

Handläggare
Ove Gustafsson
Telefon: 0850827041

Till
Fastighetsnämnden
2021-04-27

Hyreslättnad till följd av pandemin

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att hantera ansökningar om hyreslättnader under kvartal 1 och 2 2021, i enlighet med föreslagen hantering i tjänsteutlåtande samt i bilaga 1.

Sammanfattning

Under 2021 presenteras på nytt ett statligt stöd som gäller för hyresvärdar som, till följd av pandemin, ger hyreslättnader under perioden 1 januari till 31 mars 2021. En förutsättning är att hyresgästen är verksam i en bransch som omfattas av stödet.

Kontoret har för avsikt att göra en individuell affärsmässig bedömning av samtliga ansökningar från hyresgäster om hyreslättnader. Kontoret önskar mandat att hantera ansökningar om hyreslättnader enligt föreslagen hantering presenterad i föreliggande tjänsteutlåtande samt i bilaga 1. Detta för att kunna föra en snabb dialog med hyresgäster.

Eventuellt beviljade hyreslättnader får en direkt negativ effekt på kontorets resultat. Kontorets bedömning är att inga hyreslättnader kommer att kunna hanteras inom årets budget.

Ärendet

Bakgrund

I april 2020 annonserade staten om en tillfällig hyreslättnad för fasta hyreskostnader i utsatta branscher på grund av pandemin. Stödet innebar att den hyresvärd som sänkt den fasta hyran för hyresgäster under perioden 1 april till 30 juni 2020 i dessa branscher kunde söka stöd för att kompensera en del av nedsättningen. Kompensationen gavs med maximalt 50 procent av den nedsatta fasta hyran, det vill säga själva rabatten, dock maximalt 25 procent av den ursprungliga fasta hyran. Kompensationen söktes av hyresvärderna i efterhand via Länsstyrelsen och omfattade alla hyresvärdar. Kontoret beviljades statlig kompensation om totalt 3,6 mnkr. Kontoret bidrog med motsvarande rabatt och hyresgästerna erhöll därmed hyreslättnad för kvartal 2 2020 om totalt 7,2 mnkr.

För att mildra de ekonomiska konsekvenserna av den fortsatta smittspridningen och rådande restriktioner har regeringen meddelat att det statliga stödet, som togs fram våren 2020 och som innebär att vissa lokalhyresgäster kunde få rabatt på hyran, återinförs för första kvartalet 2021.

En förutsättning är att hyresgästen är verksam i en bransch som omfattas av stödet. Lokalhyresstödet innebär att en hyresvärd som träffat överenskommelse om rabatt på lokalhyran för en hyresgäst i en utsatt bransch kan ansöka om statligt stöd för en del av denna rabatt. Till skillnad från föregående kompensation kan en hyresvärd få upp till 50 procent i statligt stöd för hyressänkningen motsvarande 100 procent av fast årshyra. Det är liksom föregående års förfarande hyresvärden som ansöker om stödet.

Regeringen avser återkomma med beslut om en förlängning av hyresstödet även ska omfatta kvartal 2 2021.

Tidplan för ansökan av statlig hyreslättning kvartal 1 2021

Hyresvärden, nedan kontoret, och hyresgästen förbereder ansökan genom att träffa en skriftlig överenskommelse om hyreslättning gällande perioden 1 januari – 31 mars 2021. Överenskommelsen ska vara tecknad senast den 31 maj 2021. Kontoret ansöker om det statliga stödet via Boverkets e-tjänst som kommer vara öppen för ansökan under perioden 3 maj – 30 juni 2021. Ansökan handläggs sedan av Länsstyrelsen som beslutar om kraven för att få stöd uppfylls. När ansökan är godkänd av Länsstyrelsen och kontoret får återkoppling från Boverket påbörjar kontoret administrationen kring reglering av hyran för respektive hyresgäst.

Ekonomi

För redovisning av ekonomi hänvisas till bilaga 1.

Eventuellt beviljade hyreslättnader kommer att få direkta effekter på kontorets resultat för året. Dessa bedöms inte kunna inrymmas inom nuvarande budget.

Kontorets analys

Det statliga stöd, som återinförts för första kvartalet 2021 och som innebär att vissa lokalhyresgäster kan ansöka om rabatt på hyran, är tillfälligt och riktar sig till företag inom vissa utsatta kundnära branscher, som fått ekonomiska svårigheter med anledning av pandemin.

Kontorets inriktning är att vara mycket restriktiv i bedömningen och endast i de fall som är långsiktigt mest lönsamma för kontoret göra överenskommelser om hyreslättnad. I analys av ansökningar gällande 2021 ställs krav på att hyror gällande 2020 är betalda.

För att ansöka om den statliga hyreslättningen som presenterades under föregående år och som gällde för kvartal 2 2020 fick kontorets hyresgäster, via ett formulär på fastighetskontorets hemsida, skicka in uppgifter om sina hyresavtal och sin verksamhet. Totalt ansöktes om hyreslättnad för cirka 300 hyresavtal. Kontoret gjorde sedan en individuell bedömning av dessa ansökningar och tecknade överenskommelse om hyreslättnad för cirka 90 hyresavtal. Via Boverkets e-tjänst skickade kontoret ansökningshandlingar vidare till Länsstyrelsen som sedan gjorde sin bedömning. Länsstyrelsens återkoppling meddelades kontoret via Boverkets e-tjänst.

Kontoret planerar att på samma sätt som föregående år låta hyresgäster ansöka om den nya statliga hyreslättningen för kvartal 1 2021 via formulär på fastighetskontorets hemsida. Det åligger sedan kontoret att hanterat dessa ansökningar.

Administrationen kring de ansökningarna som hanterades för 2020 har varit en tidskrävande och betungande uppgift för kontoret. Kommunikationen med hyresgäster och ombud har tagit mycket tid i anspråk. Insamling av ekonomiska uppgifter, hantering av utskick, avslag och tecknande av överenskommelser samt det komplicerade ansökningsförfarandet – där personligt BankID krävs för att hantera ansökningarna, vilket också gör uppdraget personberoende – har bidragit till en hög arbetsbelastning. Även arbetet med delmakuleringar och nya hyresavtal efter slutgiltigt beslut har varit mycket tidsödande och fortsatt även under kvartal 1 2021.

På grund av att ansökningsförfarandet är så resurskrävande och ska utföras under en kort tidsperiod önskar kontoret därför även mandat att kunna reglera mindre hyreslättnader direkt, istället för att ansöka om det statliga stödet där de administrativa kostnaderna bedöms överstiga det statliga bidraget.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Regeringen avser återkomma om en eventuell förlängning av hyresstödet för kvartal 2 2021. Om ett sådant beslut tas önskar kontoret mandat att hantera hyresstödet likt hyresstödet för kvartal 1 2021. För ytterligare information, se bilaga 1.

Slut

Bilagor

1. Ekonomisk redovisning – *Sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-04-22
Carina Jonsson, Avdelningschef	2021-04-22