



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-11-11

Vår referens

Beata Mastecka Jönsson

Utredare

beata.mastecka@malmo.se

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

Sammanfattning

Nina Jakku (V), inkom den 21 juli 2025, med en motion om att inrätta ett kommunalt byggbolag.

Motionären menar att Malmö stad har en skyldighet att tillgodose efterfrågan av bostäder, oavsett konjunktur och nationell politik och kommunfullmäktige bör därmed besluta att inrätta ett kommunalt byggbolag.

Motionen har skickats på remiss för yttrande till servicenämnden, stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden och MKB Fastighets AB.

Baserat på inkomna yttranden och kommunfullmäktiges tidigare ställningstaganden, bedömer stadskontoret att inrättandet av ett kommunalt byggbolag inte bör förordas då ett byggbolag i kommunal regi saknar marknadsmässiga och organisatoriska förutsättningar för att vara konkurrenskraftigt och bidra till lägre byggkostnader samt vara ekonomiskt försvarbart ur ett hållbarhetsperspektiv för kommunkoncernen.

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige föreslås besluta

1. Kommunfullmäktige avslår Motion från Nina Jakku (V) om att inrätta ett kommunalt byggbolag.

Beslutsunderlag

- Motion Nina Jakku (V) om att inrätta ett kommunalt byggbolag
- Remissvar MKB Fastighets AB
- Tekniska nämnden beslut 251021 § 246 Reservation (V)
- Remissvar tekniska nämnden



- Remissvar servicenämnden
- Remissvar stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 251023 § 321 muntligt reservation (V)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 251117 Motion Nina Jakku (V) om att inrätta ett kommunalt byggbolag

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-11-17

Kommunstyrelsen 2025-12-03

Kommunfullmäktige 2025-12-16

Beslutet skickas till

Nina Jakku (V)

Stadskontoret, Avdelningen bolag och kommunalförbund

Stadskontorets handläggare

Ärendet

Motionen

I motion från Nina Jakku (V) om att inrätta ett kommunalt byggbolag framgår:

”Både grundlagen och internationella skrivelser anger rätten till bostad som en grundläggande social rättighet. Enligt regeringsformen ska det allmänna trygga rätten till bostad och lagstiftningen ger kommunerna bostadsförsörjningsansvaret. Detta innebär att tillgodose befolkningens efterfrågan på bostäder.

Enligt årsredovisning 2024 sjönk antalet färdigställda bostäder med ungefär hälften mellan 2023 och 2024. Det ligger långt under våra egna mål och kommer att ha långvariga effekter på bostadsförsörjningen i staden. Bostadsbyggandet har överlag släpat efter de senaste åren. Redan nu har Malmö stora utmaningar inom området. Befolkningen har ökat mer än antalet bostäder vilket leder till fler personer i varje bostad. Ofta är det barnfamiljer som lever trångt i för små lägenheter. Det finns dessutom många unga vuxna som väntar på att få flytta hemifrån, samt en stor inflyttning till staden.

Bostadsbolagen låter ofta bygga dyra bostadsrätter eller hyresrätter med höga hyror. Det är inte samhällsekonomiskt hållbart att ensidigt låta marknaden styra bostadsbyggandet. Kommunen behöver istället bygga hyresrätter med rimliga hyror som vanligt folk har råd att bo i.

På det nationella planet har bostadspolitiken havererat, från att redan tidigare varit överhettad och präglad av att vara en oligopolmarknad som leder till en mycket hög prisutveckling, bland den högsta i Europa. Boverket har konstaterat att kostnadsutvecklingen för att producera bostäder är likvärdig med våra nordiska grannländer men att prisbilden påverkas också vilket utbud av byggare det finns och de vinster som tas ut i olika led under produktionen. Det är tydligt att problemet med få



och stora aktörer på bygg- och materialsidan ökar de priser som hyresgästen betalar för sitt boende.

Oavsett konjunktur och nationell politik har Malmö stad skyldighet att tillgodose efterfrågan av bostäder. Genom att ha ett utförande byggbolag har vi större kontroll över byggprocesser, vilket möjliggör att vi kan ta vårt ansvar. Malmö stad har tidigare gjort en utredning i frågan, som konstaterar att inga legala hinder föreligger för ett kommunalt byggbolag. Allmännyttan finns också i hela Malmö och är potentiellt en stark motor för att motverka segregationen men för att de ska vara möjligt krävs rimliga hyror även i nyproduktion.”

Motionärens förslag till beslut

Kommunfullmäktige föreslås därmed besluta

Att inrätta ett kommunalt byggbolag.

Historik

Utredningsuppdrag

I 2015-års budget, gav kommunfullmäktige ett uppdrag till kommunstyrelsen att utreda möjligheterna att starta ett kommunalt byggbolag (STK-2015-383).

Utredningsuppdraget inriktades på att få ner kostnaderna vid nyproduktion för bland annat MKB men även andra kommunala verksamheter. Stadskontoret tog fram ett förslag på projektplan för utredningsuppdraget. Projektplanen och kostnaderna för utredningen godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott, 2015-03-23 § 93.

Stadskontoret anlidade PwC som extern konsult för att utreda och genomföra en analys av möjligheterna för Malmö stad att bilda och driva ett byggbolag. Utredningen fokuserade på de juridiska och ekonomiska förutsättningarna för ett kommunalt byggbolag.

Med anledning av slutsatserna i utredningen bedömde stadskontoret att det inte förelåg något direkt legalt hinder för kommunen att bedriva byggverksamhet genom ett helägt dotterbolag. Dock utgör Lagen om offentlig upphandling en viss risk då den inte medger att bolaget kan erhålla byggtreprenader utan föregående upphandling.

Stadskontoret bedömde också att de sammantagna ekonomiska riskerna för ett byggbolag i kommunal regi, var allt för stora samt att möjligheterna till kostnadsbesparingar var för osäkra.

Utredningen avrapporterades till kommunstyrelsen, 2015-12-02 § 368 (STK-2015-970), som föreslog kommunfullmäktige besluta att inte starta och driva ett byggbolag i kommunal regi med hänvisning till vad som framgick av föreliggande utredning.



Kommunfullmäktige beslutade därmed, 2015-12-10 § 218, att Malmö stad inte ska starta och driva ett byggbolag.

Tidigare behandlad motion

I motion från Emma-Lina Johansson (V) och Anders Skans (V), daterad den 24 februari 2020, om att starta ett kommunalt byggbolag, föreslogs kommunfullmäktige besluta att inrätta ett kommunalt byggbolag (STK-2020-376).

Motionen översändes för yttrande till tekniska nämnden, stadsbyggnadsnämnden och servicenämnden, varpå alla remissinstanser i sina yttranden hänvisade till tidigare utredningsuppdrag om inrättande av ett kommunalt byggbolag (STK-2015-970) samt till att förutsättningarna för ett byggbolag i kommunal regi inte har förändrats sedan kommunfullmäktige tog ställning till utredningens slutsatser den 10 december 2015.

Stadskontoret instämde i sin bedömning i remissinstansernas yttranden och bedömde inte heller att förutsättningarna på marknaden samt relevant lagstiftning har förändrats på ett sätt som gjorde att det fanns en anledning att omvärdera eller ändra kommunfullmäktiges beslut om att Malmö stad inte ska starta och driva ett byggbolag.

Kommunfullmäktige beslutade, 2021-02-04 § 50, att avslå motion av Emma-Lina Johansson (V) och Anders Skans (V) om att starta ett kommunalt byggbolag.

Nuläge

Nina Jakkus (V) motion om att inrätta ett kommunalt byggbolag har översänts till servicenämnden, tekniska nämnden, stadsbyggnadsnämnden och MKB Fastighets AB för inhämtande av yttranden.

Servicenämndens yttrande

Servicenämnden svarar i sitt yttrande att nämnden ansvarar för att bygga lokaler till Malmö stads verksamheter. Nämnden bygger LSS och äldreboenden utifrån stadens behov. Nämnden bygger inte ordinarie bostäder.

Servicenämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.

Tekniska nämndens yttrande

I sitt yttrande menar tekniska nämnden att det finns utmaningar i att starta ett kommunalt byggbolag och att det är få saker som tyder på att ett kommunalt byggbolag verkligen skulle kunna innebära lägre byggkostnader.

Tekniska nämnden arbetar med att underlätta för fler byggaktörer att kunna bygga bostäder i Malmö, vilket ökar konkurrensen på byggmarknaden och kan även skapa billigare bostäder.

Enligt tekniska nämnden är de företagsekonomiska förutsättningarna för en kommun att driva ett byggbolag för små i proportion till riskerna kopplade kring



kompetensförsörjning och potentiellt utdragna upphandlingsprocesser. Tekniska nämnden ser även en risk för att viktiga kommunala byggprocesser försenas och blir dyrare, vilket inte medför lägre byggkostnader.

Istället för ett kommunalt byggbolag förordar tekniska nämnden ökad konkurrens på byggmarknaden genom att fler aktörer släpps in på byggmarknaden. Tekniska nämnden föreslår även att processen kring markupplåtelser förenklas för att mindre aktörer ska kunna konkurrera om byggrätter samt att MALBO-konceptet (Malmö Allemansrätt Boende) utvecklas ytterligare för att öka samarbetet mellan Malmö stad och olika aktörer på bostadsmarknaden med målet att underlätta för fler att hitta bostad i Malmö genom nya sätt att bygga och finansiera bostäder.

Tekniska nämnden arbetar även med uppdraget att skapa fler bostäder för äldre, studenter och hushåll med låga inkomster. Arbetet görs i samarbete med hälsa, vård- och omsorg, stadskontoret, stadsbyggnadskontoret och arbetsmarknads- och socialförvaltningen och kommer att arbetas in i det nya bostadsförsörjningsprogrammet.

Tekniska nämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.

Stadsbyggnadsnämndens yttrande

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

Stadsbyggnadsnämnden hänvisar dock till tidigare ställningstaganden avseende byggbolag i kommunal regi (STK-2015-970 och STK-2020-376), där Malmö stad avstår från att starta och driva ett byggbolag i egen regi med hänvisning till svag konkurrenskraft på marknaden, långdragna upphandlingsprocesser samt ofördelaktiga ekonomiska kalkyler kopplade till kommunkoncernens byggkostnader.

Stadsbyggnadsnämnden hänvisar däremot till PwCs bedömning (STK-2015-970) att Malmö stad bör titta på förutsättningarna att styrka, utveckla och samordna kommunkoncernens upphandlingskompetens samt pröva ny och/eller fördjupad samverkansform i mindre skala med en privat aktör.

Med anledning av att förutsättningarna på marknaden och 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 redovisats i utredningen 2015, bedömer stadsbyggnadsnämnden att bildandet av ett kommunalt byggbolag bör avrådas.

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.



MKB Fastighet ABs yttrande

I sitt yttrande framför MKB Fastighets AB kommentarer som främst rör bolagets uppdrag på området i syfte att ge en bild av vad som redan idag sker inom ramen för motionens intentioner.

MKB har som grund för sitt särskilda ägardirektiv att verka för en väl fungerande bostadsmarknad. Bolaget har också som uppdrag att aktivt stödja en långsiktigt balanserad bostadsmarknad, vilket innebär bland annat att all nyproduktion hyressätts enligt Malmömodellen med en uttalad ambition att de nya bostäder som tillförs marknaden ska ha en rimlig hyra.

MKB har sedan 2020 tillfört ca 5000 bostäder. I jämförelse med privata aktörer, har MKBs nyproduktion under 2023 och 2024 varit 12-15% lägre i hyreskostnad. Under 2024 var den genomsnittliga kvadratmetytan som hyrdes ut via Boplats Syd 19 % lägre hos MKB än hos privata aktörer.

MKB menar på att det är en utmaning att bygga till kostnader som medför lägre hyresnivåer. Bolaget har dock i sin senaste nyproduktion lyckats med detta genom strategiska markförvärv och förtätning på egen mark. Bolaget påpekar även vikten av god samverkan med marknadens byggaktörer samt effektiv och ändamålsenlig upphandlingsprocess där krav ställs på entreprenörer.

Stadskontorets bedömning och förslag till beslut

Baserat på kommunfullmäktiges tidigare ställningstaganden avseende bildandet av ett kommunalt byggbolag samt remissinstansernas yttranden och beslutsförslag angående motionen, bedömer stadskontoret att inrättandet av ett kommunalt byggbolag inte bör förordas då ett byggbolag i kommunal regi saknar marknadsmässiga och organisatoriska förutsättningar för att vara konkurrenskraftigt och bidra till lägre byggkostnader samt vara ekonomiskt försvarbart ur ett hållbarhetsperspektiv för kommunkoncernen.

Stadskontoret förordar dock att fler byggaktörer ges möjlighet att kunna konkurrera på bostadsmarknaden och att samråd och dialog kring Malmö stads bostadsförsörjning sker i ett tidigt skede där relevanta aktörer ges möjlighet att delta.

Stadskontoret föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.

Ansvariga

Henrik Loveby Avdelningschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör