



Datum
2021-01-08

Adress
Henrik Smithsgatan 13

Diarienummer
SN-2020-2053

Yttrande

Till
Kommunstyrelsen

Remiss gällande Nämndinitiativ om hyreslättnader hos stadsfastigheter SN-2020-2053

Servicenämnden föreslås besluta lämna följande yttrande:

Sammanfattning

I nämndsinitiativet framförs ett förslag om en hyresreduktion för fjärde kvartalet 2020 för de kommersiella hyresgäster vars omsättning minskat med 50 procent i jämförelse med samma kvartal föregående år får sin hyra halverad och den vars omsättning minskat med 75 procent i jämförelse med samma kvartal föregående år får sin hyra reducerad med 100 procent.

Flertalet av servicenämndens kunder är hårt ansatta av effekterna från coronapandemin. Servicenämnden har hittills erbjudit hyresgäster såväl hyresnedsättningar, utifrån regeringens beslut, som avbetalningsplaner. Dessutom har den årliga indexuppräkningsplanen för 2020 och 2021 tagits bort. Ett antal hyresgäster har efterfrågat mer stöd och har erbjudits möjlighet till avbetalningsplaner vilket ett fåtal hyresgäster accepterat. Servicenämnden har förhållit sig till kommunallagens likställighetsprincip och att särskilda krav ställs om enskilda näringsidkare ska få stöd.

Yttrande

Om kommunfullmäktige önskar ge hyresreduktion för kommersiella hyresgäster önskar servicenämnden ett tydliggörande om vilka hyresgäster som ska vara berättigade till detta samt vilka krav som ska vara uppfyllda. Fattas beslut som innebär uteblivna hyresintäkter förutsätts att servicenämnden får kompensation för att kunna klara grunduppdraget.

Tidigare reduktioner under 2020

Servicenämnden beslutade under 2020 att stödja näringsidkare genom hyresreduktion med anledning av coronapandemin. Beslut togs om att följa regeringens beslut om hyresreduktion där hyresvärden kunde söka ersättning för den uteblivna hyran för kommersiella utövare med viss SNI-kod, med upp till 50 % av grundhyran för kvartal 2.

Under 2019 beslutade kommunfullmäktige att servicenämnden inte skulle göra den årliga indexuppräkningsplanen för stadsfastigheters hyresgäster för 2020 och 2021. Kommunfullmäktige

beslöt vidare vid sitt junisammanträde 2020 att som följd av coronapandemins påverkan på stadens ekonomi att minska servicenämndens/stadsfastigheters budget med motsvarande belopp som stadsfastigheter vid delårsprognos 1 beräknat som positiv avvikelse.

Stadsfastigheters hyresgäster utgör en stor bredd, allt från egenföretagare i små lokaler till teatrar och nöjeslokaler, ibland i kommunal, regional, statlig eller privat regi. Beroende på vilken verksamhet som bedrivs kan inkomsterna och utgifterna för hyresgästerna se olika ut under årets månader.

Likställighetsprincipen

Servicenämnden har inte bara att förhålla sig till hyreslagens principer utan, som kommunal myndighet, även till kommunallagen. Likställighetsprincipen om att behandla alla lika är en sådan paragraf men här står även om möjligheten att allmänt främja näringslivet. Dock måste stöd till enskilda näringsidkare endast ges utifrån synnerliga skäl. Servicenämnden har hittills därför förhållit sig likvärdigt till alla hyresgäster som hört av sig genom möjligheten till avbetalningsplaner efter servicenämndens allmänna beslut om hyresreduktion för vissa hyresgäster som hade stöd enligt regeringens beslut.

De beslut som hittills fattats är grundade på olika krav såsom ekonomisk redogörelse från kund, att kund har betalat sina hyresavgifter, att kund inte fått ta del av tidigare hyresreduktioner alternativt avbetalningsplaner etc. Servicenämnden har även beaktat stadsfastigheters ekonomiska ramar.

Servicenämnden har hittills erbjudit såväl hyresnedsättningar, utifrån regeringens beslut, som avbetalningsplaner. Alla ärenden har prövats utifrån vilka lokaler som finns och hur dessa nyttjas samt det ekonomiska underlag som hyresgästerna tillhandahållit. Dock har ingen genomgående analys kunnat göras utifrån vilka lokaler som hade varit svårare att hyra ut än andra. Stadens lokalförsörjningsbehov är dessutom under framtagande och därför finns ingen gemensam sammanställning över vilka lokalförsörjningsbehov som finns för stadens förvaltningar och som hade kunnat lösas genom att nyttja stadsfastigheters egna lokaler om dessa skulle bli lediga.

Ordförande

.....
Jan Olsson (S)
.....

Nämndsekreterare

.....
Johanna Beckmann
.....

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