



Datum

2025-10-06

Adress

Diarienummer

SBN-2025-695

Yttrande

Till

Kommunfullmäktige

Remiss - Motion Nina Jakku (V) om att inrätta ett kommunalt byggbolag
STK-2025-1176

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har skickat en motion av Nina Jakku (V) om att starta ett kommunalt byggbolag på remiss till stadsbyggnadsnämnden. I motionen föreslås kommunfullmäktige besluta om att inrätta ett kommunalt byggbolag. Utifrån en utredning 2015 om att inrätta ett kommunalt byggbolag gjorde stadskontoret en samlad bedömning som ledde till en avrådan från att bilda ett kommunalt byggbolag. Under 2020 svarade stadsbyggnadsnämnden på motion av Emma-Lina Johansson (V) och Anders Skans (V) om att inrätta ett kommunalt byggbolag som skickats på remiss av kommunstyrelsen. Stadsbyggnadsnämnden bedömer att förutsättningarna sedan 2015 sammantaget inte har förändrats på ett sådant sätt att det finns anledning att ändra kommunfullmäktiges beslut om att Malmö stad inte ska inrätta ett kommunalt byggbolag. Stadsbyggnadsnämnden föreslår därför, precis som i tidigare remiss-svar på motion (år 2020) om att inrätta ett kommunalt byggbolag, kommunfullmäktige att avslå motionen.

Yttrande

Stadsbyggnadsnämnden delar motionärens bild av utmaningar på bostadsmarknaden, med ett för tillfället lågt byggande i förhållande till den demografiska utvecklingen och svårigheter för alla invånare att på egen hand kunna tillgodose sitt bostadsbehov. Stadsbyggnadsnämnden ställer sig också positiv till motionärens intentioner om att skapa fler ekonomiskt överkomliga bostäder som fler malmöbor har möjlighet att efterfråga.



Bakgrund:

Frågan om att inrätta ett kommunalt byggbolag har tidigare utretts inom Malmö stad utifrån att kommunfullmäktige i budget för 2015 gav ett uppdrag till kommunstyrelsen att utreda möjligheterna för detta. Under 2015 fick PwC av stadskontoret i uppdrag att som extern konsult utreda och genomföra en analys av möjligheterna för Malmö stad att bilda och driva ett byggbolag. Utredningen hade att belysa såväl juridiska som ekonomiska förutsättningar för ett kommunalt byggbolag.

De juridiska förutsättningar som togs upp i utredningen var dels den kommunala kompetensen enligt kommunallagen, dels bolagsjuridiska konsekvenser enligt aktiebolagslagen, dels upphandlingsmässiga konsekvenser enligt lagen om offentlig upphandling (LOU) och dels skattemässiga konsekvenser av en sådan verksamhet. I utredningen belystes även ekonomiska och kommersiella aspekter genom skattemässiga konsekvenser samt företagsekonomiska förutsättningar att driva ett byggbolag i kommunal regi. Frågeställningar kring möjlig konkurrenskraft och ekonomiska riskkalkyler samt hur och om lägre kostnader skulle kunna nås genom byggnation i kommunal regi utreddes dessutom. Även erfarenheter från andra kommuner samt vilka faktorer som har varit avgörande för dessa kommuners ställningstagande undersöktes.

Utredningen konstaterade att det inte finns kommunalrättsliga hinder för Malmö stad att starta en byggverksamhet i bolagsform. Varken frågor som rör den kommunala kompetensen, lagen om offentlig upphandling eller skattemässiga frågor omöjliggör detta. Det noterades dock att ett kommunalt byggbolag enbart skulle kunna utföra arbeten som svarar för kommunens eget behov av byggnationer och alltså inte vara en byggaktör på den öppna marknaden.

Därtill konstaterade utredningen att det på marknaden är ovanligt med byggbolag som i egen regi utför samtliga aktiviteter och leveranser som normalt ingår i ett byggprojekt. Eftersom ett kommunalt byggbolag omfattas av LOU måste bolaget upphandla tjänster som det inte kan tillhandahålla på egen hand. Även inköp av varor och materiel behöver hanteras genom LOU. Detta medför med största sannolikhet att ett kommunalt byggbolag inte har samma affärsmässiga möjligheter till förhandling och utnyttjande av dynamik och konjunktursvängningar på marknaden, som ofta skapar möjligheter till inköpsvinster och sänkta kostnaderna för privata bolag. Andra troliga konsekvenser är att det tar längre tid att genomföra projekten, risk för överklagade upphandlingsprocesser och höga fasta kostnader.



Utredningen undersökte också hur frågan om att starta ett kommunalt byggbolag har initierats, utretts och värderats i flera andra kommuner i Sverige. Dessa kommuner har efter avvägning avvisat initiativen bland annat med hänvisning till att det är förenat med betydande risker och det blir svårt att undvika komplicerade upphandlingsförfaranden. Något aktuellt exempel på en kommun som har startat ett byggbolag i egen regi gick inte att finna i Sverige.

Sammanfattningsvis bedömde PwC att det inte finns uppenbara möjligheter att sänka kommunkoncernens byggkostnader genom att starta ett byggföretag i egen regi, utan att det snarare är förenat med stor risk. PwC ansåg också att det finns andra sätt som bör prövas för att sänka kommunkoncernens byggkostnader som inte är kopplat till samma risker. Två andra vägar till lägre byggkostnader som PwC ansåg att Malmö stad bör titta på förutsättningarna för kan vara att

- tydligt stärka, utveckla och samordna kommunkoncernens upphandlingskompetens, samt
- pröva en ny och/eller fördjupad samverkansform i mindre skala med en privat aktör.

Stadskontoret gjorde 2015 en samlad bedömning utifrån utredningen (STK 2015-970) som ledde till en avrådan från att bilda ett kommunalt byggbolag.

Stadsbyggnadsnämndens ställningstagande:

Stadsbyggnadsnämnden gör bedömningen att förutsättningarna på marknaden samt relevant lagstiftning inte har förändrats på ett sådant sätt eller i en omfattning som gör att det idag finns anledning att omvärdera eller dra andra slutsatser än de som redovisas i utredningen från 2015.

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.

ordförande

[Förnamn Efternamn]

sekreterare

[Förnamn Efternamn]

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden.]