

Nerikes Allehanda

2026-04-01

Svar

... till krönikan *“Storå behöver ingen miljardär”*

Wilhelm Magnusson tar i krönikan den 28:e mars upp en angelägen fråga hur nybyggnation i glesbygd ska finansieras. Dock har han inte alla fakta när han beskriver Projekt Kaxås. Jag råkar vara IT-miljardären bakom projektet så lite kompletterande information kan vara motiverad.

Magnusson beskriver utifrån Projekt Kaxås ”att det är bekymmersamt och en ohållbar samhällsmodell för en välfärdsstat om en miljardär är med och finansierar husköpen”. Nu är det dock så att jag inte medverkat till att ge lån eller borgen till någon husköpare.

Det hindrar inte att Magnusson ändå lyfter en viktig och angelägen fråga i andra aspekter. Vi möttes också vid de första mötena med bankerna med beskedet att de inte kan låna ut med 15 procent kontantinsats för hus som kostar tre miljoner kronor när inget hus i Kaxås sålts för mer än en miljon kronor historiskt. Huset kanske bara är värt drygt en miljon när det är klart?

Mot denna bakgrund satte jag mig ner med en klok banktjänsteman på Nordea i Östersund och förklarade att dessa hus med låga energikostnader med mera resulterar i månadskostnader för ett par där båda har jobb som de med juste marginal klarar inklusive amorteringar. Vår utgångspunkt har varit att familjer med ordinära inkomster ska kunna köpa ett nytt hus i Kaxås, något som är nästan omöjligt i de större städerna om de inte har föräldrar som ställer upp med kapital. Alltså talar vi om jobb som undersköterskor, poliser, snickare med mera – inte höginkomsttagare. Och vanliga hederliga medborgare sköter sina åtagande. Och båda är betalningsansvariga. Och efterhand som åren går sjunker också lånen med amorteringar.

Bankerna var fast i en rutin där de skulle göra kalkyler på mycket högre räntor än vad någon kunde bedöma som rimligt kommande år.

Vad gamla enstaka hus historiskt sålts för är en sak. Vad nya hus med ett helt livsstilskoncept attraktivt för många barnfamiljer senare kan säljas för är en annan sak. För ändamålet tog vi in Värderingsinstitutet för extern värdering till bankerna och de fick ta del av hela det positiva konceptet och kom fram till att marknadsvärdet motsvarade köpeskillningarna. I efterhand har det visat sig att de hade rätt eftersom sex andrahandsförsäljningar har skett till nivå motsvarande inköpspris av dess tidigare

nybyggda hus. Att bara gå på historisk statistik där inget gammalt hus sålts för över en miljon kronor var således inte relevant och inte rätt sätt att värdera.

Nordea beviljade således lån utan att jag skulle låna ut på toppen eller bistå med borgen. Senare vaknade också Swedbank upp och förstod att det fungerade.

Så har 29 nya hus byggts och finansierats utan förluster för bankerna. Härtill har ett 20-tal familjer flyttat in i befintliga hus och gårdar som relativt ofta stod tomma, vilket inte är ovanligt i en avfolkningsbygd.

Jag menar att bankerna har ett ansvar i glesbygd, men de och Finansinspektionen hittar på generella och nationella trubbiga regelverk som skadar glesbygden.

En god nyhet är också att befintliga hus i Kaxås och dess närområde stigit med över 50 procent i värde. Men framför allt kryllar det av barn nu i Kaxås och den nedläggningshotade skolan är räddad. Det finns framtidstro i Kaxås.

Min erfarenhet är att kommunerna är alltför passiva och tröga för att driva denna typ av projekt där man ska sälja in ett livsstilsboende. Ändå är det glesbygdskommunerna med en åldrande befolkning som är vinnare när de får mer långsiktiga skatteunderlag med unga familjer. I det här fallet sju miljoner kronor per år till Krokoms kommun i kommunalskatt eller drygt 200 miljoner kronor på 30 år om kommunen skulle vilja se intäktssidan i en investering. Jag tror vi alla förstår att alternativet med att fortsätta med att inte göra något, det vill säga att utflyttningen fortgår och invånarna blir allt äldre i naturligt behov av vård och omsorg, är en besvärlig långsiktig kalkyl för en kommun i glesbygd.

Vad som behövs är engagerade personer som driver det viktiga dagliga arbetet i ett sådant projekt och det har funnits i Kaxås och det är inte jag. Slutligen kan bankerna lösa bra och kostnadseffektiva projekt av denna typ bara de vill.

Människor med drivkraft kan skapa mycket till gagn för en bygd. Och sådana finns i en bygd, i en bank och kanske också i en kommun även om all regelstyrning där skapar en byråkratisk hämsko.

Vi behöver ett nytänkande för glesbygden eftersom det där finns goda möjligheter att skapa en mycket attraktiv, trygg, naturnära och barnvänlig boendemiljö med låga boendekostnader jämfört med städerna. Men det ska vara ett koncept så barnen har gott om lekkamrater. Och hela världen finns tillgänglig via internet i glesbygden.

Avslutningsvis: Bara förra året föddes det tolv barn i Kaxås och byn har från 2019 gått från 100 invånare till nu 270 invånare.

Dan Olofsson