**Sagan om bostadsrättsföreningen Barskrapan**

Det var en gång två byggherretroll. Det ena trollet hette Oskar det andre Tobbe. De var bröder. Det är inga ovanliga namn på troll, om någon nu tror det. De hade kommit över en fastighet som de tänkte bygga bostäder på. Det var mark som ingen ville ha, för det hade förut stått en ful fabrik på tomten som gjorde att alla trodde att det var smutsigt och förorenat långt ner jorden. Trollen köpte den skräpiga tomten ganska billigt. Men tomten var inte så smutsig som alla trodde, och trollen skulle ändå gräva en grop där huset skulle stå, och lägga jorden på ett annat ställe långt borta där det inte var så noga. Och den snälla kommunen som behövde bostäder hjälpte till. Den lilla dyiga sjön som hade vuxit igen fick kommunen pengar från det snälla Naturvårdsverket för att röja upp. På så sätt skulle ena halvan av huset de byggde få utsikt över en vattenspegel och från den andra sidan av huset kunde man se hur godståg baxades fram och åter på bangården. Ju fler godsvagnar som rangerades desto bättre går det för Sverige sa en ekonomiprofessor i TV. Och vem vill att Sveriges ekonomiska utsikter ska vara dåliga? Jag menar bara! sa de båda bröderna.

Trollen bar alltid stora spenderbyxor så att de kunde gömma sina svansar i dem. De gick som barn i huset in och ut genom kommunkontorets dörrar. ”Här har vi några byggare som vill oss alla i kommunen väl” sa det ledande kommunalrådet. ”Vill oss väl” är ljust vad de vill, sa oppositionsrådet.

 De två trollen tänkte inte bygga för egen räkning utan skulle sälja lägenheterna som bostadsrätter. De hade trollen sett och hört att det kunde man, på något sätt, tjäna pengar på. Det fina med bostadsrätter var också att man inte behöver ta ansvar för huset i framtiden. För troll tycker inte om när det ljusnar och går upp för köparna att de köpt grisen i säcken. Nej, då skall man vara i säkerhet djupt inne i mörka skogen. Ja, de gömde inte precis sig själva, men det bolag som de ägde hamnade där och glömdes bort.

Alla lägenhetsköparna var ännu så länge förväntansfulla. De hade redan betalt in en massa pengar. Om två år skulle de flytta in i de fina lägenheterna. Och de visste precis vad det skulle kosta, ty Oskar och Tobbe hade presenterat en ekonomisk plan, som lagen säger att man ska göra. ”Laglig ska man vara”, upprepade de båda trollen som ett mantra, så snart någon var i närheten. I den ekonomiska planen kunde man se vad alla lägenheter skulle kosta att köpa och årligen att bo i. Lägenheterna som låg mot spegelblanka ankdammen var dubbelt så dyra som de, från vilka man kunde höra och se godstågen och samtidigt njuta av den ekonomiska tillväxten i landet. Förresten, man köper ju inte lägenheten, man bara säger så. Man köper in sig som medlem i en bostadsrättsförening, och sedan äger man rätten att nyttja en viss bostad, så länge man sköter sig och gör rätt för sig. Nästan lite lätt socialistiskt brukade Tobbe uttrycka det när det passade sig att säga så i det politiska sammanhang han befann sig. Ägare-socialism hade Tobbe läst om i en gammal bok, som var så gammal att han inte kunde hitta den igen.

Några som hade köpt de fina lägenheterna var ändå inte *riktigt, riktigt, riktigt* nöjda, utan ville sticka ut lite, när man ändå betalt så mycket. De hade läst att man kunde göra tillval. Köksskåpen kunde de få gjorda av exotiska träslag som kom ifrån Asiens djungler. Man kunde också få förgyllda kylskåp, spisar som blinkar och tutar när man kokar potatis på dem. Ibland tutade det om dem även när man inte kokade potatis. Man kunde välja ett kylskåp som man kunde ringa till och fråga om det fanns mat hemma i det. Är man ensam så kan man alltid ringa till kylskåpet. det tyckte några va bra. Det finns så många enpersonshushåll i Sverige. Smakar det så kostar det. Oskar och Tobbe tyckte det var en bra idé med tillval. Då kunde de ju själva använda de ratade kylskåpen och köksinredningarna de redan fått betalt för och sätta in i nästa hus. ”eller sälja på Blocket”, inflikade Oskar, som var pigg på snabba cash.

Oskar och Tobbe kunde inte själva bygga hus. Det kan man inte när man är något så fint som fastighetsutvecklare, som de ibland kallade sig. Men nu var det så bra att de båda trollen hade några mycket nära släktingar som kunde bygga och gräva gropar. De var så nära släkt så alla trodde det var samma företag. De hade ”byggt allt överallt”, brukar de lite skrytsamt säga. Jo, de var riktigt kända. Bygger&Troll AB heter firman, om du vill veta. De kunde fixa allt. Oskar och Tobbe behövde bara snäppa med fingrarna så ”vips” kunde de också konstruera huset och rita dit alla ledningar som behövs. Att få en arkitekt, som inte var rädd för troll, att rita huset var inte så svårt. Stora fönster och stora balkonger ska det vara.

Den arkitekt som de båda trollen anlitade var vida känd. Han behövde bara, med en käckt svängande halsduk och med en ritningsrulle under armen visa sig i kommunhusets foajé, så bugade och bockade sig politikerna och alla tjänstemännen neg, det vill säga de som var bra på att niga och tacka. Han behövde inte ens rulla ut ritningarna. Det blev bygglov direkt!

Då är det väl bara att sätta igång och bygga sa Oskar. Nej, sakta i backarna sa Tobbe vi ska göra upp en kontrollplan ihop med kommunen och utse en person som är kontrollansvarig. Men är det inte kommunen som ska kontrollera bygget**?** – sa Oskar och såg ut som ett sådant frågetecken som står i början av denna mening. Nej, sa Tobbe, kommunen kontrollerar numera bara att vi har någon som kontrollerar kontrollen - eller va dom nu sa. Det är nya tider för oss byggherrar, vi har blivit myndigförklarade. Att det är troll som ska kon***troll***era det hör man ju på ordet. Men har vi en sådan kontrollant då, undrade Oskar, som var noga med att följa lagen. Jajamensan, triumferade Tobbe. Trollbrodern till den som har konstruerat vårt hus har ett fint diplom med stämplar och namnteckningar, som han satt inom glas och ram på väggen. Det betyder att han kan kontrollera. Då rår vi oss själva från och med nu och gör som vi vill insåg Oskar, som inte har svårt att fatta när möjligheter för nya grepp öppnar sig.

Vi behöver en styrelse till bostadsrättsföreningen. sa Tobbe en dag till Oskar. Vi kan väl utnämna vår telefonist Mysan och Liam som sköter bokföringen. Och förresten, du vet Pysen, som är skyldig mig pengar, får ta den tredje platsen. Det är inte så noga. De ska ju ändå besluta det som du och jag redan har beslutat. Sagt och gjort.

En dag kom Oskar med en bekymrad min till Tobbe. ”Du vet det där med den där köpladan som vi planerar på tomten bredvid” -sa Oskar- ”tror du att de som köpt lägenheter i bostadsrättsföreningen gillar att de blir av med en massa parkeringsplatser”? Då tvingas de att hyra i vårt garage. Det har du rätt i det kan bli trassligt i framtiden, sa Tobbe medan han funderade. Jag vet, vi låter kommunen snabbt göra detaljplanen färdig, så kan Mysan, Liam och Pysen i styrelsen för bostadsrättsföreningen Barskrapan, det vill säga du och jag, meddela att vi inte har något att erinra mot planen i egenskap av den enda berörda markägaren. Det gäller att smida medan järnet är varmt, vilket troll är bra på. Vi har ju bara två år på oss, innan köparna flyttar in. Då blir de ställda inför fullbordat faktum eller ”fait accomplis” som Tobbe hört juristerna säga. Det är låter finare för det är franska. ”Ett fett jävla kompli” sa Oskar, som ofta sa som det var.

När bygget väl var igång trodde nog de båda trollen att allt skulle flyta på. KonTROLLanten skickade in sina rapporter till kommunen om allt som var färdigt, nästan färdigt eller inte alls färdigkollat enligt kontrollplanen. Byggnadsnämnden i kommunen tyckte nog det rullade på utan bekymmer.

En dag kom totalentreprenadstrollet Bygger, i entreprenadfirman Bygge&Troll, upp till Oskars och Tobbes kontor. Hörninini, vi har inte hunnit så långt som vi trodde enligt tidsplanen. Jag har 24 olika underentreprenörer (UE), som jävlas med mig, som UE pläga göra och som jag ska samordna, säger Bygger lite trevande. En del vill ha extra pengar för han måste anlita speciella jobbare, som inte finns här i stan, ja inte ens i Sverige. En annan vill installera ett annat styrsystem än det vi ritat för ventilationen, som ***han*** kan tjäna mer pengar på, men som vi förlorar pengar på. Ja, du förstår vad jag menar. Jag kan inte trolla med knäna längre! Att det över huvud går att få ihop till ett hus med alla dessa jävla underentreprenörer som trilskas och med gubbar som tillhör olika fack eller inget fack alls, muttrade Bygger. Men det värsta av allt det är att de där jävla plattorna från Italien, som arkitekten prompt vill ha på fasaden, de är försenade från Indonesien. Vi kommer att ligga efter tidsschemat, men jag har en idé, och det glittrade till för en kort stund i hans ögon. Bygger sänkte rösten så att han nästan viskade. Det är snart julhelg och arbetsplatsen är tom på folk. Vi kan lite påpassligt få en vattenläcka som ser värre ut en den är*. Force majeure , mänskliga faktorn!* – ropar vi. Vi tar dit tidningarna. Vi tre tar på oss skyddshjälmar och självlysande västar och låter oss fotograferas när vi pekar på ett rör som frusit under julhelgen. Några istappar som vi slänger dit gör att det ser värre ut än det är. Vi tar dit KonTrollet, som deklarerar myndigt att han minsann inte kommer att godkänna någon som helst fusk eller fukt i betongbjälklaget som gör att det blir mögelpåväxt på golv och väggar. Det här kan ta månader, säger han med bekymrad min i lokal-TV. Tiden måste ha sin gång när det ska torka. Precis som de planerade blev det.

Den försening som Bygger&Troll och bröderna med fasa hade sett fram emot fick den motsatta effekten till trollens stora förvåning. ”Ansvarsfullt”, ”det vittnar om kvalitetskänsla”, ” vad betyder några månader när huset ska stå i 100 år”, ”det här är byggare som kan sin sak” – sa byggnadsnämndens ordförande. En liten bekymrad gammal dam som såg fram emot att flytta in intervjuades. ”Jag har sålt mitt hus, men får säkert bo hos min dotter några månader till. Det är ju som det är, jag läser inte finstilt längre och kan inget göra”. Andra köpare kunde konstatera, att det finstilta i avtalet talade till byggarnas fördel.

Sent om sider började tiden för inflyttning närma sig. Finns det inget som vi kan tjäna lite extra på när huset slutligen ska belånas och det sista kreditivet lyfts från banken? – frågade sig Tobbe som var *the economic* *man* av de två.

En morgon på kontoret kom Tobbe lite upprymd in i Oskars rum. Han hade en bunt papper i handen som han viftade med. Jag har räknat och räknat hela natten. ”Vad har vi lovat dem som köpt sig en lägenhet? Jo, ett pris på insatsen till lägenheten och en bestämd årsavgift om inte räntenivån överstiger 2,6 %, när huset är färdigt”. Men banken ger oss ett inteckningslån till 1,8 % ränta. ” Förstår du? – vilken potential, frustar Tobin.

Oskar börjar inse att Tobbe är något på spåret. ”Så här gör vi”, säger Tobbe uppfodrande:

 Vi säger helt öppet, men med en bekymrad min, att bygget blivit dyrare, vattenläckan, uttorkningen, influensa bland underentreprenörerna, - ja du vet. Bygger&Troll fixar fakturorna, bokföringen och revisorerna. Vi är väl trollkompisar, menar bara annat. säger Tobbe med en spjuveraktig blinkning. Men, vi uttalar oss uppriktigt i tidningarna, - ”det ska absolut inte drabba köparna. Vi tar hela smällen, säger vi ädelt” och titta rakt in i kameran.

Oskar, som var charmtrollet av de två, insåg att han här hade en uppgift att agera gentemot köparna. Tobbe, säger Oskar vädjande, … men jag fattar inte riktigt. Så här är det säger Tobbe och lägger sin trollbroderliga arm på Oskars axel. - Vi har ju lovat att kapitalkostnadernas andel av årsavgiften ska vara högst 400 kr. per kvadratmeter och år om inte räntan överstiger 2,6 %. Nu blir den bara 1,8%. Då kan vi låna 6 -7000 kr mer per kvadratmeter utan att det kostar mer än de avtalade 400 kronorna, och årsavgiften blir därmed fortfarande enligt vad som står i avtalet. Oskar hade förstått. ”det innebär att vi kan stoppa 350 000 kr. per lägenhet i egen ficka”, sa Tobbe avslutningsvis. Bröderna kramade om varandra. Vad som var kostnad och vad som var pris hade varken bröderna eller någon annan riktigt koll på längre. Skitsamma!

Efter en stund kommer Oskar in till Tobbe som redan satt i telefon och pratade med banken, som mer än gärna lånar ut pengar. När Tobbe avslutat telefonsamtalet säger Oskar lite trevande: ”Tobbe, bara en fråga till, vad händer om räntan går upp och de ska börja amortera på lånen om fem år”, då måste väl den nya föreningen höja årsavgiften”? ”Klart som fan” säger Tobbe irriterat, ”men om fem år då har vi dragit oss tillbaka till de mörka skogarna. Du vet ju att vi troll inte gillar ljus.”

Snipp, snapp snut nu är denna saga slut.

12 aug. 2018

Fredrik von Platen