50 år inte vilar på lagrarna utan med friskt mod ser fram mot kommande decennier."

När han nu, 1990, påminns om denna programförklaring formulerar han, i korrekturen till denna artikel, ett tillägg som betonar vikten av att som fastighetsägare skapa goda kvaliteter och relationer i hyresboendet:

"I detta stadsbyggande ingår även att redan från början ta hand om hyresgästerna så att de trivs och själva vill medverka till trivsel och hemkänsla i sin omgivning."

Då finns skäl att avslutningsvis nämna att Einar Mattsson var den första privata fastighetsägare som slöt avtal om boinflytande med viss beslutsrätt för de boende. Inte undra på att han respekteras högt både bland kolleger och motparter.



Ett pågående stort bostadsprojekt där EM Byggnads AB medverkar är Ruddammsområdet mellan Östra Station och Roslagstulls sjukhus. Husen närmast Valhallavägen uppförs av EM som också fått sig anförtrödd renoveringen av de äldre, bevarade husen i området. Till husens signatur hör rundade balkonger - ett exempel på planlösning för 3 r o k visas t h. Arkitekt: 5-ARK Gruppen.