



Ny period av hyresstöd



Mats Eriksson

Partner, Head of Real Estate,
Sweden

Regeringen har beslutat om en period av hyresstöd till vissa utsatta branscher för perioden 1 januari 2021 till och med 31 mars 2021. Regeringen har även kungjort föreskrifter för den nya hyresstödsperioden (SFS 2021:273).

Det nya hyresstödet är i stora delar likalydande med regeringen tidigare beslutade hyresstöd som avsåg perioden 1 april 2020 till 30 juni 2020 (SFS 2020:273).

Nedan följer en sammanfattning av den nya förordningen med korta allmänna kommentarer avseende stödet från vår sida. Vänligen notera att varje situation kommer att behöva utvärderas utifrån sina egna unika omständigheter och att våra kommentarer och bedömningar som görs i denna text kan behöva revideras.

Branscher som omfattas av stödet

Stödet lämnas till hyresvärdar som slutit avtal om hyra med hyresgäster som under perioden 1 januari 2021 till 31 mars 2021 var verksamma i vissa särskilt utpekade branscher enligt följande koder i Standard för svensk näringsgrensindelning (SNI).

1. 451, 452, 454, 472–477, 478, 551–553, 559, 561–563, 772 eller

2. 45.320, 47.191, 47.199, 59.140, 74.201, 77.110, 79.110, 79.120, 79.900,

82.300, 85.510, 85.522, 85.530, 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, 96.012, 96.021, 96.022, 96.040

och 96.090.

Koderna omfattar primärt sällanköpshandeln, hotell, restaurang men även vissa andra verksamheter såsom butiks handel, logiverksamhet, tandläkare, hår- och kroppsvård, porträttfotografering och uthyrning och leasing av personbilar.

Förutsättningar för stödet

Som förutsättning för beviljandet av stödet gäller 1.) att det senast 31 december 2020 finns ett befintligt lokalhyresförhållande med en hyresgäst som varit verksam i någon av ovan angivna branscher som gäller en lokal med en hyra som helt eller delvis är bestämd till ett fast belopp, 2.) att hyresgästen har hyrt lokalen under perioden 1 januari 2021 till 30 mars 2021, och 3.) att hyresgästen och hyresvärden senast den 31 maj 2021 träffat en skriftlig överenskommelse om rabatt på hyran för lokalen under perioden 1 januari 2021 till 30 mars 2021, som understiger det fasta belopp som skulle ha betalats under samma period enligt avtalet och i övrigt på oförändrade villkor.

Stödet kan inte beviljas statliga myndigheter och hyresgäster som per 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 är föremål för betalningskrav på grund av ett beslut av Europeiska kommissionen som förklarat ett stöd olagligt och oförenligt med den inre marknaden.

Kommentar

Vi noterar att det till skillnad från den tidigare förordningen numera anges att det ska finnas ett befintligt hyresförhållande med hyresgästen. I den tidigare förordningen angavs det att det ska föreligga ett avtal om hyra som tecknats mellan hyresgästen och hyresvärden, vilket sannolikt orsakade tolkningsproblematik, eftersom den tidigare ordalydelsen går att tolka som om att ett skriftligt hyresavtal måste föreligga parterna.

Stödets omfattning

Stödet omfattar maximalt 50 % av den rabatt på det fasta hyresbeloppet som hyresvärden och hyresgästen kommit överens om under perioden 1 januari 2021 till 30 mars 2021.

Det sammanlagda stödet riktat till en och samma hyresgäst får inte överstiga 800 000 euro. Från maximibeloppet för det sammanlagda stödet ska avdrag göras för vissa stöd eller lån som beviljats hyresgästen eller ett annat företag i samma koncern som hyresgästen där koncernen är av sådant slag som anges i 1 kap. 4 § årsredovisningslagen (1995:1554).

Avdrag ska göras för följande stöd och lån:

1. stöd enligt den nya hyresstödförordningen,
2. stöd enligt den tidigare hyresstödsförordningen.
3. stöd för stödperioden juni och juli 2020 enligt förordningen (2020:838) om omställningsstöd för maj – juli 2020, och
4. lån enligt 13 § förordningen (2021:57) om statliga lån till arrangörer och återförsäljare av paketresor till följd av spridningen av sjukdomen covid-19.

Kommentar

Det noteras att den tidigare begränsningen om att stödet inte fick vara högre än 25 % av den tidigare fasta hyran borttagits.

Den nya förordningen tydliggör vilka stöd och lån som hyresgästen mottagit ska beaktas. Vår bedömning är att det nuvarande stödet inte aktualiseras om hyresgästen redan uppnått maximibeloppet genom mottagandet av stöd enligt den tidigare hyresstödsförordningen eller de andra uppgivna stöden/lån. Den sannolika effekten av detta är att större hyresgäster, med många och/eller dyra lokalhyresavtal, inte kommer att kunna ta del av det nya hyresstödet.

Den nya förordningen tydliggör också att stöd som mottagit av andra företag i samma koncern som hyresgästen ska beaktas.

Handläggning och ansökan

Ansökan om hyresstöd kan göras genom en e-tjänst som boverket administrerar. Ansökan handläggs dock av ansvarig länsstyrelse enligt förordningen och stödet utbetalas av Boverket.

Hyresstödet kan ansökas till och med senast 30 juni 2021.

Services

Real Estate
