



Datum
2020-04-29

Diarienummer
KS-2020/769

Handläggare
Vilhelmina Granfalk
08-535 301 55
vilhelmina.granfalk@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Återrapportering av uppdrag från kommunstyrelsen avseende möjligheterna för Huge Bostäder AB att erbjuda hyresfritt

Bakgrund

Den 16 april 2020 beslutade regeringen om förordning (2020:237) om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran, nedan kallad förordningen.

Mot bakgrund av förordningen beslutade kommunstyrelsen den 20 april 2020, § 3, att föreslå kommunfullmäktige att besluta om tillfälligt tillägg till ägardirektivet för Huge Bostäder AB. I samband med kommunstyrelsens beslut gavs förvaltningen i uppdrag att utreda de ekonomiska och juridiska konsekvenserna av att Huge Bostäder AB, utöver hyresrabatten som möjliggörs av det statliga stödet, erbjuder särskilt utsatta företag i utvalda branscher hyresfritt efter en individuell prövning på affärsmässiga grunder (t.ex. restauranger, caféer, sällanköpshandel). Bedömningen av vilka företag som ska komma ifråga ska följa principerna i regeringens förordning.

Uppdraget redovisas enligt nedan.

Ekonomiska konsekvenser

Om Huge Bostäder AB erbjuder särskilt utsatta företag hyresfritt innebär detta en prognostiserad intäktsminskning med ytterligare 2 788 tkr, att jämföra med 1 394 tkr per månad om enbart hälften av hyran skulle betalas av Huge Bostäder AB. Detta får i sin tur betydelse för bolagets driftnetto som försämras med motsvarande summa som intäktsminskning innebär, vilket innebär en total försämring av driftnetto om 4 182 tkr per månad tkr.

Boverket har den 29 april 2020 publicerat ett förtydligande gällande hur begreppet fast belopp i förordningens § 6 ska tolkas. Förtydligandet innebär att hyran som ligger till grund för hyresrabatten både inkluderar beloppet för lokalen och det fasta återkommande tillägg en hyresgäst kan betala för exempelvis värme, vatten, sophämtning och fastighetsskatt. Angivna siffror i detta PM baseras på nu nämnda tolkning av fast belopp.

Ovanstående illustreras med nedanstående tabell. Observera att beräkningarna enbart gäller för de hyresgäster som Huge Bostäder AB uppskattar är aktuella för rabatten och inte för samtliga företag som hyr lokaler av Huge Bostäder AB.

Kostnadsökning för Huge Bostäder AB vid hyresfritt

	En månad	3 månader	6 månader
Hyresrabatter / hyresfritt			
Hyresrabatt om 50 %, staten betalar 25 %	1 394 tkr	4 182 tkr	8 365 tkr
Hyresrabatt om 100%, staten betalar 25 %	4 182 tkr	12 547 tkr	25 095 tkr
Hyresrabatt om 100%, staten betalar 0 %	5 577 tkr	16 730 tkr	33 460 tkr

Driftsnetto försämras med motsvarande summor. Då har inte hänsyn tagits till eventuella övriga konsekvenser av coronakrisen i form av konkurser för hyresgästerna vilket i sin tur kan leda till tomma lokaler och hyresintäktsbortfall. Det kan även vara bra att vara medveten om att coronakrisen kommer att leda till fortsatta ekonomiska konsekvenser, i alla fall året ut och även under 2021. Huge Bostäder AB står inför stora investeringsbehov i form av underhåll av bostäder i befintliga fastigheter under de kommande åren.

Förordningen ställer upp ett antal olika krav på hyresgästen för att denne ska kunna bli aktuell för stöd, exempelvis ska inte hyresgästen varit i ekonomiska svårigheter per den 31 december 2019¹. Oaktat detta är det svårt för Huge Bostäder AB att förutse sina hyresgästers ekonomi under 2020. Ett företag som klarar sig ekonomiskt under våren kan drabbas av sådana ekonomiska svårigheter att de går i konkurs senare under året.

Ur ett ekonomiskt perspektiv kan nämnas den osäkerhetsfaktor som förordningen innebär för en hyresvärd, det vill säga att hyresvärden inte är garanterad att erhålla de summor som hyresvärden prognostiserar och söker medel för hos Boverket. Det är även en tidskrävande process att administrera hyresstödet vilket har ekonomisk betydelse i form av nyttjande av personalresurser, både för hyresvärd och hyresgäst.

Juridiska konsekvenser

För att statligt stöd i enlighet med förordningen ska bli aktuellt krävs att hyresvärd och hyresgäst har ingått ett hyresavtal senast den 1 mars 2020² och att hyresvärden ansöker om stöd hos Länsstyrelsen senast den 31 augusti 2020³. Med andra ord betalas stödet ut till hyresvärden i efterhand, efter att stöd har lämnats.

Förordningen anger ett antal olika SNI-koder inom vilka hyresgästen ska vara verksam för att det statliga stödet ska vara möjligt att söka. Vissa företag som är verksamma i någon av dessa branscher är dock inte nödvändigtvis påverkade negativt av Coronakrisen.

¹ Se § 8 förordningen

² Se § 6 punkt 1 förordningen

³ Se § 11 förordningen

Förordningen syftar till att stödja vissa lokalhyresgäster med anledning av utbrottet av det nya coronaviruset som orsakar sjukdomen covid-19⁴.

Enligt 2 kap. 8 § kommunallagen får kommuner genomföra åtgärder för att allmänt främja näringslivet i kommunen eller regionen.

Individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare får lämnas endast om det finns synnerliga skäl för det.

Det finns ingen uttalad koppling i förordningen till kommunallagen men denna blir relevant att göra för kommunala hyresvärdar eftersom dem är skyldiga att följa bestämmelserna i kommunallagen. Det innebär att för att en kommunal hyresvärd ska kunna betala ut hyresstöd utan att riskera att bryta mot kommunallagen så behöver det föreligga synnerliga skäl enligt 2 kap. 8 § 2 st. kommunallagen.

Vad som utgör synnerliga skäl finns det inget klart och tydligt svar på. Enligt förarbeten till kommunallagen gäller en restriktiv syn på kommunala stödinsatser gentemot enskilda företag. Om coronakrisen är att betrakta som ett synnerligt skäl är inte prövat rättsligt varför det inte går att uttala sig med säkerhet huruvida ett hyresstöd är förenligt med kommunallagen. Dock kan sannolikt negativa effekter av coronakrisen utgöra synnerliga skäl för en enskild hyresgäst och tillika näringsidkare.

Förvaltningens bedömning är att de hyresgäster som inte påverkas negativt av coronakrisen har inte rätt till hyresrabatt. Det eftersom det dels strider mot syftet med förordningen – att stödja vissa hyresgäster med anledning utbrottet av covid-19, och dels eftersom en kommunal hyresvärd inte har rätt att betala ut hyresstöd utan att det föreligger synnerliga skäl enligt 2 kap. 8 § kommunallagen.

För de företag som är negativt påverkade av coronakrisen ska nämnas att det ur ett juridiskt perspektiv inte är ostridigt att 2 kap. 8 § kommunallagen är applicerbar på dem. Huruvida coronakrisen är att betrakta som ett synnerligt skäl är inte prövat rättsligt varför det inte går att uttala sig med säkerhet huruvida ett hyresstöd är förenligt med kommunallagen, oaktat att hyresgästen är negativt påverkad av coronakrisen eller inte.

Frågan att besvara är huruvida det finns möjlighet för Hüge Bostäder AB att erbjuda särskilt utsatta företag hyresfritt. Frågan har utretts juridiskt och även om kommunallagens bestämmelser behöver tas i beaktande kan det konstateras att ett erbjudande om hyresfritt inte strider mot förordningen, Kommunen och Hüge Bostäder AB behöver vara medvetna om att Hüge Bostäder AB i egenskap av hyresvärd aldrig kommer att ha möjlighet att återsöka om mer än 25 procent av den hyra som hyresvärderna och hyresgästen har kommit överens om innan den 1 mars 2020. Det vill säga, oavsett hur stort stöd som Hüge Bostäder AB i egenskap av hyresvärd lämnar till en hyresgäst kommer Hüge Bostäder AB aldrig kunna få ersättning från staten med mer än 25 procent av den hyra som hyresgästen ursprungligen skulle betala till Hüge Bostäder AB.

⁴ Se § 1 förordningen

Huge Bostäder AB ska vidare i enlighet med gällande bolagsordning bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer⁵. Att bedömningen ska ske på affärsmässig grund framgår även av 1 kap. 3 § lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter. Detta innebär att bolaget har rätt att, inom vissa ramar, göra de affärsmässiga bedömningar som de anser är rätt för bolaget. Bolaget kan, exempelvis för det fall att en hyresgäst riskerar att hamna i en obeståndssituation med eventuell konkurs till följd, sätta ner hyran under en viss tid för att undvika tomma lokaler. Med andra ord gör bolaget ett övervägande på objektiva och affärsmässiga grunder i det enskilda fallet.

Ur ett övergripande kommunalrättsligt perspektiv kan frågan ställas till vilken grad det kan anses vara en kommunalrättslig uppgift att stödja ett kommunalt fastighetsbolag hyresgäster i förhållande till en kommuns obligatoriska lagstadgade verksamheter som kommunen är skyldig att tillhandahålla. Förordningen erbjuder en möjlighet för en hyresvärd att återsöka en viss del av ett frivilligt stöd till hyresvärdes hyresgäster. Stödet är idag begränsat till att omfatta tre månader även om det spekuleras i huruvida detta stöd kan komma att förlängas sett till de osäkerhetsfaktorer som finns gällande coronaepidemins fortsatta spridning och påverkan på så väl världsekonomin som lokala ekonomiska förutsättningar. Kommuner har oaktat coronaepidemins påverkan på kommersiella hyresgäster ett lagstadgat ansvar för en rad olika verksamheter. Inom socialrättens område ansvarar en kommun för exempelvis äldreomsorg, LSS och försörjningsstöd. Det sistnämnda är sannolikt en kostnad som kommer att öka för kommunerna på grund av coronakrisen. Kommuner är vidare skyldiga att bedriva skolverksamhet enligt skollagen (2010:800), att tillhandahålla räddningstjänst enligt lagen om skydd mot olyckor (2003:778), att ansvara för miljöfrågor enligt miljöbalkens bestämmelser och har ett ansvar för plan- och byggfrågor enligt plan och bygglagen (2010:900). Dessa nu nämnda ansvarsområden är bara exempel på sådant som kommuner ansvarar för.

Om Huge Bostäder AB ska tillämpa hyresfritt, till fler än vissa enskilda hyresgäster, är detta ett beslut som är principiellt till sin karaktär. Det krävs därför ett beslut av kommunfullmäktige samt ett stämmobeslut vid en extrainsatt bolagsstämma innan enskilda överenskommelser kan tecknas med de hyresgäster som har ett behov av ett sådant stöd.

Det bör i sammanhanget nämnas att den statliga förordningen ännu får betraktas som ny och att det kan finnas olika juridiska tolkningar gällande dess innebörd.

Affärsmässiga konsekvenser

Utöver möjligheten till visst stöd till hyresvärdar med kommersiella hyresgäster har regeringen den 30 april 2020 aviserat ett stöd till företag med syftet att överbygga akut kris på grund av covid-19 och att underlätta för företag att ställa om och anpassa sin verksamhet, benämnt som omställningsstöd. Det nya stödet kommer att betalas ut via Skatteverket. Huge Bostäder AB gör bedömningen att

⁵ Se § 4 Bolagsordning för Huge Bostäder AB



det nya stödet kommer att komplettera hyresstödet och ge ytterligare möjligheter för kommersiella hyresgäster att klara nuvarande kris.

Ur ett affärsmässigt perspektiv får ett erbjudande av hyresrabatt mindre konsekvenser på årets och det kommande årets resultat samtidigt ska beaktas att möjligheten till utrymme för redan framskjutet underhåll av bostadslägenheter minskar i motsvarande utsträckning.

Utöver detta har regeringen tidigare lagt fram flera förslag till stöd för landets företagare. Exempelvis sänks arbetsgivaravgifterna den 1 mars till den 30 juni 2020 vilket ger företagen sänkta lönekostnader. Villkoren för korttidsarbete förbättras vilket kan ge företag ytterligare sänkta lönekostnader maj till och med juni 2020. Utöver dessa exempel finns även andra statliga satsningar som ska underlätta för företag. Detta stödjer tesen att det inte är en kommunal angelägenhet att stödja företagare, utan att det snarast är en statlig uppgift.

Samlad bedömning

Förvaltningens samlade bedömning är att det är juridiskt möjligt att erbjuda de hyresgäster som påverkas negativt av Coronakrisen en hyresrabatt av en storlek som hyresvärden själv bestämmer men att förordningen om statligt stöd enbart gör det möjligt för hyresvärden att återsöka maximalt 25 procent av den ursprungliga hyran. De ekonomiska konsekvenserna för Hüge Bostäder AB behöver beaktas och det faktum att en prioritering att ge vissa kommersiella hyresgäster en större hyresrabatt än den av kommunfullmäktige redan beslutade i sådant fall sker på bekostnad av bolagets bostadshyresgäster.

Det kan även ifrågasättas huruvida det är en kommunal uppgift att stödja enskilda företagare eller om detta snarare är att betrakta som en statlig uppgift. Detta särskilt sett till kommunens lagstadgade uppgifter.

Ur ett affärsmässigt perspektiv kan, efter beslut från kommunfullmäktige, en möjlighet till hyresfritt ses som ett komplement till regeringens nya omställningsstöd dock med beaktande av konsekvenserna för bolaget. Hüge Bostäder AB gör bedömningen att ytterligare stöd behövs, utöver de stödpaket till företagen som regeringen har annonserat, och att detta behöver vara långsiktigt och uthålligt över tid. Ett stöd som kan ges under längre tid kommer att underlätta för livskraftiga företag.

Förvaltningens samlade bedömning utifrån ovan är således att nuvarande beslut om att tillämpa förordningen känns väl avvägt och möjliggör för Hüge Bostäder AB att under en längre tid understödja de hyresgäster som har ett behov av detta.