



Tekniska kontoret

Datum

Diarienummer

Björn Wallgren

2020-04-22

FN 2020/0159

Fastighetsnämnden

Stöd till näringslivet genom nedsättning av hyran i enlighet med hyresstödsförordningen

Ärende

Ärendet handlar om Danderyds kommun kan ge stöd till näringslivet genom att för hyresgäster inom vissa branscher göra en nedsättning av hyran i enlighet med den nya förordningen om stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran (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 staten ger ett ekonomiskt stöd i vissa fall om hyresvärdar har 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, då det statliga stödet ersätter hälften av hyresnedsättningen. Den bedömning som görs är att det är kommunalrättsligt möjligt att ge det individuellt riktade stöd som en hyresnedsättning innebär eftersom det är ett av staten önskat sätt att stötta näringslivet och om nedsättningen görs utifrån affärsmässiga bedömningar.

Tekniska kontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden fattar följande beslut.

1. Kommersiella hyresgäster som uppfyller kriterierna i förordningen om stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran (hyresstödsförordningen) kan efter en individuell prövning beviljas en nedsättning av den fasta hyran (hyresrabatt) för månaderna april, maj och juni 2020.
2. Hyresrabatten uppgår till 50 procent av den fasta delen av hyran.
3. Varje ansökan om hyresrabatt ska prövas enskilt.
4. När ansökan granskas ska eventuellt obetalda hyror innan april 2020 vägas in.



Tekniska kontoret

Datum

Diarienummer

Björn Wallgren

2020-04-22

FN 2020/0159

5. För att hyresgästen ska kunna få hyresrabatt ska hyresgästen kunna visa att företagets ekonomi kraftigt har försämrats till följd av coronakrisen, genom att till exempel redovisa dagskassor eller ge in annan ekonomisk information.
6. Hyresgästen ska även redovisa vilka åtgärder som gjorts för att hantera den försämrade ekonomiska situationen. Om inga eller få åtgärder har gjorts kan det leda till att företaget inte beviljas någon hyresrabatt.
7. Fastighetsnämnden delegerar till chefen för fastighetsavdelningen att fatta beslut i ärenden om hyresrabatt i enlighet med detta beslut. Innan beslut fattas ska samråd ha skett med kommunledningskontorets ekonomiavdelning.
8. Fastighetsnämnden bemyndigar chefen för fastighetsavdelningen att för nämndens räkning ansöka om statligt stöd enligt hyresförordningen och i den händelse att stöd inte skulle beviljas, överklaga ett sådant beslut och föra kommunens talan inför domstol.

Bakgrund

Regeringen har beslutat om ett stöd till näringslivet under de extrema förhållanden som coronapandemin medför. Stödet innebär att hyresvärdar som under april-juni 2020 ger hyresgäster inom vissa särskilt utsatta branscher en hyresnedsättning, får ett bidrag från staten motsvarande hälften av hyresnedsättningen, dock inte mer än motsvarande 25 procent av den ordinarie fasta hyran. Detta är reglerat i förordningen om stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran (hyresstödsförordningen) som beslutades den 16 april 2020, träder i kraft den 1 juli 2020 och upphör att gälla vid utgången av 2020.

Tekniska kontorets utredning

I bifogad PM beskrivs vad förordningen innebär och om de kommunalrättsliga förutsättningarna för kommunen att ge de hyresnedsättningar som en hyresvärd får stöd för från staten enligt förordningen.



Tekniska kontoret

Datum

Diarienummer

Björn Wallgren

2020-04-22

FN 2020/0159

Tekniska kontorets yttrande

Kommunledningskontoret drar slutsatsen att kommunen kan ge hyresrabatt. Det föreligger synnerliga skäl när staten beslutar om ett stöd till näringslivet under de extrema förhållanden som corona-pandemin medför. Förordningen om det statliga stödet är dock en nödvändighet för att göra denna bedömning, annars hade kommunen inte kunnat ge stöd till hyran.

Följande förutsättningar, utöver vad som stipuleras i förordningen ska gälla för att en hyresgäst ska få hyresrabatt:

- A. Lokalyresgäster som beviljas rabatt får en nedsättning på 50 procent på den fasta delen av hyran.
- B. Varje ansökan om hyresrabatt prövas enskilt. När ansökan granskas vägs eventuellt obetalda hyror innan april in.
- C. För att kunna få hyresrabatt ska företagaren på något sätt visa att företagets ekonomi har kraftigt försämrats till följs av coronakrisen, genom att till exempel redovisa dagskassor eller annan ekonomisk information.
- D. Företagaren ska även redovisa vilka åtgärder som gjorts för att hantera den försämrade ekonomiska situationen. Om inga eller få åtgärder har gjorts kan det leda till att företaget nekats hyresrabatten.

Kommunledningskontoret gör även bedömningen att fastighetsnämnden kan fatta beslut om hyresrabatten. Beslutet bedöms inte vara av sådan principiell beskaffenhet eller annars av större vikt som medför att beslut i ärendet bara an fattas av kommunfullmäktige. Det förklaras med att den totala kostnader för kommunen kan blir cirka 0,8 mnkr och det motsvarar cirka 0,3 procent av fastighetsnämnderna totala intäkter som är cirka 270 mnkr. En annan aspekt är att om kommunen inte ger en hyresrabatt finns det risk för att företagen går i konkurs och då är det från en affärsmässig synvinkel bättre att ge en hyresrabatt för att hjälpa företagen att överleva.

Beslutet om hyresrabatt kan dock leda till att fastighetsnämnden ökar sin negativa avvikelse mot budget. Ett argument för att ändå ge en hyresrabatt är även här från en affärsmässig synvinkel. Dock måste det återigen poängteras att utan hyresstödsförordningen skulle det inte vara tillåtet för en kommun att ge hyresrabatt.



Tekniska kontoret

Datum

Diarienummer

Björn Wallgren

2020-04-22

FN 2020/0159

Ekonomiska konsekvenser

För kommunen är det strax över tio hyresgäster som kan bli aktuella. 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.

Det innebär att totalt kan hyresgästerna få en reduktion på cirka 1,6 miljoner kronor. Kommunen erhåller således cirka 0,8 miljoner kronor från staten.

Anna Tengelin Skoog
Teknisk direktör

Kristin Åberg Nilsson
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande – Stöd till näringslivet genom nedsättning av hyran i enlighet med förordningen om stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran
2. Bilaga 1 – PM från kommunjuristen Stöd till näringslivet genom nedsättning av hyran

Expedieras

-