



Datum

2021-06-15

Vår referens

Susanne Dagnekvist

Enhetschef

Susanne.Dagnekvist@malmö.se

Tjänsteskrivelse

Stöd till näringslivet med anledning av covid-19 – gällande hyresavgifter TN-2020-1456

Sammanfattning

Regeringen har under olika perioder utformat ett stöd som innebär tillfälligt sänkta fasta hyror för utsatta branscher. Regeringen har i detta stöd pekat ut sektorerna sällanköpshandel, hotell, restaurang och vissa andra verksamheter. En förordning har utarbetats för stödet och specificerar vilka sektorer som är aktuella baserat på SNI-koder. SNI koder är den kod som anges till Skatteverket när man registrerar sitt företag.

I ärendet föreslås att Tekniska nämnden beslutar att förvaltningen efter affärsmässiga principer och individuell bedömning kan medge max 50 procents nedsättning av hyra, under sammanlagt max sex månader för näringsidkare inom de sektorer som anges i den förordning regeringen har utpekat i sitt beslut om statligt stöd. Ansökan om nedsättning ska ske skriftligen i enlighet med anvisningar som framgår av ärendet.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar

att efter affärsmässiga principer och individuell bedömning överväga max 50 procents nedsättning av hyra, under sammanlagt max sex månader (jan–juni) 2021 för näringsidkare inom de sektorer som anges i den förordning regeringen har beslutat om, samt

att medge återbetalning av del av hyra till näringsidkare för den i ärendet angivna anståndsperioden där hyra redan är inbetald.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse TN 210617 Stöd till näringslivet med anledning av covid-19 – gällande hyresavgifter

Beslutsplanering

Tekniska nämndens arbetsutskott 2021-06-01

Tekniska nämnden 2021-06-17

Ärendet

För att motverka coronavirusets negativa ekonomiska effekter har regeringen utformat olika stödpaket. Ett stöd som införts 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. Regeringen har pekat ut sektorerna; sällanköpshandel, hotell, restaurang och vissa andra verksamheter. En förordning har utarbetats som närmare sätter ett regelverk för stödet och specificerar vilka sektorer som är aktuella baserat på SNI-koder- SNI koder är den kod som anges till Skatteverket när man registrerar sitt företag.

Tekniska nämnden beslutade 2020-04-21 att medge nedsättning av hyra, arrende och tomträttsavgäld, för branscher inom de av staten utpekade SNI-koderna under april till juni 2020. Utfallet av det beslutat blev att det beviljades reduktioner om totalt 481 000 kronor för hyresavtal varav 183 000 kronor ersattes av staten.

Staten har utökat stödperioden under perioden 1 januari–31 mars. För perioden 1 april- 30 juni finns en ansökan till EU som ännu inte behandlats. EU-ansökan krävs eftersom stödet är att anse som statsstöd. Stöd från Boverket för perioden 1 januari-30 mars går inte längre att ansöka om då sista dag för att sluta avtal var den 31 maj 2021. Förlänger regeringen stöder till den 30 juni ska hyresgästen och hyresvärden avtala om en nedsatt hyra för perioden 1 april – 30 juni, avtalet om reduktion ska ha slutits innan den 30 juni 2021. Fastighets- och gatukontoret föreslår att Tekniska nämndens hyresgäster, inom de av regeringen utpekade sektorerna, ske medges möjlighet att ansöka om nedsättning av hyra på samma villkor som under perioden april till juni 2020 och under samma tidsperioder som staten beslutar om att införa stödet (dvs 1 januari till 31 mars 2021 som är beslutat och 1 april till 30 juni som är planerat). Att affärsmässiga principer och individuell bedömning ska ligga till grund för nedsättning. Den som begär nedsättning ska inkomma med de underlag som behövs för att förvaltningen ska kunna genomföra bedömningen.

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 § kommunallagen, om det inte finns synnerliga skäl för det.

SKR har lämnar följande information för förutsättningar till anstånd och nedsättning av hyra i de fall en kommun eller ett kommunalt bolag är hyresvärd (även tillgänglig här: <https://skr.se/covid19ochdetnyacoronaviruset/naringsliv/kommunalaochregionalanaringslivsatgarder.32410.html#5.458bd93f171207126a33fba7,5.458bd93f171207126a33ffe>)

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 iaktta 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 hyresvärden 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 sjukhusentré 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 hyreställag, 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.

Ansvariga

Sarah Von Liewen Avdelningschef

Anna Bertilsson Direktör