

Helena Meier, KLK

Stöd till näringslivet genom nedsättning av hyran

Uppgift och frågeställningar

Företagare i Danderyd efterfrågar vilket stöd de kan få från kommunen för att deras verksamhet inte ska gå i konkurs som en följd av coronapandemin. Denna PM fokuserar särskilt på ”förordningen om stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran”¹, nedan benämnd hyresstödsförordningen. Förordningen, som beslutades den 16 april 2020, träder i kraft den 1 juli 2020 och upphör att gälla vid utgången av 2020.

Förordningen handlar om att ge ett statligt stöd i vissa fall om hyresvärdar gett kommersiella hyresgäster hyresrabatter. En viktig fråga att belysa i detta sammanhang är om en kommun kan ge rabatt på hyran eftersom det medför även ett kommunalt stöd till hyresgästen (staten ersätter endast halva hyresnedsättningen; mer om detta nedan!)

Syfte och målgrupp

Syftet är att ge kommunledningen ett kunskapsunderlag om vad förordningen innebär och om de kommunalrättsliga förutsättningarna för kommunen att ge de hyresnedsättningar som en hyresvärd får stöd för från staten enligt förordningen. Målgruppen är kommunledningen.

Detta innebär hyresstödsförordningen

Under vissa förutsättningar kan en hyresvärd som under perioden april-juni 2020 sänker hyran för kommersiella lokaler, få ersättning från staten för del av den nedsättningen. Nedsättningen ska bero på att hyresgästen är en näringsidkare vars verksamhet drabbas svårt ekonomiskt av den pågående coronapandemin. Det finns en förteckning över vilka branscher som hyresgästen ska vara verksam inom. Förteckningen kopplar till koder som används för registrering av företag (SNI-koder) så hyresvärden behöver inte själv göra någon prövning av om hyresgästen är inom en sådan bransch eller inte. Branscherna beskrivs lite närmare senare i denna PM.

¹ SFS 2020:237



Helena Meier, KLK

Hyresvärden sänker hyran, staten kompenserat hyresvärden till hälften

Det statliga stödet riktar sig hyresvärden, inte hyresgästen. Om hyresvärden sätter ned hyran för månaderna april, maj och juni 2020 kan hyresvärden få stöd enligt hyresstödsförordningen från staten.

- Hyresavtalet med hyresgästen i fråga ska ha ingåtts senast den 1 mars 2020.
- Överenskommelsen om hyresnedsättning ska ingås mellan den 1 april 2020 och den 30 juni 2020.

Stödet innebär att hyresvärden får en kompensation från staten motsvarande 50 procent av hyresnedsättningen. Stödet kan dock inte uppgå till mer än 25 procent av den ordinarie hyran. Sänker hyresvärden hyran mer än 50 procent, så stannar stödet vid 25 procent av den ordinarie hyran.

Om en näringsidkare fått hyresnedsättning från flera olika hyresvärdar så är det stöd hyresvärdarna totalt sett kan få begränsat till att inte överstiga ett belopp som motsvarar 800 000 euro.

Hyresvärden söker stödet hos länsstyrelsen

Hyresvärden kan från och med den 1 juli 2020 ansöka hos länsstyrelsen om stöd enligt hyresstödsförordningen.

En ansökan om stöd ska ha kommit in till länsstyrelsen senast den 31 augusti 2020. Ansökan ska lämnas på formulär som fastställs av Boverket och åtföljas av de handlingar som anges i formuläret.

Utbetalning av stöd

Det är Boverket som betalar ut stödet till hyresvärden.

Länsstyrelsen ansvarar för uppföljning av stöd som betalats ut och kan besluta om återkrav. Hyresvärden ska på länsstyrelsens begäran lämna de uppgifter som behövs för uppföljning av det utbetalade stödet.

Ett beslut om att helt eller delvis inte utbetala ett stöd som en hyresvärd ansökt om kan överklagas till förvaltningsrätten.

Vilka branscher ska hyresgästen vara verksam inom?

Regeringen har gjort en förteckning över de branscher som hyresgästen ska vara verksam inom, för att hyresvärden ska kunna få det statliga stödet. Länsstyrelsen i Stockholms län sammanfattar dem som 1) sällanköpshandel, 2) hotell, 3) restaurang och 4) vissa andra verksamheter. I det senaste omfattas exempelvis arrangemang av kongresser/mässor men även konsumenttjänster såsom tandläkare, fysioterapeutisk verksamhet, hår- och kroppsvård.

Förteckningen över branscher med SNI-koderna finns på denna sida:



Helena Meier, KLK

https://www.regeringen.se/496d3a/contentassets/75d6819de4f042499730cc438b712dac/200407-sni-koder_branscher-att-ta-emot-hyresstod.pdf

Stödet gäller inte för vissa hyresgäster trots branschtillhörighet

Stöd får inte lämnas om hyresgästen

- är en statlig myndighet
- per den 31 december 2019 var i ekonomiska svårigheter på ett sätt som definieras i en EU-förordning²
- är föremål för betalningskrav på grund av ett beslut av Europeiska kommissionen som förklarat ett stöd olagligt och oförenligt med den inre marknaden.

Kan kommunala hyresvärdar sätta ned hyran?

Som framgår av redovisningen ovan ersätter staten hyresvärden för (högst) 50 procent av nedsättningen av hyran. Om hyresvärden är en kommun eller ett kommunalt bolag, innebär det att det stöd till hyresgästen som hyresnedsättningen innebär också ges med kommunala medel; det kan både handla om minskade intäkter och om att tillskjuta skattemedel för att hyresnedsättningen medför ett negativt driftsnetto för den aktuella fastigheten.

En kommun (eller en region) får inte ge ett individuellt riktat stöd till en enskild näringsidkare om det inte föreligger synnerliga skäl för det. Detta regleras i 2 kap. 8 § andra stycket kommunallagen. "Synnerliga skäl" betyder att det ska finnas mycket starka allmänna intressen av att stödet ges.

Det går att argumentera att det föreligger synnerliga skäl när staten beslutar om ett stöd till näringslivet under de extrema förhållanden som coronapandemin medför. Förordningen om det statliga stödet är dock en nödvändighet för att göra denna bedömning. Det ska därutöver vara affärsmässigt grundat att göra hyresnedsättningen. Stöd till näringslivet är, utöver de möjligheter till att allmänt främja näringslivet som en kommun får göra utifrån 2 kap 8 § första stycket kommunallagen, en statlig angelägenhet.

Regeringen har begärt tillstånd från EU för att ge detta stöd hyresvärdar. Det har inte gått att utreda om staten inräknat att det vid sidan av det statliga stödet utgår ett kommunalt stöd om kommunerna och regionerna ger de hyresnedsättningar som hyresförordningen avser.

² Artikel 2.18 i "Europeiska kommissionens förordning (EU) nr 651/2014 av den 17 juni 2014 genom vilken vissa kategorier av stöd förklaras förenliga med den inre marknaden enligt artiklarna 107 och 108 i fördraget" <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014R0651> Artikeln är för omfattande för att kopieras in i en fotnot eller sammanfattas.



Helena Meier, KKK

Krav på hyresgästen för att sätta ned hyran

Sollentuna kommun har lagt fast följande förutsättningar för att ge hyresnedsättning. De kan användas som utgångspunkt för Danderyds kommun om kommunen ska ge hyresnedsättning.

- Lokalhyresgäster som beviljas rabatt får en nedsättning på 50 procent på den fasta delen av hyran.
- Varje ansökan om hyresrabatt prövas enskilt. När ansökan granskas vägs eventuellt obetalda hyror innan april in.
 - Kommentar: Enskild prövning är en förutsättning för att det ska vara förenligt med kommunallagen att göra hyresnedsättningen.
- För att kunna få hyresrabatt ska företagaren på något sätt visa att företagets ekonomi har försämrats till följs av coronakrisen, genom att till exempel redovisa dagskassor eller vilka åtgärder som gjorts för att hantera den försämrade ekonomiska situationen.

Vem kan besluta om att kommunen ska kunna ge hyresnedsättning?

Det kan bedömas som att det är en fråga av *principiell beskaffenhet eller annars av större vikt* att besluta om det kommunala stöd som hyresnedsättning till hyresgäster inom de uppräknade branscherna. Enligt 5 kap. 1 § kommunallagen ska beslutet i så fall fattas av kommunfullmäktige.

Om man gör bedömningen att det inte är en fråga om principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, kan den nämnd som är hyresvärd fatta beslutet. Det är i så fall inte ett beslut som kan delegeras. Att ge ett individuellt riktat stöd till enskild näringsidkare är ett ärende som avser verksamhetens mål, inriktning, omfattning eller kvalitet och därför inte får delegeras enligt 6 kap. 38 § 1 kommunallagen.

Beslut om Djursholms AB kan ge stöd

Om Djursholms AB har hyresgäster som kan vara aktuella för att få hyresnedsättning utifrån hyresstödsförordningen kan det behövas att fullmäktige beslutar om ägardirektiv eller att kommunfullmäktige annars får yttra sig innan ett beslut om att ge stöd tas. Detta har inte hunnit utredas närmare inom tidsramarna för denna PM.

Aktuella för stöd i Danderyds kommun

En genomgång av de branscher som hyresstödsförordningen tar sikte på visar att 20 - 25 av kommunkoncernens kommersiella hyresgäster rent branschmässigt skulle kunna vara aktuella för att få hyresnedsättning. För kommunen själv är det strax över tio hyresgäster och för Djursholms AB är



Helena Meier, KLK

det cirka tiohyresgäster. Det skulle kosta kommunen cirka 0,8 miljoner kronor om alla dessa hyresgäster skulle erhålla en reduktion med 50 procent av hyran under tre månader. Motsvarande siffra för Djursholms AB är cirka 0,1 miljoner kronor. Det innebär att totalt får hyresgästerna en reduktion på cirka 1,6 miljoner kronor respektive 0,2 miljoner kronor. Kommunen erhåller således cirka 0,8 miljoner kronor från staten och Djursholms AB erhåller cirka 0,1 miljoner kronor från staten.

Beslutsprocess

Fastighetsnämnden och Djursholms AB kan besluta om de lägre beloppen, men om subventioneringen innebär ett större bortfall som påverkar nämndens budget kan det behövas ett kommunfullmäktigebeslut. Om kommunfullmäktige ska fatta beslut bör detta hanteras snarast med hänvisning till den tigha tidsram som gäller. Det kan innebära att extra nämnd- och styrelsemöten behöver genomföras.

Sammanfattande tidslinje

Följande datum är viktiga för att en hyresvärd ska kunna få statligt stöd enligt hyresstödsförordningen för nedsatta hyresbelopp.

1 mars 2020	Hyresavtalet ska ha varit tecknat senast denna dag
April, maj, juni 2020	Den tid som hyresnedsättningen ska avse
April, maj, juni 2020	Det måste ha funnits ett hyresavtal mellan parterna under denna tid
30 juni 2020	Sista dag för att teckna avtal om hyresnedsättning
1 juli 2020	Denna dag träder förordningen i kraft
1 juli 2020	Sannolikt första dag att ansöka om stödet eftersom det är då förordningen träder i kraft
31 augusti 2020	Sista ansökningsdag
31 december 2020	Förordningen upphör att gälla