



2020-05-14

Kompl 2020-05-25

Tid 2020-05-26, kl 19:00

Plats Kommunhuset i Tumba, plan 2, rum 3 – Digitalt i Teams

Ärenden

Justering

- 1 Beslut om stängda nämndsammanträden för allmänheten i digital miljö
- 2 Delårsrapport 1 2020 - Teknik- och fastighetsnämnden
- 3 Statusrapport effektiviseringsåtgärder 2020
- 4 Utökning av verksamhetsområdet för Botkyrka kommuns allmänna VA-anläggning
- 5 Återrapportering av projekt Allégården
- 6 Idéburet offentligt partnerskap, IOP:er och samverkansavtal
- 7 Information om projektkonto 6257, fasadrenovering Tullinge gymnasium
- 8 Rapportering av pågående investeringsprojekt, lokalförsörjning och fastighet
- 9 Riktlinjer för VA-avdelningens samhällskritiska system, NIS

Teknik- och fastighetsnämnden

Kompl 2020-05-14  
2020-05-25

- 10 Anmälningsärenden
- 11 Delegationsbeslut
- 12 Teknik- och fastighetsdirektören informerar
- 13 Bedömningsmodell gällande rabatt till lokalhyresgäster i utsatta branscher i Botkyrka kommun

Stefan Dayne  
Ordförande

Elisabeth Persson  
Sekreterare

**Gruppmöten:**  
Gruppmöten kallas till separat.

Anmäl eventuellt förhinder till Elisabeth Persson, tfn 0708 90 40 56 eller [elisabeth.persson@botkyrka.se](mailto:elisabeth.persson@botkyrka.se)



## 13

### **Bedömningsmodell gällande rabatt till lokalhyresgäster i utsatta branscher i Botkyrka kommun (TEF/2020:92)**

#### **Förslag till beslut**

1. Teknik- och fastighetsnämnden godkänner förslaget och överlämnar det till krisledningsnämnden för beslut.
2. Teknik- och fastighetsnämnden föreslår att hyresintäkter som uteblir med anledning av beslutet ska hanteras i samband med årsredovning 2020.
3. Prövning och tillämpning av framtagen bedömningsmodell gäller under perioden 1 april till och med den 30 juni 2020.
4. Teknik- och fastighetsnämnden uppdrar till fastighetschefen att, utifrån framtagen bedömningsmodell, fatta beslut om rabatt på hyran med högst 50 % avseende perioden den 1 april t.o.m. den 30 juni 2020 för hyresgäster som hyr en lokal av kommunen och som omfattas av förordningen (2020:237) om statligt stöd.

#### **Ärendet**

Den 16 april 2020 utfärdades förordningen (2020:237) om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran (nedan ”**Förordningen**”). Förordningen tar sikte på statligt stöd till hyresvärdar som lämnar hyresrabatter till hyresgäster i branscher som drabbats särskilt av utbrottet av Covid-19. Den hyresvärd som sänker den fasta hyran för vissa närmare utpekade hyresgäster under perioden den 1 april till och med den 30 juni 2020 kommer att kunna söka stöd för att kompensera en del av nedsättningen. Stöd till hyresvärdarna lämnas med maximalt 50 procent av en hyresnedsättning av den fasta hyran och med maximalt 25 procent av den totala fasta hyran.

Krisledningsnämnden gav den 14 maj 2020 teknik- och fastighetsnämnden i uppdrag att, utifrån Förordningen samt andra relevanta bestämmelser, ta fram en bedömningsmodell gällande rabatt på fasta lokalhyran till hyresgäs-

2020-05-25

Dnr TEF/2020:92

ter som förhyr en lokal av kommunen och som är verksamma i en bransch som omfattas av stödet enligt Förordningen.

Kommunen, genom dess teknik- och fastighetsnämnd, upplåter lokaler till företag och verksamheter. Ett antal av dessa hyresgäster kan vara verksamma i utsatta branscher som omfattas av Förordningen.

I teknik- och fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterat 2020-05-22, redogörs för de förutsättningar som följer av Förordningen samt andra relevanta bestämmelser som ska tas i beaktande vid kommunens bedömning av en lokalhyresgäst ansökan om rabatt på hyran.



Referens

Mottagare

Teknik- och fastighetsnämnden

## Bedömningsmodell gällande rabatt till lokalhyresgäster i utsatta branscher i Botkyrka kommun

Diarienummer: TEF/2020:92

### Förslag till beslut

Teknik- och fastighetsförvaltningens förslag till teknik- och fastighetsnämnden:

1. Teknik- och fastighetsnämnden godkänner förslaget och överlämnar det till krisledningsnämnden för beslut.
2. Teknik- och fastighetsnämnden föreslår att hyresintäkter som uteblir med anledning av beslutet ska hanteras i samband med årsredovning 2020.
3. Prövning och tillämpning av framtagna bedömningsmodell gäller under perioden 1 april till och med den 30 juni 2020.
4. Teknik- och fastighetsnämnden uppdrar till fastighetschefen att, utifrån framtagna bedömningsmodell, fatta beslut om rabatt på hyran med högst 50 % avseende perioden den 1 april t.o.m. den 30 juni 2020 för hyresgäster som hyr en lokal av kommunen och som omfattas av förordningen (2020:237) om statligt stöd.

### Sammanfattning

Den 16 april 2020 utfärdades förordningen (2020:237) om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran (nedan ”**Förordningen**”). Förordningen tar sikte på statligt stöd till hyresvärdar som lämnar hyresrabatter till hyresgäster i branscher som drabbats särskilt av utbrottet av Covid-19. Den hyresvärd som sänker den fasta hyran för vissa närmare utpekade hyresgäster under perioden den 1 april till och med den 30 juni 2020 kommer att kunna söka stöd för att kompensera en del av nedsättningen. Stöd till hyresvärden lämnas med maximalt 50 procent av en hyresnedsättning av den fasta hyran och med maximalt 25 procent av den totala fasta hyran.

Krisledningsnämnden gav den 14 maj 2020 teknik- och fastighetsnämnden i uppdrag att, utifrån Förordningen samt andra relevanta bestämmelser, ta fram en bedömningsmodell gällande rabatt på fasta lokalhyran till hyresgäster som förhyr en lokal av kommunen och som är verksamma i en bransch som omfattas av stödet enligt Förordningen.



Kommunen, genom dess teknik- och fastighetsnämnd, upplåter lokaler till företag och verksamheter. Ett antal av dessa hyresgäster kan vara verksamma i utsatta branscher som omfattas av Förordningen.

Nedan redogörs för de förutsättningar som följer av Förordningen samt andra relevanta bestämmelser som ska tas i beaktande vid kommunens bedömning av en lokalhyresgäst ansökan om rabatt på hyran.

## Ärendet

### Förutsättningar för det tillfälliga stödet

Förutsättningarna för att kommunen (i egenskap av hyresvärd) ska kunna söka stödet är i huvudsak följande:

- Ett avtal om hyra av lokal, där hyran helt eller delvis är bestämd till ett fast belopp i kronor, har tecknats med en hyresgäst i utsatt bransch senast den 1 mars 2020.
- Hyresgästen som anges i avtalet ska ha hyrt lokalen under perioden 1 april till och med den 30 juni 2020.
- Överenskommelsen om rabatt på lokalhyra, under perioden 1 april till och med 30 juni 2020, ska ha tecknats mellan hyresvärden och hyresgästen senast den 30 juni 2020.
- I överenskommelsen ska den nya hyran understiga det fasta belopp som skulle ha betalats under samma period (enligt det hyresavtal som gällde 1 mars 2020) och i övrigt ska villkoren vara oförändrade.

Stöd får inte enligt 8 § andra stycket i Förordningen lämnas om hyresgästen var i ekonomiska svårigheter den 31 december 2019. Vidare får inte stöd lämnas om hyresgästen är föremål för betalningskrav på grund av ett beslut av Europeiska kommissionen som förklarar ett stöd olagligt och oförenligt med den inre marknaden.

### Branscher som omfattas av stödet

De branscher som omfattas av stödet framgår av en förteckning över koder för svensk näringsgrensindelning (SNI) som har förts in i Förordningen. Det är främst hyresgäster verksamma inom utsatta branscher som sällanköpshandel, hotell och restaurang som omfattas.

### Ansökan om stödet

Vid prövningen av ansökan om stöd enligt Förordningen saknar det betydelse om hyresvärden är en kommun eller ett företag.



Stödet kan sökas i efterhand av kommunen i egenskap av hyresvärd från och med den 1 juli 2020 till och med den 31 augusti 2020. Ansökan skickas då in till länsstyrelsen som ansvarar för beslut om stöd enligt Förordningen. Stödet ska betalas ut så fort Länsstyrelsen har tagit beslut i ärendet.

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

### **Kommunens prövning av lokalhyresgästens ansökan om rabatt på hyran**

Av kommunallagen, 2 kap. 8 § kommunallagen, följer att kommuner inte utan synnerliga skäl lämna stöd till enskilda näringsidkare. Enligt 1 kap. 3 § lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter ska kommuner och regioner när det gäller lokaluthyrning bedriva verksamheten på affärsmässiga grunder. Kommuner har i egenskap av hyresvärdar därför ett ganska stort utrymme för affärsmässiga överväganden i relationerna till sina hyresgäster.

Ett övervägande ska ske på objektiva och affärsmässigt grunder i det enskilda fallet. Till denna bedömning kan läggas det statliga hyresstödet som endast ges till utsatta branscher och där det krävs att hyresvärden sätter ned hyran för att ersättning ska utgå.

Görs det ett affärsmässigt övervägande att sätta ned hyran så bör inte en sådan hyresnedsättning kunna ses som ett näringslivsstöd till enskild näringsidkare som omfattas av 2 kap. 8 § kommunallagen.

En ansökan om tillfällig rabatt på hyran från en lokalhyresgäst som förhyr av kommunen ska prövas individuellt. Utöver att kontrollera om förutsättningarna i Förordningen om stöd är uppfyllda ska kommunen på objektiva grunder göra affärsmässiga överväganden avseende respektive hyresgäst som ansöker om hyresrabatt.

För att kommunen ska kunna göra en adekvat prövning av ansökan ska hyresgästen tillhandahålla underlag som utvisar vilka negativa ekonomiska konsekvenser som utbrottet av coronaviruset har haft på verksamheten under den aktuella perioden.

Eftersom stödet till hyresvärden enligt Förordningen är begränsad till perioden 1 april till och med den 30 juni 2020, kan en rabatt som kommunen i egenskap av hyresvärd eventuellt beviljar en hyresgäst inte omfatta perioden före eller efter den angivna perioden. Den hyresrabatt som kommunen eventuellt beviljar hyresgästen kommer att uppgå till högst 50 procent på den fasta delen av hyran.

För den händelse en hyresrabatt beviljas ska en överenskommelse därom tecknas mellan kommunen och lokalhyresgästen senast den 30 juni 2020.

För att ansökan ska kunna prövas i tid krävs att hyresgästen som förhyr en lokal av kommunen senast den 15 juni 2020 inkommer med en ansökan om rabatt på den fasta hyran.



För den händelse en hyresrabatt beviljas ska en överenskommelse därom tecknas mellan kommunen och lokalhyresgästen senast den 30 juni 2020.

### **Beredning av ansökan om hyresrabatt**

En styrgrupp inom teknik- och fastighetsförvaltningen ska bildas. Styrgruppen ska bereda varje ärende och se ifall kriterierna enligt Förordningen är uppfyllda samt göra en individuell och affärsmässig prövning för att bedöma om hyresrabatt ska beviljas. Utöver att samtliga förutsättningar enligt Förordningen ska vara uppfyllda, krävs även att hyresgästen på heder och samvete försäkras att företaget ifråga inte var i ekonomiska svårigheter den 31 december 2019. Detta ska ske i ett skriftligt intyg.

### **Beslut att ge hyresnedsättning**

Efter att styrgruppen har berett ett ärende så ska det presenteras till fastighetschefen. Beslut ifall hyresrabatt ska beviljas eller avslås tas av fastighetschefen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Det stöd som kommunen i egenskap av hyresvärd kan ansöka om uppgår till maximalt 50 procent av den rabatt som har lämnats till hyresgästen under perioden den 1 april till och med den 30 juni 2020. Stödet kan dock aldrig vara högre än 25 procent av den ursprungliga fasta hyran.

Om parterna vid momspliktig uthyrning har avtalat om hyran exklusive mervärdesskatt utgår inget stöd för mervärdesskatt. Utgångspunkten är att hyresgästen ska betala mervärdesskatten på stödet. Om parterna däremot vid momspliktig uthyrning har avtalat om hyran inklusive mervärdesskatt inkluderar stödet även mervärdesskatt.

Ett illustrativt exempel: Hyresgästen betalar en fast månadshyra om 10 000 kr. Hyresvärden medger en rabatt om 50 procent av den fasta hyran, så att den blir 5 000 kr. Hyresvärden kan då ansöka om stöd för maximalt 2 500 kr för den aktuella månaden. Med beaktande av antalet lokalhyresgäster som hyr av kommunen och som bedöms vara verksamma i utsatta branscher, är kalkylen att uteblivna intäkter kommer att uppgå till ca 1 013 454 kr för kommunens del, förutsatt att länsstyrelsen beviljar kommunen stöd i efterhand.

För kommunen del skulle ett eventuellt avslag från länsstyrelsens sida på ansökan om stöd innebära att kommunen inte får tillbaka 50 procent av den rabatt som lämnats till hyresgästen, och att intäktsbortfallet skulle bli dubbelt så stort och i sådana fall uppgå till 2 026 909 kr.

Mikael Henning  
Teknik- och fastighetsdirektör

---

Expedieras till

Krisledningsnämnden/Kommunstyrelsen