

# Fastighetsförvaltare med 50-miljonerskontrakt

– Vi måste ha en restaurang för alla som arbetar på Riddarholmen.

Hadi Lotfi, fastighetsförvaltare för bl.a. Riddarholmen, insåg det svåra i att, med god ekonomi, göra om restaurangen till kontor, när staten slutade att subventionera luncher.

För att ge restauratören möjlighet att fortsätta genomförde Hadi ett arrangemang där restaurangens resultat till en början avgjorde hyrans storlek.

Sedan länge betalar restaurangen full hyra och kan tillhandahålla luncher till priser som är mycket konkurrenskraftiga.

– Det är nödvändigt att vara flexibel och anpassa sig både efter våra möjligheter som hyresvärd och efter hyresgästens behov, förklarar Hadi.

## Tekniker och jurist

SFV:s förvaltare har fått mer att göra jämfört med tidigare i Byggnadsstyrelsen. Förr behandlades drifts- och kontraktsfrågor separat, men nu är förvaltaren ansvarig för bl. a. fastighetens underhåll, drift och för uthyrning, marknadsföring och kontraktsanalyser.

– Just nu sitter jag och förhandlar om kontrakt värda ca 50 miljoner kronor, berättar Hadi.

– Förvaltarjobbet är mycket självständigt men också ensamt. Man måste vara ”tvärvetenskaplig” och behärska både teknik och juridik. Även om det är tungt så är det ett roligt jobb, säger Hadi.

– Kontakt med hyresgästerna är

*Hadi Lotfi kan fira 10-årsjubileum som fastighetsförvaltare. Han är en av fastighetsverkets ca 20 fastighetsförvaltare, vilka är SFV:s viktigaste kontakt med hyresgästen.*

*Förvaltaren är den som ska vårda både byggnaden och hyresgästen. Hadi ansvarar för byggnaderna på Riddarholmen i Stockholm, utom det s.k. Norstedtshuset.*

*Han svarar även för verkets hus i Gamla Stan, däribland landshövdingens bostad, Tessinska palatset, vid Slottsbacken.*

*Hadi kom 1972 från Iran till Sverige för studier och utbildade sig till civilingenjör.*

gäst varnade när en av Riddarholmskyrkans tupper var på väg att trilla ner.

Hadi kom 1972 från Iran till Sverige för studier och utbildade sig till civilingenjör. Ett tips från en KTH-professor ledde till Byggnadsstyrelsen och så småningom anställning som arbetsledare vid bygget av universitetsbiblioteket och därefter platschef i Solna.

## Fårbetets och aristokratins holme

Hadi visar KulturVärden runt på Riddarholmen, denna plats där adelns ädlingar byggde palats åt sig under 1600-talet.

Ön var från början betesplats och kallades ”Kidaskär”. År 1270 grundades ett franciskanerkloster varefter ön kom att kallas Gråmunkeholmen.

Under medeltiden var klosterkyrkan gravplats för adeln och här ligger bl.a. kung Magnus Ladulås. Efter reformationen minskade intresset för ön, men vändpunkten kom när Gustaf II Adolf före sin avresa 1629, till det trettioåriga kriget, gav order om uppförandet av ett gravkor åt sig i kyrkan – vid sidan av Magnus Ladulås. Namnet Riddarholmen dyker upp första gången år 1637 i Stockholms stads tänkebok. Sedermera blev kyrkan kunglig gravkyrka och nationell minneshelgedom.

Gustaf II Adolf donerade ett antal tomter till adeln. I och med detta förvandlades ön till en högaristokratisk stadsdel.

det stimulerande i jobbet. Mycket skulle jag gärna göra, hyresgästernas krav är sällan obefogade, men det gäller att fördela och förklara.

– De ekonomiska resurserna ska gå ihop med allmänna tyckanden, vårdbehovet för byggnaderna och det kulturhistoriska kraven.

– Inte bara hyresgästen ställer krav. Exempelvis ringer grannarna på andra sidan Riddarfjärden och undrar varför en byggnadsställning rests, vilken färg huset ska få och har synpunkter på vad och hur vi gör och inte ska göra.

– Men det är också bra med uppmärksamma grannar. En hyres-

Men redan under 1700-talets mitt hade adeln inte längre råd att bo kvar på holmen och flertalet byggnader användes istället av staten och stadens administration.

## Klottersanering för andra gången på en vecka

En mindre rolig upptäckt vid rundvandringen var det klotter som fanns på en vägg nedanför Rosenhaneska palatset. Här, på en fasad som syns tydligt från pendeltågen, är det extra intressant att klottra. Klottrarens s.k. "tags", identifikation, ska visa andra att han varit där och helst syns på långt håll.

– Bara för några dagar sedan avslutades den förra saneringen. Nu är det dags igen, för flera tusentals kronor, säger Hadi. Vi ska inte ge klottrarna en chans att synas.

Ett hot, som kan innebära många problem för husen och miljön på Riddarholmen, är det planerade byggandet av det s.k. tredje spåret. (Det föreslagna nya järnvägsspåret som skall läggas intill södra stambanans två tidigare).

– Hessensteinska palatset får vi tömma på hyresgäster. Genom byggnaden ska balkar dras, som huset ska vila på under byggperioden. Hur bygget exakt kommer att påverka omkringliggande hus är svårt att säga. Men att det blir skador är oundvikligt menar Hadi.

## Obeskattad löneförmån i utsikt

– Det är en förmån att sitta i den här byggnaden, säger avdelningsdirektör Birgitta Edling vid kammarrätten.



Hadi på väg upp från Karl XII:s krypta i Riddarholmskyrkan, som också förvaltas av fastighetsverket.

Utsikten över Riddarfjärden och stadshuset en dag som denna, med blå himmel, understryker det hon säger.

Kammarrätten ska fira 300-årsjubileum 1995 och Hadi lovar hjälpa till med en broschyr om kammarrättens byggnad.

I bottenvåningen på gamla riksdagshuset tittar Hadi in till Konstnärsnämndens kansli.

En nyligen genomförd uppfräschning syns i lokalerna. Här hänger bl.a. återanvänd belysnings-

armatur från Bancohuset.

Gränsdragningen mellan verksamhetsrelaterade och fastighetsrelaterade åtgärder är inte alltid solklara.

– Även här gäller att vara flexibel, säger Hadi. Hyresgästen kan ibland göra investeringar som kombineras med våra pengar.

Renoveringen av Konstnärsnämndens lokaler vittnar också om praktiskt samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst. ■

SK