



Datum
2020-08-13
Adress
August Palms plats 1
Diarienummer
SBN-2020-215

Yttrande

Till
Kommunfullmäktige

Remiss från kommunfullmäktige - Motion av Emma-Lina Johansson (V) och Anders Skans (V) om att starta ett kommunalt byggbolag, STK-2020-376

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har skickat en motion av Emma-Lina Johansson (V) och Anders Skans (V) om att starta ett kommunalt byggbolag på remiss till stadsbyggnadsnämnden. I motionen föreslås kommunfullmäktige besluta om att inrätta ett kommunalt byggbolag med syftet att uppnå lägre hyror i allmännyttans bestånd.

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.

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att förutsättningarna inte har förändrats sedan 2015 och anser därmed att motionen bör avstyrkas.

Yttrande

Frågan har tidigare utretts inom Malmö stad utifrån att kommunfullmäktige i budget för 2015 gav ett uppdrag till kommunstyrelsen att utreda möjligheterna att starta ett kommunalt byggbolag. 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 följande.

- Att bedriva ett byggbolag kräver en mycket kompetent, erfaren och flexibel organisation.
- Att det utifrån rådande kompetensbrist inom byggbranschen blir rekryteringsfrågan sannolikt en stor utmaning i etableringen av ett utförande kommunalt byggbolag.
- 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.
- Att vinstmarginalen för ren entreprenadverksamhet på en konkurrensutsatt marknad generellt är relativt liten, oftast inte större än 2 %. För att inte riskera att vältra över kostnader på skattekollektivet behöver ett byggbolag i kommunal regi säkerställa en rimlig vinstmarginal, uppskattningsvis inte lägre än 2 %. Byggbolaget behöver samtidigt lyckas åstadkomma något bättre, smartare eller effektivare än branschens företag lyckats med, för att kunna erbjuda sin beställare lägre kostnader.
- Att 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.

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

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

Stadsbyggnadsnämnden vill samtidigt i sammanhanget framhålla att det är angeläget att den kommunala organisationen verkar för att minska bostadskonsumētens kostnader samt att verka för insatser som kan ge bättre villkor för hemlösa. Detta kan dels ske genom påverkan på den nationella bostadspolitiken, dels genom nära samverkan med bostadsmarknadens aktörer, dels genom åtgärder på kommunal nivå, exempelvis i form av en kommunal social bostadsstiftelse eller liknande.

Stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att avslå motionen.

ordförande

.....
[Förnamn Efternamn]
.....

sekreterare

.....
[Förnamn Efternamn]
.....

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