

Åsa Börjesson
Fastighetsstrateg
08-123 174 08
1asa.borjesson@sll.se

BESLUT

Diariernr
LOC 2020-0425
Informationssäkerhetsklass: K1

Styrelsen för Locum AB

Hyresrabatt på grund av Coronapandemin

Ärendet

Nedsättning av hyran för kommersiella hyresgäster inom Locum ABs förvaltade fastighetsbestånd för att motverka effekterna av Corona pandemin.

Beslutsunderlag

1. Förordning om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran (SFS 2020:237)

Förslag till beslut

Styrelsen för Locum AB föreslås besluta

- att ge hyresgäster, med verksamhet som omfattas av förordningen (SFS 2020:237) om statligt stöd, rabatt på hyran med högst 50 % under kvartal 2 2020, förutsatt att total rabatt för kvartal 2 uppgår till högst 8 000 000 kr samt
- att ge verkställande direktören i uppdrag att fatta beslut om rabatt på hyran med högst 50 % avseende kvartal 3 2020 för hyresgäster som omfattas av förordningen om statligt stöd, om perioden som omfattas av förordningen om statligt stöd förlängs till att avse även kvartal 3 2020, allt förutsatt att total rabatt för kvartal 3 uppgår till högst 8 000 000 kr.

Anette Henriksson

Verkställande direktör

BESLUT

Sammanfattning

Syftet är att stödja Locum AB:s kommersiella hyresgäster som drabbats av stora intäktsbortfall till följd av Corona pandemin och därmed kunna bibehålla servicen på sjukhusen och undvika intäktsbortfall och kostnader vid befarade avflyttningar eller konkurser.

Bakgrund

Locum har kommersiella hyresgäster i form av restauranger, caféer, kiosker och service vid alla akutsjukhus och universitetssjukhus samt vid de flesta närsjukhus. Dessa hyresgäster är en viktig del av servicen på sjukhusen både för patienter, besökare och för vårdpersonal samtidigt som de bidrar med externa hyresintäkter.

Till följd av Coronapandemin har ett mycket stort antal hyresgäster hört av sig till Locum med vädjanden om lättnader av villkoren i hyresavtalen utifrån det akuta tappet av besökare till sjukhusen som i sin tur orsakar stora intäktsbortfall för hyresgästerna. Sjukhusen är extra utsatta, framförallt med hänsyn till nödvändiga besöksrestriktioner men omvärlden ser i stort sett ut på samma sätt och stora delar av service- och sällanköpssektorn står mitt i eller inför en ekonomiskt mycket ansträngd situation.

För att underlätta för hyresgästerna lämnade Locum snabbt och korrekt i ett första steg alla hyresgäster som på något sätt signalerade att de har ekonomiska svårigheter på grund av Coronakrisen möjlighet till följande lättnader av hyresavtalen:

- Justera "mjuka villkor" i hyresavtalen som är lämpliga att justera t.ex. öppettider för verksamheterna, utifrån respektive förvaltares dialog med hyresgästen.
- Hyresgästerna ges möjlighet till månadsbetalning i efterskott istället för kvartalsbetalning i förskott från och med april till och med september 2020 (kvartal 2 och kvartal 3).

Möjligheten till lättnader gäller för alla hyresgäster (ej med vårdavtal), kommersiella så väl som vårdmottagningar, som inkommer med skriftliga önskemål.

Då Coronakrisen fortgår och svårigheterna för hyresgästerna kvarstår och fördjupas vill Locum agera för att undvika konkurser bland sina hyresgäster med påföljande hyresbortfall och bristande service vid sina sjukhus. En hyresrabatt skulle öka chansen för många hyresgäster att klara krisen.

Överväganden

Som offentlig aktör är utgångspunkten att Locum, såsom företrädare för Region Stockholm, inte har möjlighet att ge individuellt riktat stöd till enskilda näringsidkare. Vidare måste Locum iaktta krav på objektivitet och likabehandling liksom reglerna om statsstöd. Av affärsmässiga skäl och i rådande situation kan det dock vara motiverat att underlätta för hyresgästerna för att bibehålla servicen på sjukhusen och undvika de intäktsbortfall och kostnader som eventuella konkurser eller avflyttningar skulle innebära.

BESLUT

Regeringen har utlovat olika former av stöd till näringslivet till följd av Coronapandemin och ett av dessa stöd riktar sig till hyresvärdar i syfte att stimulera dem att ge hyresrabatter som gynnar hyresgäster inom vissa utpekade branscher. Regelverket för detta stöd följer av förordningen (SFS 2020:237) om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran, vilket träder i kraft 1 juli 2020. Huvudprincipen är att hyresvärderna ger hyresrabatter till hyresgästen och får del av den rabatten återbetald av staten, genom länsstyrelsen, i efterskott (maximalt 50 % av rabatten återbetalas till hyresvärderna av en hyresrabatt motsvarande maximalt 50 % av hyreskostnaden). En statlig subvention av hyresrabatter. De branscher som omfattas av stödåtgärden är finns tydligt listade i förordningen.

De branscher som är listade omfattar för Locums del framförallt kommersiella hyresgäster som restauranger, caféer, kiosker samt annan kringsservice på sjukhusen så som apotek, fysioterapi, fotvård.

Signalerna från hyresgästerna själva och samhället i stort är att risken för konkurser inom restaurang, café och liknande verksamheter är stor. En konkurs innebär i de flesta fall hyresbortfall men också kostnader för att hitta nya hyresgäster och för att anpassa lokalen till nya hyresgäster.

Kravet på likabehandling och objektivitet samt den restriktivitet som råder när det gäller möjligheten att ge stöd till enskild näringsidkare, gör frågan svår kring gränsdragningen och vilka av Locums hyresgäster som kan bli aktuella för en generell hyresnedsättning. För att skapa en tydlighet i dessa bedömningar föreslås en generell hyresnedsättning för hyresgäster vars verksamhet omfattas förordningen om statligt stöd.

Mot denna bakgrund föreslås att Locums kommersiella hyresgäster, som tillhör branscher som är listade i riksdagens beslut om stöd för hyresrabatter, erhåller en hyresrabatt på motsvarande 50% av den totala hyreskostnaden under kvartal 2. I det fall beslut fattas att förlänga det statliga stödet föreslås en möjlighet att utvidga rabatten till Locums hyresgäster till att gälla även under kvartal 3 eller delar av kvartal 3.

De hyresgäster som på något sätt finansieras med offentliga medel (vårdval och vårdavtal) undantas då dialog förs med HSF och Regionen centralt där dessa frågor bör hanteras. Beslutet berör därför endast Locum kommersiella hyresgäster som inte finansieras via offentliga medel och som tillhör branscher listade i det statliga stödpaketet.

Ett alternativ till att lämna en generell hyresrabatt är att lämna hyresreduktion endast i de fall och i den utsträckning som hyreslagen ger hyresgästen rätt till hyresreduktion.

Enligt hyreslagen kan en hyresgäst ha rätt till hyresreduktion om hyresgästen inte kan nyttja lokalen fullt ut i enlighet med hyresavtalet. Om hyresvärderna genom olika åtgärder tex besöksrestriktioner på ett sjukhus, begränsar hyresgästens kundunderlag, kan det ge rätt till hyresreduktion. Omfattningen på reduktionen beror av i vilken omfattning hyresvärdens agerande har påverkat lokalen och hyresgästens verksamhet. En individuell bedömning får göras i varje enskilt fall.

BESLUT

Den reduktion som kan bli aktuell enligt hyreslagen riskerar dels att bli osäker på grund av att det är svårt att avgöra i vilken utsträckning hyresvärden har påverkat verksamheten, dels att inte räcka till för att verksamheten ska överleva. En individuell hantering tar dessutom längre tid än att tillämpa en generell rabatt, vilket är av stor betydelse för berörda hyresgäster.

Sammanfattningsvis föreslås en generell rabatt till hyresgäster i de branscher som regeringen har pekat ut i sitt stödpaket, för att sedan i steg två överväga eventuella ytterligare rabatter till andra kategorier av hyresgäster.

Ekonomiska konsekvenser

Hyresintäkterna från de kommersiella hyresgästerna som tillhör branscher som listas i förslaget till statligt stödåtgärd är cirka 16 miljoner kronor per kvartal. En femtioprocentig hyresrabatt till dessa hyresgäster innebär ett intäktsbortfall för Landstingsfastigheter om totalt 8 miljoner kronor för kvartal 2, 2020.

Det råder viss osäkerhet om och i vilken omfattning Locum kommer att erhålla statligt stöd för del av hyresrabatten. Som förslaget i grova drag ser ut idag skulle det maximalt kunna innebära ett statligt stöd om cirka 4 miljoner kronor. Ett eventuellt ekonomiskt stöd kommer att betalas ut i efterskott och tidsplanen för det är inte fastställt. Staten har avsatt ett totalt belopp om 5 miljarder kronor för att hantera konsekvenser av förordningen.

Skulle hyresrabatten beslutas omfatta även kvartal 3 eller del av kvartal 3 innebär det ytterligare ett intäktsbortfall för Landstingsfastigheter i samma storleksordning som för kvartal 2 dvs. ytterligare 8 miljoner för kvartal 3 (2,7 miljoner kronor per månad).

Miljökonsekvenser

Förslaget innebär oförändrade konsekvenser för miljö.



Svensk författningssamling

Förordning om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran

SFS 2020:237

Publicerad
den 17 april 2020

Utfärdad den 16 april 2020

Regeringen föreskriver följande.

Inledande bestämmelser

1 § I denna förordning finns bestämmelser som syftar till att stödja vissa lokalhyresgäster med anledning av utbrottet av det nya coronaviruset som orsakar sjukdomen covid-19. Om en överenskommelse träffas mellan hyresvärderna och hyresgästen om en rabatt på hyran under perioden den 1 april till och med den 30 juni 2020 svarar staten gentemot hyresvärderna för en del av den rabatten.

2 § Denna förordning är meddelad med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen.

3 § Stöd enligt denna förordning får lämnas som bidrag.

4 § Stöd enligt denna förordning får lämnas i enlighet med Europeiska kommissionens beslut den 15 april 2020 i ärende SA.56972 (2020/N).

Mottagare av stöd

5 § Stöd enligt denna förordning får lämnas till hyresvärdar som slutit avtal om hyra av lokal med hyresgäster som under den period som anges i 1 § var verksamma i de branscher som framgår av följande koder i Standard för svensk näringsgrensindelning (SNI):

1. 451, 454, 472–477, 478, 551–553, 559, 561–563, eller
2. 45.320, 47.191, 47.199, 59.140, 79.110, 79.120, 79.900, 82.300, 86.230, 86.904–86.905, 90.010, 90.020, 90.030, 90.040, 91.020, 91.040, 93.119–93.120, 93.130, 93.210, 93.290, 95.110, 95.120, 95.210, 95.220, 95.230, 95.240, 95.250, 95.290, 96.021–96.022, 96.040 och 96.090.

Förutsättningar för stöd

6 § Som förutsättning för stöd gäller att

1. ett avtal om hyra av lokal med hyran helt eller delvis bestämd till ett fast belopp i kronor senast den 1 mars 2020 har tecknats med en hyresgäst som anges i 5 §,

2. den hyresgäst som anges i avtalet i 1 har hyrt lokalen under den period som anges i 1 §, och

3. senast den 30 juni 2020 en överenskommelse har tecknats mellan samma parter om rabatt på hyran för lokalen under perioden i 1 §, där hyran understiger det fasta belopp som skulle ha betalats under samma period enligt avtalet i 1 och på i övrigt oförändrade villkor.

7 § Stöd får inte lämnas till Statens fastighetsverk med avseende på en hyresgäst som omfattas av ett avtal om kostnadshyra.

8 § Stöd får inte lämnas med avseende på en hyresgäst som

1. är en statlig myndighet,
2. per den 31 december 2019 var i ekonomiska svårigheter i den mening som avses i 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, eller
3. är föremål för betalningskrav på grund av ett beslut av Europeiska kommissionen som förklarat ett stöd olagligt och oförenligt med den inre marknaden.

Stödets storlek

9 § Stöd enligt denna förordning får lämnas till en hyresvärd med 50 procent av den rabatt på det fasta hyresbeloppet som hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om för perioden som anges i 1 §. Stödet får dock aldrig vara högre än 25 procent av den tidigare fasta hyran.

När stödets storlek bestäms ska hänsyn tas till de stöd som beviljats andra hyresvärdar enligt denna förordning med avseende på samma hyresgäst. Det sammanlagda stödet med avseende på en hyresgäst får inte överstiga ett belopp som motsvarar 800 000 euro.

Handläggning av stödärenden

10 § Frågor om stöd enligt denna förordning prövas av

1. Länsstyrelsen i Stockholms län om fastigheten ligger i Stockholms, Uppsalas, Södermanlands, Gotlands eller Västmanlands län,
2. Länsstyrelsen i Östergötlands län om fastigheten ligger i Östergötlands, Jönköpings eller Kalmar län,
3. Länsstyrelsen i Skåne län om fastigheten ligger i Kronobergs, Blekinge eller Skåne län,
4. Länsstyrelsen i Västra Götalands län om fastigheten ligger i Hallands eller Västra Götalands län,
5. Länsstyrelsen i Dalarnas län om fastigheten ligger i Värmlands, Örebro, Dalarnas eller Gävleborgs län,
6. Länsstyrelsen i Västernorrlands län om fastigheten ligger i Jämtlands eller Västernorrlands län, och
7. Länsstyrelsen i Norrbottens län om fastigheten ligger i Västerbottens eller Norrbottens län.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län samordnar länsstyrelsernas arbete med stödet.

11 § En ansökan om stöd ska ha kommit in till den länsstyrelse som anges i 10 § första stycket senast den 31 augusti 2020.

12 § En ansökan om stöd ska lämnas på formulär som fastställs av Boverket. De handlingar som anges i formuläret ska bifogas till ansökan.

13 § En ansökan om stöd ska innehålla de uppgifter som krävs för att bedöma om sökanden är berättigad till stöd enligt 5–9 §§.

14 § Den som ansöker om stöd ska lämna de ytterligare handlingar eller uppgifter som behövs för prövningen till länsstyrelsen.

Utbetalning av stöd

15 § Boverket betalar ut stöd enligt denna förordning.

Uppföljning av utbetalt stöd

16 § Länsstyrelsen ansvarar för uppföljning av stöd som betalats ut enligt denna förordning.

Stödmottagaren ska på länsstyrelsens begäran lämna de uppgifter som behövs för uppföljning av det stöd som har betalats ut.

Återbetalning av stöd

17 § Den som har tagit emot stöd är återbetalningsskyldig om

1. mottagaren genom att lämna oriktiga uppgifter eller på annat sätt har orsakat att stödet har bestämts felaktigt eller med för högt belopp, eller

2. stödet av någon annan orsak har bestämts felaktigt eller med för högt belopp och mottagaren skäligen borde ha insett detta.

På det belopp som en stödmottagare är återbetalningsskyldig för ska ränta betalas från och med den dag som infaller en månad efter det att beslut om återkrav enligt 18 § har fattats och efter en räntesats som vid varje tidpunkt överstiger statens utlåningsränta med två procentenheter.

Återkrav av stöd

18 § Om en stödmottagare är återbetalningsskyldig enligt 17 §, ska länsstyrelsen besluta att helt eller delvis kräva tillbaka stödet tillsammans med räntan. Kravet eller räntan får sättas ned helt eller delvis om det finns särskilda skäl.

Offentliggörande, rapportering och registerföring

19 § Bestämmelser om offentliggörande, rapportering och registerföring finns i 12 a § lagen (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler och i förordningen (2016:605) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler.

Rätt att meddela föreskrifter

20 § Boverket får meddela föreskrifter om verkställigheten av denna förordning.

Överklagande

21 § I 40 § förvaltningslagen (2017:900) finns bestämmelser om överklagande till allmän förvaltningsdomstol. Andra beslut än beslut om att helt eller delvis inte bevilja stöd får dock inte överklagas.

-
1. Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2020.
 2. Förordningen upphör att gälla vid utgången av 2020.
 3. Den upphävda förordningen gäller dock fortfarande för stöd som har beviljats före utgången av 2020.

På regeringens vägnar

SFS 2020:237

IBRAHIM BAYLAN

Maria Wetterling
(Näringsdepartementet)