



Datum

2020-04-22

Vår referens

Helén Nilsson

Avdelningschef

helen.nilsson20@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Stödåtgärder till näringslivet med anledning av coronakrisen SN-2020-551

Sammanfattning

För att motverka Coronavirusets negativa ekonomiska effekter har regeringen utformat olika stödpaket. Ett stöd som införs innebär tillfälligt sänkta fasta hyror för utsatta branscher. Det är hyresvärden som via Länsstyrelsen ansöker om stödet i efterhand. En grundförutsättning för stödet är att hyresvärden har kommit överens med sin hyresgäst om sänkt hyra.

Kompensationen från staten ges med högst 50 procent av den nedsatta fasta hyran, men högst 25 procent av den ursprungliga fasta hyran. Med bakgrund av detta har serviceförvaltningen gett förslag på flertalet åtgärder som ska genomföras.

Förslag till beslut

1. Servicenämnden ger anstånd med inbetalningar av hyror i tre månader (april-juni) för hyresgäst, samtliga avgifter ska dock vara till fullo inbetalda före 2021-06-30.
2. Servicenämnden fastslår att ingen dröjsmålsränta utgår under dispensen.
3. Servicenämnden uppdrar åt förvaltningen att utifrån affärsmässiga principer och individuell bedömning enligt föreslagna kriterier, besluta om max 50 procents nedsättning av hyran under sammanlagt max tre månader för hyresgäst inom de sektorer som anges i den förordning regeringen beslutat.
4. Servicenämnden medger återbetalning av hyra till hyresgäst för den i ärendet angivna anståndsperioden i de fall sådan begärs för att hyresgästen ska klara sin likviditet. Gäller endast hyresgäster som fått beviljat nedsättning av hyran enligt ovanstående punkt.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse för stödåtgärder till näringslivet med anledning av coronakrisen
- Information från SKR för förutsättningar till anstånd och nedsättning av hyra i de fall en kommun eller ett kommunalt bolag är hyresvärd

Beslutsplanering

Servicenämndens arbetsutskott 2020-04-21

Servicenämnden 2020-04-28

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendet

För att motverka coronavirusets negativa ekonomiska effekter har regeringen utformat olika stödpaket. Ett stöd som införs innebär tillfälligt sänkta fasta hyror för utsatta branscher. Regeringen har pekat ut sektorerna; sällanköpshandel, hotell, restaurang och vissa andra verksamheter. Kompensationen från staten ges med högst 50 procent av den nedsatta fasta hyran, men högst 25 procent av den ursprungliga fasta hyran. En grundförutsättning för stödet är att hyresvärden har kommit överens med sin hyresgäst om sänkt hyra och Länsstyrelsen kommer att handlägga stödet som sökt av hyresvärden i efterhand. Stödet går att söka från den 1 juli och gäller avtalsperioden 1 april till och med 30 juni. Förordningen specificerar vilka sektorer som blir aktuella (baserat på SNI-koder [1], som är den kod som anges till Skatteverket när man registrerar sitt företag).

Att stödet beviljas i efterhand innebär att den hyresvärd som sänkt den fasta hyran för hyresgäster under perioden 1 april–30 juni i utpekade branscher kommer att kunna ansöka om stödet för att kompensera en del av nedsättningen. Dock ersätts hyresvärden maximalt med 25% av den ursprungliga hyran. Hyresgästen och hyresvärden ska avtala om en nedsatt hyra för perioden 1 april – 30 juni. Avtalet ska ha slutits innan den 30 juni 2020.

Flera av kommunens hyresgäster har fört fram att de önskar ekonomisk hjälp i form av anstånd eller nedsättning av hela eller del av hyran. Flera hyresgäster indikerar dessutom att det inte kommer att räcka med en kvartalsnedsättning.

Till skillnad från privata fastighetsägare har kommuner att iaktta regeringsformens krav på objektivitet och likabehandling. Härutöver får kommuner inte lämna stöd till enskilda näringsidkare, 2 kap. 8 § KL, om det inte finns synnerliga skäl för det.

Sveriges kommuner och regioner (SKR) har lämnat följande information för förutsättningar till anstånd och nedsättning av hyra i de fall en kommun eller ett kommunalt bolag är hyresvärd.***Anstånd och nedsättning av hyra (hyresfrihet)***

I huvudsak är den lättnad som hyresgästerna önskar knuten till hyresbeloppet och att hyresvärdarna ger anstånd eller sätter ned hyran (hyresfritt). I förekommande fall kan det naturligtvis föreligga andra villkor i hyreskontrakten som kan ge krav på lättnader, till exempel krav på öppettider.

Anstånd med hyresbetalning innebär att hyresvärden medger att hyresgästen betalar hela eller del av förfallet hyresbelopp vid ett senare tillfälle; hyresvärden skjuter helt enkelt på förfallodagen. Detta innebär också, om inget annat överenskoms, att dröjsmålsränta inte ska utgå på anståndsbeloppet under den tid anstånd har medgivits.

Nedsättning av hyra under viss tid eller hyresfritt, innebär att hyresvärden efterger sitt krav på hela eller del av hyra under viss tid. Detta innebär att hyresgästen helt enkelt ges en lägre eller ingen hyra under den tid som

nedsättning medges, en hyresrabatt.

I de fall parterna enas om en tillfällig lättnad i fråga om hyresbetalning är det till undvikande av senare tvister viktigt att vara tydlig med vad lättnaden innebär. Ska faktisk hyra erläggas senare eller är det fråga om en nedsättning av hyran för viss tid.

Rättsliga förutsättningar

Till skillnad från privata fastighetsägare har kommuner och regioner att iakttäta regeringsformens krav på objektivitet och likabehandling. Härutöver får kommuner och regioner inte lämna stöd till enskilda näringsidkare, 2 kap. 8 § KL, om det inte finns synnerliga skäl för det. Även EU-rättens statsstödsregler behöver normalt beaktas. EU har aviserat ett flertal lättnader.

Att medge olika typer av anstånd med hyresbetalning torde inte vara något problem så länge det görs på objektiva och sakliga grunder. I en situation som den nu aktuella kan det också föreligga problem att göra en individuell bedömning av behovet, varför den typen av överskommelser bör kunna göras branschvis eller för alla hyresgäster som bedöms vara berörda, till exempel på grund av vikande kundunderlag.

När det gäller nedsättning av hyra är frågan något mera komplicerad. Att sätta ned hyran för viss period kan ses som ett stöd till den enskilde näringsidkaren. Eftersom det är fråga om en affärsverksamhet när kommuner och regioner hyr ut kommersiella lokaler, bör hyresvärdarna anses ha ett ganska stort utrymme för affärsmässiga överväganden i sina relationer till hyresgästerna. Om dessa riskerar att hamna i en obeståndssituation med kanske konkurs som följd är det någonting hyresvärdarna måste kunna beakta och sätta ned hyran under viss tid för att undvika tomma lokaler. Alltså ett på objektiva grunder affärsmässigt övervägande. Härtill kan läggas statens eventuella stöd, vilket kan komma att kräva att hyresvärderna sätter ned hyran för att statlig ersättning ska utgå. I dessa fall torde dock krävas en mer individuell bedömning innan beslut fattas.

I de fall en kommersiell hyresgäst hyr ett objekt beläget inom en anläggning, till exempel ett bad, en idrottsbhall eller en sjukbusentré och anläggningen/entrén stängs eller tillträde till den kraftigt begränsas, kommer det troligen att innebära ett intäktsbortfall för hyresgästen. I dessa fall kan det dock vara fråga om en brist i hyresrätten eller t.o.m. ett kontraktsbrott från hyresvärdens sida, beroende på situation och orsak till stängningen. En hyresgäst kan i ett sådant läge naturligtvis ha rätt till nedsättning av hyran på rent hyresrättsliga grunder under den tid bristen föreligger.

Nödvändiga överväganden

För att stärka utsatta hyresgästers likviditet och undvika obeståndssituationer bör kommuner och regioner samt deras bolag i första hand överväga att medge anstånd med betalning av hela eller del av hyra, och eventuellt hyrestillägg, under viss tid. En tid som naturligtvis kan förlängas i ett senare skede. I fråga om anstånd bör även mera generella medgivanden kunna göras, utan någon individuell prövning. Till vilket datum anståndet gäller bör förtydligas. Om annat inte framgår av anståndet ska hela hyresbeloppet betalas när anståndet löper ut. Parterna kan senare komma överens om hur beloppet ska betalas eller om nedsättning ska ske. Utformningen av det statliga stödet behöver då beaktas.

Beroende på ekonomin hos enskilda näringsidkare och hur situationen utvecklas i stort kan kommuner och regioner samt deras bolag i ett senare skede, efter affärsmässiga övervägande och med beaktande av utformningen

av det statliga stödet, besluta om nedsättning av hela eller del av hyra under viss tid. Här bör dock en mer individuell bedömning göras.

Det är också av vikt att beslutet fattas på rätt nivå med stöd av nämndens delegationsordning. I den mån mer generella anstånd skulle påverka likviditeten behöver beslutet fattas av nämnd. Särskilt vid överenskommelser om nedsättning är det viktigt med stor tydlighet kring vad parterna kommer överens om. Överenskommelser bör därför ske skriftligen i form av tillägg till befintliga hyreskontrakt.

Avtal med olika näringsidkare i Malmö stad

Malmö stad, serviceförvaltningen upplåter byggnader med hyresavtal. I huvudsak har förvaltningen interna hyresgäster men med ett 100-tal utanför Malmö stads organisation. Av dessa finns det ett 80-tal hyresavtal som omfattas av regeringens definition av vilka som kan vara berättigad till stöd. Hyresgäster så som Region Skåne, statliga myndigheter, statliga och kommunala bolag är under utredning för särskilda beslut då de är skattefinansierade eller är beslutade enligt särskild lagstiftning.

De cirka 80 externa hyresavtal genererar intäkter om 27,4 mnkr/år för olika verksamhetsområden såsom kulturverksamhet, restauranger och annan affärsverksamhet som kan anse sig berättigade att ansöka om stöd i form av tillfällig hyressänkning av kommunen. Förfrågningar kommer dagligen från olika branscher, varför uppgifterna nedan är preliminära.

	Årshyra inkl index, exkl tillägg ALLA EXTERNA	Årshyra inkl index, exkl tillägg EXTERNA	50 % hyresfritt ett kvartal ALLA EXTERNA	50 % hyresfritt ett kvartal EXTERNA	50 % hyresfritt ett kvartal BEGÄRT
KoF	124 746 352	23 133 188	15 593 294	2 891 649	1 909 012
KGL	33 494 333	4 266 488	4 491 451	533 311	304 659
SUMMA	158 240 685	27 399 676	20 084 745	3 424 960	2 213 671
Ansöka om ersättning från Ist UPPSKATTAT BELOPP	39 560 171	6 849 919	10 042 372	1 712 480	1 106 835

ALLA EXTERNA inkluderar hyresgäst med statligt eller kommunal koppling, t ex Operan, Casinot och Hipp
EXTERNA exkluderar hyresgäst med statlig eller kommunal koppling
BEGÄRT innefattar de hyresgäster som meddelat förvaltningen att de önskar stöd i någon form. Detta är utifrån en ögonblicksbild och ändras från dag till dag.

Förutsatt att vi utgår ifrån den av staten föreslagna reduktionen om 50 procent under tre månader kostar det staden som mest ca 3,4 mnkr om alla skulle erhålla samma stöd. Varav maximalt 1,7 mnkr är möjliga att söka ersättning för. Ett sådant schablonmässigt förhållningssätt är enligt SKR ytterst tveksamt ur juridisk synpunkt. SKR pekar på att det behöver göras individuella bedömningar i varje enskilt fall en nedsättning ska göras. Att göra individuella bedömningar av som mest 80 avtal innebär en mycket hög arbetsinsats. Det innebär svåra

affärsmässiga avvägningar men också svåra avvägningar utifrån likabehandlingsprincipen samt statsstödsreglerna.

Då SKR uttalar att anstånd bör kunna medges för hela branscher och då individuella bedömningar utgående från affärsmässiga överväganden krävs inför varje eventuellt beslut om nedsättning av hyra föreslås att serviceförvaltningen i den individuella bedömningen göra en helhetsbedömning utifrån följande kriterier:

- Hyror fram till mars månad ska ha betalats utan återkommande förseningar.
- Objektets framtida utveckling ska beaktas.

Serviceförvaltningen kommer att vidta följande åtgärder:

- Ge anstånd med inbetalningar av hyror i tre månader (april-juni) för hyresgäst, samtliga avgifter ska dock vara till fullo inbetalda före 2021-06-30.
- Fastslår att ingen dröjsmålsränta utgår under dispensen.
- Uppdra åt förvaltningen att utifrån affärsmässiga principer och individuell bedömning enligt föreslagna kriterier, besluta om max 50 procents nedsättning av hyran under sammanlagt max tre månader för hyresgäst inom de sektorer som anges i den förordning regeringen beslutat.
- Medge återbetalning av hyra till hyresgäst för den i ärendet angivna anståndsperioden i de fall sådan begärs för att hyresgästen ska klara sin likviditet. Gäller endast hyresgäster som fått beviljat nedsättning av hyran enligt ovanstående punkt.

Ansvariga

Louise Strand, servicedirektör

Helén Nilsson, avdelningschef stadsfastigheter