Frågor och svar om Axel Darviks bostad.

Med anledning av att GP uppmärksammar Axel Darviks bostad. Här kommer en snabb beskrivning med frågor och svar. Tyvärr har GP medvetet valt bort några bärande fakta, att inte redogöra för regelverket, prata med någon expert, ta hänsyn till Lyckans ansökan eller förklara vad förseningen av bygget berodde på, vad är spekulation, hur högt får ett loft bli och vem ansvarar för det. Här benar vi ut begreppen.

1. **Vad handlar det om?**

Axel Darvik flyttade nyligen in i sitt nya hem, en lägenhet mellan Vasastan och Landala. Den har han byggt ihop med andra i en bostadsrättsförening.

2015 aviserar kommunen att 5% av alla markanvisningar ska gå till så kallade byggemenskaper. Axel med några vänner beslutar sig för att göra ett försök för att få möjlighet att bygga ett gemensamt flerfamiljshus.

Sommaren 2015 bildades därför ekonomiska föreningen BG Lyckan av fem unga familjer. Det är det som sedan blir brf Lyckan i Göteborg och sedermera deltar i markanvisningen av tomten på Södra Viktoriagatan. Den blir färdig för inflyttning våren 2022. Nu har GP gjort en granskning och för att inget ska missas finns denna Q&A. Frågor-svar.

1. **Vad hade Axel för uppdrag i kommunen 2015?**

Kommunen styrs då av Socialdemokraterna tillsammans med Vänsterpartiet och Miljöpartiet. Axel Darvik är en av över 1050 fritidspolitiker i Göteborgs stad det året. Han sitter i fullmäktige.

1. **Hur gick det då?**

Januari 2016 ansöker Lyckan om att få köpa någon av tre olika tomter. Efter några turer får föreningen till slut presentera sitt projekt för Fastighetsnämndens presidium. Det möts först av positiva indikationer men landar till slut i ett avslag. Fastighetsnämnden (FN) beslutar istället att markanvisa Södra Viktoriagatan enligt jämförelseförfarande. Vilket betyder en öppen annonsering där alla är välkomna att delta. En oberoende expertgrupp granskar anbuden och lämnar en rekommendation till nämnden om vem som ska få en option att förhandla ett markförvärv (köpet av tomten).

Parallellt för Lyckan diskussioner med HSB om att få köpa en tomt i Krokslätt. Diskussionerna kommer långt men HSB bestämmer sig till slut för att inte sälja.

1. **Var kommer Lyckans logga ifrån?**
Januari 2016. Inför ansökan till Fastighetsnämnden går brf Lyckan igenom arkiven och hittar en gammal ritning från 1879 på det hus som låg på Södra Viktoriagatan. Den tyckte man var vacker och inspirerade till logotypen.
2. **Hur kom köpet av tomten på Södra Viktoriagatan till?**
November 2016. Kommunen annonserar att tomten ska säljas till en byggemenskap. BRF Lyckan ansöker om markanvisning. Totalt inkommer 17 bidrag. (Ansökan för BRF Lyckan finns tillgänglig).
Januari 2017. Expertgruppen anser att Lyckans bidrag var det som bäst mötte kommunens kriterier och därför skulle tilldelas markanvisning.
3. **Varför var Lyckans bidrag bäst?**

Expertgruppens rekommendation bygger på att Lyckans anses ha genomförandekapacitet och höga ambitioner i utförandet samt en organisatorisk mognad. Dessutom anses Lyckan ha en god planering för att klara ekonomin och eventuella förändringar under resans gång.

1. **Vad händer sen, går det enligt plan?**

Nej, det kommer att dröja till 2020 innan bygget kan påbörjas.

1. **Varför dröjer det så länge, vilka utmaningar möter föreningen?**

Komplikationer uppstår efter att nämnden fattar beslut om markanvisning. Kommunen upptäcker att man lämnat en nyttjanderätt av tomten till Trafikverket (TV) för bygget av Västlänken. Trafikverkets nyttjanderätt sträcker sig i tre år från det att man byggstartar och de ger inte besked om en tidsplan för byggstarten.
Lyckan diskuterar då med Trafikverket om det finns en möjlighet att få bygga sitt hus innan TF startar sitt bygge av ventilationsschaktet för Västlänken. Efter en del tid kommer besked att detta inte går.

1. **Vad blir konsekvenserna av denna fördröjning och nyheten om TV och hur löses de?**
Tidigt under första vändan med Trafikverket tröttnar en av barnfamiljerna, då de tycker att det går för långsamt. Tre nya personer träder in i familjens ställe efter en tid. Samtidigt trycker banken på att man vill se minst 10 lägenheter för att klara kreditkraven. Den lägenheten delas upp i sex små lägenheter varav två stycken i källarplan, det är de nya personerna som äger samtliga.

Innan byggstart tröttnar ytterligare en familj. Deras lägenhet tas då över av de tre övriga ursprungliga familjerna tillsammans. Sammantaget är detta ett par förändringar som ryms inom föreningens projektplan. Detta är inte konstigt med tanke på den tid som gått och projektets utmaningar. Dessa förändringar redovisas till fastighetskontoret och det finns inga anmärkningar på detta.

1. **Hur gick det med Trafikverket och tomten?**Juni 2019. Med anledning av de segdragna diskussionerna från Trafikverket och avsaknaden av besked från myndigheten samt ändrade praxis/regler från banken beviljas föreningen ett års förlängning av markanvisningen. Till stor del var det kommunens hantering som orsakade förseningen och därmed bidrog till att föreningen fick hantera ändrade regler från banken.

Efter många turer hittas en lösning där Trafikverket och brf Lyckan kan samsas om tomten mot att Lyckan bekostar en del av Trafikverkets byggnation.

Det dröjer alltså närmare två år innan det kommer besked från TV om tidsplan för bygget.

1. **När kan bygget äntligen starta?**

2020 är köpet av tomten full genomfört och bygget kan påbörjas.

1. **Några fler utmaningar?**

Våren 2020, när man börjar gräva i tomten upptäcks allvarliga markföroreningar på tomten. Bland annat hittar man oljetunnor och gamla bilvrak. Det har tidigare upprättats en friskrivningsklausul till kommunens fördel, där staden inte ska ta ansvar för sanering. Detta tvingas Lyckan acceptera för att köpet ska bli av. Nu får man alltså stå för hela saneringen själv, med undantag för deponeringsavgiften. Det kostar föreningen miljonbelopp.

1. **Har Axel haft fördelar av att hans fd fru tidigare varit ledamot i Fastighetsnämnden?**

Nej. Hon lämnade nämnden innan det fattades något beslut i frågan och var aldrig delaktig i processen. Dessutom var det en öppen process där en extern grupp av tjänstemän i förvaltningen och inte politikerna som bedömde de inkomna bidragen.

1. **Hur bestämdes priset för tomten?**

Allt går enligt Fastighetskontorets principer för markvärdering. Byggrätten värderades till marknadspris utifrån den ljusa bruttototalarea som fick uppföras på tomten. Det betyder att priset sätts utifrån hur stort hus man maximalt kan bygga på tomten, inte utifrån hur stort huset faktiskt blir. **Räknat per kvadratmeter var detta det högsta priset kommunen sålt för dittills.**

1. **Vilka fördelar har brf Lyckan haft?**
Möjligtvis att de var tidigt ute, men det har hela tiden varit öppet för alla och inget som andra inte kunde göra. Däremot har Lyckan mött många hinder och kommunen har inte varit schysst i alla lägen.

1. **Har Lyckan haft nackdelar?**Det blev ett väldigt försenat projekt och drog ut på tiden för att kommunen hade ett avtal med Trafikverket och för att kommunen inte tog sitt ansvar för saneringen av tomten. Den landade helt på Lyckan och gick på över 1 miljon kronor. Sammantaget skapade det många utmaningar vilket fick till följd att två familjer hoppade av och övriga om sålde sina tidigare bostäder för att bo i hyresrätt hamnade i limbo under några år. Kommunen var smarta förhandlare.
2. **Lägenheter har sålts, ingick detta i planen? Var det till och med ett sätt att finansiera?**
Det är svårt att förutse förändringar i en byggprocess, speciellt i en som drar ut på tiden. Två familjer tröttnade. Det är varken ovanligt eller konstigt. Det bryter inte mot någon lag och inte mot Lyckans projektplan. Det var heller inget kommunen hade några åsikter om. Att alla lägenheter var sålda innan byggstart var viktigt för att föreningen inte skulle ta någon risk utan att medlemmarna stod för riskkapitalet.
3. **Varför blev det 10 lägenheter istället för 5?**
Efter att byggemenskapen skickade in sin projektplan har bankerna ändrat sin praxis att låna ut pengar till bostadsrättsföreningar. Numera lånar man inte ut pengar till föreningar med mindre antal lägenheter än 10 lägenheter. Antingen löser man problemet genom att rita in fler lägenheter eller så avbryter man projektet. Dessa förutsättningar är desamma för alla. Kommunen har aldrig haft synpunkter på det. Man ville bara försäkra sig om att finansieringen skulle hålla. Antalet lägenheter påverkade inte heller kommunens beslut.
4. **Har föreningen spekulerat i lägenheterna?**
Spekulation är när man tar en ekonomisk risk. Priset för lägenheter kan gå upp och de kan gå ner och innebära både vinst och förlust. Föreningen har inte tagit någon risk och det är det viktigaste, eftersom medlemmarna ska vara ansvariga för bygget.
5. **Har några av medlemmarna spekulerat i lägenheterna?**
Ett långt innehav innebär en större risk. Inte bara prisutveckling på lägenheter utan också risken för skenande byggkostnader, höjd ränta och med höjda avgifter. Det kan också uppstå nya regler som fördyrar byggnation. Dessutom större omkostnader inte minst med kostnader för alternativa bosättning för grundarna som enskilda individer. Detta är inte spekulation i en given tillgång utan en medveten affärsrisk och värdestegring.
6. **Lägenheten som såldes har ett loft som inte klassas som boarea, men i annonsen räknas delar av den in i boarean. Får man göra så?**

Loftet har ett snedtak och i uppmätningen som en oberoende konsult gjorde konstaterades att en del av loftet kunde klassas som boarea i mäklarens annons. De ytor som är uppmätta och klassade på en ritning kan avvika i verkligheten. Anledning till att delar av loftet klassades som boarea och inte biarea var att den högsta takhöjden blev något högre än på ritningen.

Den totala ytan i bostaden är densamma.

1. **Varför blev takhöjden på den översta delen av snedtaket högre?**
Skillnaden i invändig takhöjd 189 cm jämfört med faktisk ligger inom feltoleranserna och kan variera beroende på byggarens konstruktions- och materialval, dvs helt utanför beställarens (föreningens) kännedom. Bygglovet reglerar främst byggnadens utvändiga höjd där ingen avvikelse finns i detta projekt. Höjdskillnaden konstaterades först vid uppmätning inför försäljning. Föreningen har bekostat en kontrollansvarig som ansvarar för inskickade relationshandlingar. Konsulten har också en ansvarsförsäkring ifall några felaktigheter har begåtts.
2. **Varför ökade boendeytan på den sålda lägenheten?**
Det är inte bra att sälja en lägenhet med uppmätning enbart på ritningar. Man måste mäta upp lägenhetens storlek enligt fastställda mätregler och med mått i verkligheten. Uppmätta ytor, boendeyta BOA, enligt dessa regler kan avvika väsentligt från de ytor som anges på ritning. Ytorna boendeyta och bruttoyta mäts enligt olika regelverk och har olika användningsområden.
3. **Har Axel dolt något?**

Nej. Axel svarar på alla frågor och kommunens dokumentation är offentlig. Allt har från dag ett varit helt öppet. Som det ska vara.

1. **Om jag har fler frågor?**

Då är du välkommen att kontakta Axel.

10 snabba

1. Rödgröna styret ville 2015 satsa på byggemenskaper.
2. Axel Darvik var fritidspolitiker
3. Tillsammans med några vänner startade han brf Lyckan
4. Lyckan vann en öppen tävling med om markanvisningen. 17 andra tävlande deltog.
5. Har Darvik haft några fördelar. Nej. Kommunen sålde marken rekorddyrt. Hans fd. fru satt i Fastighetsnämnden, men hon var inte med i beslutet och tävlingen avgjordes av tillsatta experter i öppen tävlan.
6. Hur kunde BRF Lyckan vinna tävlingen? Expertgruppens ansåg att Lyckan hade genomförandekapacitet och höga ambitioner i utförandet samt en organisatorisk mognad. Dessutom menades man att Lyckan har en god planering för att klara ekonomin och eventuella förändringar under resans gång.
7. Hinder och förändringar under resans gång:
Kommunen hade lovat ut marken till Trafikverket att använda för bygget av Västlänken. Trafikverket ville inte berätta om sin byggstart och detta försenade Lyckans byggstart
Marken behövde saneras från bildelar, olja och annat miljöfarligt. På Lyckans bekostnad.

Banken ville att antalet lägenheter skulle vara fler för att vara trygga med krediten

Två familjer hoppade av

1. En lägenhet övertogs av en ny aktör. Den andra av de ursprungliga familjerna. Den aktören delade upp lägenheten i 6 små.
2. Finns det något dolt: Nej, allt är transparent. Axel Darvik har svarat på alla frågor från GP och tagit fram material som de inte hittade.
3. Lägenheterna såldes, får man göra det? Ja. Kommunen har inget emot det, det påverkade inte kommunens beslut och banken ser bara positivt på det.