

## **Artikel om Reinhold Gustafsson publicerad i tidningen Byggindustrin.**

Författare: Ingrid Kindahl

**Reinhold Gustafsson fyller 90 år i december, men är lika engagerad i byggindustrin som någonsin tidigare. Här vädrar han några av sina starka åsikter. Bland annat anser han att branschen borde ha en egen bank.**

Tänk om jag hade vetat att jag skulle leva så här länge! Och få vara frisk dessutom. Hade jag vetat det, hade jag gjort en hel del annorlunda.

Den som talar är Reinhold Gustafsson, snart 90 och en av landets stora byggmästare. Han konverserar medan han ställer ut kaffekoppar, fat och vaniljmunkar på det stora soffbordet. Nyss har han burit den fullastade brickan från köket in i en av Hanebergs många salonger.

Vi sjunker ner i varsin soffa, slickar sockret av fingrarna och så fortsätter han att berätta.

Vad var det egentligen han skulle ha ändrat på, om han hade vetat hur långt liv han skulle få?

- Jag hade inte dragit mig tillbaka redan i 70-årsåldern. Det är det ena. Det andra är att jag inte hade genomfört generationsskiftet i företaget så som jag gjorde. Det var ju helt onödigt.

Ödesdigert hade kanske varit ett bättre ord. Bakgrunden till generationsskiftet var att dåvarande Reinholds Fastighets- och Byggnads AB hade vuxit kraftigt och börsopterats. Aktiekursen hade gått genom taket. Det var sent 1980-tal, Reinhold närmade sig de 70 och skattesystemet beskrevs som ”perverst” av finansministern Kjell-Olof Feldt.

Till egendomligheterna i skattesystemet hörde en arvsskatt som kunde sätta arvingar i konkurs om börsen rasade i fel ögonblick. Skatten beräknades på aktiernas värde på dödsdagen. Hade kurserna sjunkit på

arvsskiftesdagen, kanske det inte fanns tillräckligt med pengar att betala skatten med. Men in skulle den.

Därför beslöt Reinhold att köpa tillbaka bolaget från börsen. Prislappen sattes till 3 miljarder kronor och tajmingen var sämsta tänkbara. Strax inträffade nämligen den stora 90-talskrisen, på en gång finans- skuld- kron- ränte- och budgetkris.

- Tajming är allt i affärer, konstaterar Reinhold flera gånger under vårt samtal.

Vad som hände i detalj är väl beskrivet på annat håll. Här räcker det att säga att bolagets fastigheter sjönk i värde när räntorna steg till skyn. Bankerna sa upp lån i panik och ströp krediter för nybyggen. De flesta av Sveriges miljardärer förlorade sina förmögenheter och Reinhold var en av dem som begärdes i konkurs. En av de största framgångssagorna inom svensk byggindustri fick ett abrupt slut.

- Man sa att det var en fastighetskris, men det var en räntekris. Hade bankerna bara väntat tills räntorna sjönk igen, hade fastighetsvärdena kommit tillbaka. Då gick det inte att sälja fastigheterna. I dag hade de varit värda tre gånger så mycket. Rena stölden från ägarna, säger Reinhold.

Nu fick han se sitt livsverk raderas ut.

Men inte riktigt ändå. Generationsskiftet var påbörjat och den vackra 1600-talsgården Hanebergs säteri vid Näshultasjön i Sörmland, där vi sitter nu, var redan överförd på Reinholds dotter Elisabeth och hennes man Jan Kruhsberg. Och Reinholds enskilda firma, den som han startat när han fortfarande var anställd i sin farbrors byggföretag, fanns kvar. I den låg ett mindre fastighetsbestånd samt markanvisningar i Stockholms Stad. Det blev grundplåten för en verksamhet som dels drivs av dottern Elisabteh och hennes man, dels av sonen Gösta Gustafsson bland annat med verksamhet i Polen. För tre år sedan noterades Reinhold Polska AB på Warszawabörsen.

- Jag är inte aktiv längre, men jag lämnar synpunkter, säger Reinhold.

Frågan är hur passiv han egentligen är. Varje dag går han över den välkrattade grusplanen från huvudbyggnaden till säteriets gamla köksflygel, numera omgjord till kontor. Där tar han plats vid det magnifika mahognyskrivbordet, stort nog att gömma en revisor bakom jalusiet. Kontorsflygeln har flera rum fyllda av minnen – gamla och nya ritningar, samt en styrelsemöbel som en gång använts av Gustav V. Allt övervakat av två praktfulla uppstoppade älg huvuden.

Reinhold Gustafsson har alltid varit en man av starka åsikter. Han skrädder inte orden när det gäller aktuella ämnen som bonusar, bankernas ställning i finansvärlden, synen på byggare i jämförelse med arkitekter.

- I debatten låter det som om giriga direktörer kräver bonusar. Men det är ju bonusar som *skapar* girighet. Finns det en bonus kommer ansvariga att sätta den i första rummet, och driften av företaget i andra. Förr hade vi finansvalpar, nu har vi bonusgrisar.

Bankerna är ofta okunniga om villkoren för olika branscher och därför ovilliga att ta risk, dundrar Reinhold vidare. Men under den här senaste krisen har många byggföretag räddats av den låga räntan.

- Visst, den kommer att bestå så länge det är kris i världen. Men har du märkt att bankerna har börjat smyghöja de rörliga räntorna nu trots att Riksbanken inte har rört styrräntan än?

Vad som behövs är en egen bank för byggindustrin i första hand för bostäder, menar han.

– Varför inte i samarbete med pensionsfonder? De skulle då få säkra långsiktiga placeringar och samtidigt kunna möta pensionärers och ungdomars behov av boende. De hus vi bygger ska stå i minst 100 år. Då räcker det inte att ha kortfristiga lån på sex månader som i dag. Lån på fem-tio år är undantag. Vi behöver löptider på 30-40 år. Det

fanns när jag startade, men bankerna drog undan dem eftersom de urholkades av inflationen.

En annan sak som Reinhold gärna talar om är den överdrivna respekten för arkitekter.

- Man talar alltid om arkitekten, och aldrig om byggaren. Arkitekterna är bra på att rita, men inte lika kunniga i att producera. För byggare är det tvärtom. Vi behöver varandra.

Själv har han byggt många av Stockholms mest kända fastigheter. Hur många vanliga stockholmare vet till exempel att det var Reinhold som byggde Arlandas terminal 5, Riksbankshuset, Stockholms universitet och Berwaldhallen? Efter sin återkomst har familjens företag byggt delar av Hammarby Sjöstad och renoverat ett stort antal äldre fastigheter i Stockholm.

Trots att Reinhold varit miljardär, hävdar han att det inte är lätt att tjäna pengar på att bygga. Riskerna är enorma och marginalerna små. Det är lätt att räkna fel.

- Och räknar man fel, då får man jobbet!

Reinhold menar till exempel att hans företag inte tjänade någonting på att bygga Riksbankshuset, även om det var gynnsamt på annat sätt att bygga på entreprenad jämfört med att göra det i egen regi. Som entreprenör fick han ofta förskottsbetalning på kanske 10 procent, vilket hjälpte upp likviditeten. Men han fick ofta lämna garantier som kunde stjälpas hela kalkylen. Riksbankshuset försågs med en glaskupol högst upp över en simbassäng, och för den tvingades Reinhold gå med på en tioårig byggaranti. Som tur var behövde den aldrig utnyttjas.

Men när man talar om lönsamheten i branschen är Reinhold aningen dubbeltydig. Den ökande utländska konkurrensen är ett tecken på att den svenska byggbranschen har tagit i för mycket när priserna har satts, menar han.

- NCC och Skanska går ju bra, och bröderna i Peab gör också bra ifrån sig. Och JM har ju tjänat enormt på att bygga bostadsrättsföreningar. De säger att marginalen ligger på 1,5-2 procent, men jag tror inte de tar fram allt. 5 procent i vinst ska man ha, med de risker man tar. Annars blir det sårbart, säger han också.

Själv har han satsat mycket på ombyggnad, reovering och förvaltning. Inte minst för att han vurmar för gamla hus, något som märks på Haneberg. Här har all reovering genomförts med stor respekt för de 1600-talsmän som gav gården det utseende som består än i dag.

- Haneberg har ännu äldre anor, ända från 1200-talet, men då såg det inte ut så här, säger Reinhold och tittar upp mot det typiska tvådelade säteritaket med den kopparklädda lanterninen.

Familjens företag har också nyligen byggt en ny fastighet vid Kungsholms Hamnplan, där han själv fick chans att flytta in högst upp. Det skulle innebära att han flyttade ifrån sin nuvarande stadsvåning på Strandvägen som finns inrymd i en fastighet som han inte längre äger.

- Men jag har sagt nej. Jag kan inte byta bort utsikten från Strandvägen, säger han.

Ändå är han där allt mer sällan. Och undra på det – Haneberg står i sin vackraste försommarskrud. Här ute bor dottern Christina och hennes man, två av hennes barn samt deras barn. Det blir fyra generationer Gustafsson som bor på Haneberg samtidigt.

Kan Reinhold se några paralleller mellan gårdagens byggindustri och dagens?

- Att bygga hus handlar om att synkronisera olika aktiviteter. Man måste få rätt saker utförda vid rätt tidpunkt, så att underentreprenörer och det egna folket kan utnyttjas på bästa sätt. Det är här det ofta går fel.

Bästa garantin mot den typen av fördyringar – förutom en god organisationsförmåga – är att som byggherre ha produktionsbakgrund. Reinhold själv har haft oändlig glädje av att ”kunna prata med gubbarna”.

En skillnad mot förr är att politikerna inte bryr sig om det stora behovet av hyresrätter som finns just nu, när stora ungdomskullar behöver dem.

- Tidigare subventionerade staten byggandet av hyresrätter. De kunde de göra, eftersom de tog ut höga skatter. Nu har man sänkt skatterna, och det finns inga pengar till subventioner. Så byggherrarna bygger dyra bostadsrätter i innerstan i stället för de bostäder folk behöver, säger Reinhold.

Där är han kritisk mot byggindustrin. Man ska inte ta för sig för mycket i goda tider, anser han. Sammantaget har industrins och politikernas beteende skapat obalanser på bostadsmarknaden som bland annat tar sig uttryck i svarta affärer – något som Reinholds företag bekämpar.

- Svarta hyreslägenhetsaffärer visar bara en sak: att folk är beredda att betala högre hyror.

På senare år har många riktat kritik mot byggbranschen för att det som byggs är orimligt dyrt. Reinhold Gustafsson håller med.

- Branschen är dålig på att bygga industriellt. På Strängs tid fanns elementfabriker som byggde moduler, men de har skrotats. Dessutom är produktiviteten låg i branschen, och den sjunker. Maskiner står och väntar medan personalen sitter i sammanträden eller är pappalediga. Det blir stora driftsstörningar. Men det här är det ingen som talar om.

En bov i sammanhanget är de ”bluffackord” som Reinhold anser finns i branschen. Han menar att det som kallas ackord i själva verket är en i förväg förhandlad lönenivå.

Anställningsformen för arbetare är en annan av hans käpphästar. Här anser Reinhold att det var bättre förr. Då kunde man objektsanställa personal och när bygget var klart upphörde anställningen. Nu använder man underleverantörer, som då anlitar egna anställda. Kontrollen för byggherren har därmed minskat.

Det märks att Reinhold tycker om att tala om byggbranschen, och att han fortfarande är starkt engagerad.

– Jag slutade 20 år för tidigt, upprepar han. När vi blir gamla, Berit och jag, kanske vi tar det lugnare och flyttar in till stan.

### **Reinhold Gustafsson om**

- Svåraste bygget han har lett: Berwaldhallen. Knivigt att få akustiken rätt. En rad faktorer spelar in som byggherren inte har kontroll över. Ljudet ändrar sig till exempel beroende på hur stor orkestern och publiken är. Tekniskt komplicerade installationer.
- Rådande hyressystem: Leder till att värdarna dumpar hyrorna i Hammarby Sjöstad och på Norrmalmstorg och tar igen det i miljonprogrammen. ”De tar från de fattiga och ger till de rika.”
- Fackföreningar: De har tagit över skråens uppgift från förr. Det var skrået som bestämde exempelvis hur många murare som skulle få finnas i Stockholm. Tyvärr finns synsättet kvar hos facken och det kan bromsa utvecklingen. I modern tid är det ackordtvång som gett byggnadsarbetarna makt. Vi får se om nya byggavtalet kan rätta till några av obalanserna.
- Värsta krisen under hans tid: Koreakrisen – den har många glömt. Den ledde till kraftiga råvaruprisuppgångar som drev svenska byggare i konkurs.

- BIM: Det är nog bra för den nya generationen som är van att ha allt på datorn. Självt har Reinhold en ”datuadress”, men föredrar papper och penna.
- Jämställdhet: Fler kvinnor behövs i byggbranschen. Det är ju trots allt både kvinnor och män som bor och verkar i fastigheterna. Om kvinnor hade påverkat hade nog dagens bostäder sett annorlunda ut, och kanske kontoren också.