

**Datum**

2026-03-202026-02-27

PM

jennie.sjowall@malmo.se

Utredning angående huruvida det är möjligt att ge en generell nedsättning av nyttjanderättsavgift eller en generell ersättning till näringsidkare som lider skada till följd av stadens entreprenader**Ärendet**

Ett uppdrag har inkommit avseende att se över möjligheten att ge en generell nedsättning av nyttjanderättsavgift eller en generell ersättning till näringsidkare som lider skada till följd av stadens entreprenader. Nedan följer en redogörelse för vilka möjligheter som finns, konsekvenser av dessa, förslag på lösningar samt rekommendationer. För en mer djuplodad analys av juridiken kring de möjliga alternativen hänvisas till bilagda PM.

Möjliga alternativ

I aktuell situation finns det fem vägar att gå för att en näringsidkare ska kunna få kompensation:

- Hyreslagen (nedsättning av hyra eller skadestånd)
- Arrendelagen (nedsättning av arrendeavgift)
- Ordningslagen (nedjustering av taxa)
- Miljöbalken (skadestånd)
- Skadeståndslagen (skadestånd)

De tre första alternativen är direkt kopplade till den form av upplåtelse som är aktuell i det enskilda fallet, alternativ fyra och fem, skadestånd enligt miljöbalken och skadeståndslagen, styrs istället av den skada som en verksamhet har orsakat i sin omgivning och kan tillämpas i samtliga fall då lagens rekvisit är uppfyllda. Nedan sammanfattas de olika alternativen

Sammanfattning: Hyra och arrende

En hyresgäst kan ha rätt till nedsättning av hyran när det föreligger en brist som utgör hinder eller men i nyttjanderätten, till exempel störningar. Rätt till hyresnedsättning föreligger även om hyresvärden inte är vållande till bristen. En hyresgäst kan ha rätt till skadestånd om hyresgästen kan visa att det föreligger en skada och att den har orsakats av bristen. Hyresvärden är skadeståndsskyldig för de skador som bristen orsakat, om han eller hon inte kan visa att bristen inte beror på hans eller hennes försummelse.

Även en arrendator kan ha rätt till nedsättning av arrendeavgiften vid minskning och försämring av arrendestället. I arrendelagstiftningen finns ingen motsvarighet till hyreslagens regler om skadestånd till följd av hinder/men eller brister. Istället gäller de allmänna skadeståndsrättsliga principer och avtalsrättsliga regler. Bevisbördan vilar på arrendatorn och det är vanligtvis höga krav som ställs i skadestandsprocesser.

Det är inte alla störningar som ger rätt till nedsättning. Vissa störningar får man som hyresgäst och arrendator tåla. En bedömning måste därför göras av om störningen är av sådan art och omfattning att den skäligen inte behöver tålas och om hyresgästen lider hinder eller men i nyttjanderätten. Vad gäller arrende ska bristen vara av sådan art att den påverkar arrendeställets brukbarhet eller värde. Dessa bedömningar kan svårligen göras i förväg.

Storleken på skälig nedsättning kan inte heller fastställas förväg, utan måste bestämmas mot bakgrund av de faktiska störningarnas art, omfattning och den påverkan som störningarna har haft på nyttjanderätten eller verksamheten i det enskilda fallet.

Fastighets- och gatukontoret förhåller sig till reglerna i jordabalken och betalar ut nedsättning av hyra och arrendeavgift när det finns grund för det.

Om kommunen utbetalar ett nedsättningsbelopp utan rättslig grund eller med ett belopp som överstiger vad som är skäligt kan det strida mot kommunallagen (otillåtet understöd till enskild).

Sammanfattning: Avgiftslättnad för upplåtelser enligt ordningslagen

Offentlig plats upplåts för olika ändamål i enlighet med ordningslagen, nyttjandet av offentlig plats är generellt förenat med en avgift som tas ut i enlighet med taxa (se bilaga Taxa på offentlig plats). Revidering av taxan skedde senast 2024 (beslut KF), före revideringen fanns det i allmänna bestämmelser till taxan möjlighet till reducering av upplåtelseavgiften med 75 % vid störningar i samband med byggbelamringar, gatuarbeten och liknande. Denna formulering togs bort i samband med revideringen främst för att likabehandling mellan verksamhetsutövare ska upprätthållas och för att allmänna lagregler kring ersättning vid störningar finns i miljöbalken.

I samband med upplåtelse av offentlig plats meddelas allmänna villkor vari följande framgår ”Kommunal eller statlig förvaltning har rätt att besluta om framdragande av ledningar i eller över upplåtna områden. Tillståndshavaren är då förpliktigad att utan ersättning acceptera detta. Det kan medföra att förutsättningarna för framkomlighet, kundströmmar och varuexponering förändras. Trafiksanering, trafikomläggning, detaljplaneändring, byggnadsetablering och liknande åtgärder kan påverka möjligheten för verksamheten att finnas kvar på befintlig plats.”.

Sammanfattning: Ersättning enligt 32 kap. miljöbalken och skadeståndslagen (skadestånd)

För att skadestånd ska betalas ut enligt miljöbalken ska störningen av arbetena inte skäligen ha behövt tålas. Faktorer som verksamhetens samhällsnytta, att det är ett orts- eller samhällsvanligt arbete och om det verkligen är ekonomiskt dokumenterat att finns ett starkt orsakssamband mellan minskade intäkter och kommunens arbete, vägs in.

Skadeståndslagen (1972:207) (3 kap.) kompletterar miljöbalken när det föreligger ett vållande till skada från kommunen i andra avseenden än som täcks av 32 kap. miljöbalken. Det kan röra sig om fel eller försummelse i myndighetsutövning eller rådgivning i anslutning till entreprenaderna i fråga.

I Malmö stad initieras skadeståndsprocessen genom att krav framställs av enskild. Staden överlämnar därefter kravet till stadens försäkringsbolag för bedömning om skadestånd enligt 32 kap. miljöbalken ska betalas ut eller inte. Stadens skaderegleringsgrupp gör sedan en egen bedömning utifrån försäkringsbolagets utlåtande, beslut huruvida ersättning ska betalas ut eller inte fattas slutligt av chef. Är parterna inte överens kan det leda till stämningsansökan vid tingsrätt.

Risker och konsekvenser

Lagliga begränsningar: Förbud mot att gynna enskilda företag/näringsidkare

Enligt likställighetsprincipen i 2 kap. 3 § kommunallagen ska kommunala åtgärder gynna kommunen som helhet - inte enskilda företag eller näringsidkare. Det sistnämnda får bara ske om det inte finns sakliga skäl och lagstöd för detta.

Kommunen får därför inte:

- Ge ekonomiskt stöd till ett specifikt företag utan tydligt lagstöd och sakliga skäl (t.ex. hyresnedsättning enligt jordabalkens regler eller bistånd enligt annan särskild lagstiftning).
- Lämna direkt ersättning för förlorad omsättning.
- Ge individuell kompensation till en enskild butik.
- Bevilja stöd som endast riktas till utvalda företag.
- Vidta åtgärder som snedvrider konkurrensen mellan företag inom kommunen.

Kommunen får däremot vidta åtgärder som:

- Riktas sig till ett geografiskt område snarare än till enskilda företag.
- Tillgodoser ett allmänt kommunalt intresse.
- Är proportionerliga i förhållande till syftet.
- Genomförs transparent och med likabehandling av berörda aktörer.

Praktiska begränsningar

Det finns ett stort antal näringsidkare som redan har drabbats och som framåt riskerar att drabbas negativt av kommunens entreprenader.

Förslag på lösningar

Återgång till möjlighet till reducering av upplåtelseavgiften

Avseende stadens upplåtelser enligt ordningslagen är det möjligt att i de allmänna bestämmelserna till taxan åter lägga till möjligheten till reducering av upplåtelseavgiften. Ett sådant beslut bör dock vägas mot de omständigheter som föranledde att möjligheten togs bort 2024.

Vid reducering av upplåtelseavgifter så behöver detta träffa alla Malmös av entreprenader/arbeten berörda företag, såvida vi inte kan motivera varför just MEX/SSP skulle vara mer ingripanden än andra arbeten. Vi behöver ha som grund vad lag (1957:259) om rätt för kommun att ta ut avgift för vissa upplåtelser av offentlig plats, m.m. stipulerar om att avgiften ska vara skälig med hänsyn tagen till ändamålet med upplåtelsen, nyttjarens fördel av upplåtelsen, kommunens kostnader och övriga omständigheter. Vi behöver utifrån faktorer som egna kostnader för upplåtelsen, nyttjandefördelen för tillståndshavaren samt trafik- och framkomlighetssynpunkt, kunna motivera en reduktion. Gällande vår egen zonindelning (A,B och C, spelar faktorer, som attraktionsläge och belastning roll. Det vill säga faktorer som redan utgör beräkningsgrunder för taxorna.

En eventuell tidsbegränsning behöver vara sakligt motiverad exempelvis med hänvisning till omfattande trafikstörningar och ombyggnation som drastiskt minskar kundunderlag. Nytt beslut i kommunfullmäktige krävs och den kan avses viss kategori eller geografiskt område om

det går att motivera. I Malmö har vi således MEX/SSP att sätta i paritet med andra större arbeten. Vidare har vi också att tänka bakåt och framåt i tid, så att det inte blir fråga om en diskriminering och olikbehandling.

Kan vi ta fram modell att ha på stadens hemsida?

Modellen/processen är lagstadgad vad gäller hyra och arrende. Det är möjligt att ta fram en e-tjänst dit malmöbor som vill kräva nedsättning kan vända sig för att på ett enkelt sätt guidas i att landa rätt i denna process. Konsekvensen lär bli ett mycket stort inflöde av ärenden, dessa ärenden kommer även att behöva hanteras skyndsamt. Det behöver i så fall tillsättas resurser för detta. Någon form av avgränsning behöver även ske, annars riskerar alla typer av störningar att rapporteras.

Rekommendation

Eftersom en nedsättning avseende av hyra och arrendavgift bland annat baseras på en skälighetsbedömning och från den tidpunkt då bristen uppkommer är det inte en lämplig väg att erbjuda en generell nedsättning. Skälighetsbedömningen i det enskilda fallet kommer likväl behöva ske för det fall en näringsidkare anser sig ha lidit större hinder eller men i nyttjanderätten än vad hyresgästen har erhållit i nedsättning. Andra näringsidkare kan tvärtom ha fått för stor ersättning i förhållande till aktuellt hinder och men och en sådan nedsättning kan därmed utgöra otillåtet gynnande av enskild.

Av ovan anledning rekommenderar vi inte en generell ersättning i förväg. Vi rekommenderar istället att staden går ut med tydlig information om att de drabbad ska påtala bristen när den uppstår och hur de ska gå tillväga för att bevaka sin rätt. Vid längre entreprenader kan detta innebära att en beviljad nedsättning av hyran/avgiften gäller framåt så länge entreprenaden fortlöper, förutsatt att det är tydligt att hindret eller menet är detsamma. På detta sätt tillsäkras alla korrekt ersättning, varken för låg eller för hög och vi riskerar på detta vis inte att bryta mot tidigare angivna lagregler

Observera att nedsättning av hyra endast är möjligt för kommunens egna hyresgäster på samma sätt som att nedsättning av arrendavgift gäller endast för kommunens arrendatorer.

Framtaget av

Jennie Sjöwall, Josephine Stensson, Anneli Hogart Palm, Marija Andonovski, Susanne Dagnekvist och Madelene Strand