

Till
Finansdepartementet
Skatte- och tullavdelningen
fi.remissvar@regeringskansliet.se
ulf.olvsson@regeringskansliet.se

Diarienummer: Fi2021/01206

Stockholm den 25 mars 2021

Fastighetsägarnas yttrande över promemorian ”Nedstängningsstöd”

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på hållbarhet, stadsutveckling och trygghet. Fastighetsägarna har ca 15 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 80 000 fastigheter för kontors-, handels-, industri-, samhälls- och bostadsändamål. Bland medlemmar som äger flerfamiljshus finns såväl privata som kommunägda fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar.

1. Sammanfattning

Om en nedstängning vidtas har fastighetsägare en rättslig särställning i och med den grundlagsskyddade rätten till ersättning vid rådighetsinskränkning av fast egendom. Fastighetsägarna saknar ett fastighetsägarperspektiv och en grundlagsanalys av promemorians förslag.

Sammantaget är det Fastighetsägarnas uppfattning att förslaget till nedstängningsstöd inte motsvarar grundlagens krav på statlig kompensation vid rådighetsinskränkning av fast egendom. Fastighetsägarna anser således att förslaget till nedstängningsstöd – såvitt avser ersättning till fastighetsägare – strider mot gällande rätt. Fastighetsägarna understryker vikten av att upprätthålla grundlagsfästa rättigheter och principer såsom egendomsskydd, näringsfrihet och proportionalitet oaktat att Sverige befinner sig i en pandemi.

Därutöver anser Fastighetsägarna att förslaget till nedstängningsstöd inte innebär en adekvat och skälig ersättning till fastighetsägare som drabbas av en nedstängning. Givet grundlagens

egendomsskydd och uttryckliga reglering avseende rådighetsinskränkning av fast egendom hade en modell med full ersättning till fastighetsägare för kostnader och utebliven vinst varit mer ändamålsenlig. En sådan ordning hade också varit förenlig med gällande rätt och motsvarat principerna för ersättning i expropriationslagen.

2. Bakgrund

Den tillfälliga pandemilagen ("covid-19-lagen") trädde i kraft den 10 januari 2021 och gäller till och med den 30 september 2021. Lagen är en så kallad ramlag där riksdagen givit regeringen befogenhet att i förordning besluta om fler bindande smittskyddsåtgärder. Fastighetsägarna lämnade ett remissyttrande på förslaget och var mycket kritiska till att lagen inte föreslogs innehålla någon lagregel om att ersättning ska utgå till fastighetsägare och andra näringsidkare som drabbas av eventuella beslut om verksamhetsbegränsningar eller nedstängning. Fastighetsägare har en särskild rätt till ersättning eftersom egendomsskyddet för fast egendom har en särställning i grundlagen.¹

Regeringen har också presenterat ett förslag till förordning om tillfälliga nedstängningar och förbud för att förhindra spridning av sjukdomen covid-19 ("nedstängningsförordningen"). I denna presenteras hur en nedstängning av samhället skulle gå till, till exempel vilka verksamheter som skulle behöva stänga och vilka som ska vara fortsatt öppna eftersom de anses vara samhällsviktiga. Fastighetsägarna lämnade även denna gång ett remissyttrande och framhöll återigen vikten av ett adekvat och juridiskt korrekt stöd till fastighetsägare och andra näringsidkare som drabbas av en nedstängning.²

3. Promemorians huvudsakliga innehåll

Nu har regeringen återkommit med ett förslag till nedstängningsstöd. Stödet föreslås få i huvudsak samma reglering som gäller enligt befintlig förordning för det förstärkta omställningsstödet juni-juli 2020. Ersättning föreslås kunna lämnas med upp till 100 procent av de fasta kostnaderna. Löner föreslås utgöra en fast kostnad till skillnad från tidigare omställningsstöd.

För att vara berättigad till ersättning föreslås ett krav på att företaget varit förhindrat att bedriva verksamhet till följd av föreskrifter om förbud eller nedstängning som regeringen meddelat och som ska underställas riksdagen eller motsvarande beslut om nedstängning som länsstyrelsen beslutat i enskilda fall.

¹ Fastighetsägarnas remissyttrande finns att läsa på vår hemsida.

<https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/remisser/ovrigt/ytrande-over-promemorian-covid-19-lag/>

² Fastighetsägarnas remissyttrande finns att läsa på vår hemsida.

<https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/remisser/ovrigt/remiss-av-promemorian-tillfalliga-nedstangningar-och-forbud-for-att-forhindra-spridning-av-sjukdomen-covid-19/>

Rätt till stöd föreslås förutsätta att företagets nettoomsättning för stödperioden minskat med minst 25 procent i förhållande till omsättningen för referensperioden på grund av att företaget varit förhindrat att bedriva sin verksamhet till följd av nedstängning.

Stöd föreslås ges med sammanlagt maximalt 75 miljoner kronor per månad och företag. Med företag avses i detta avseende koncernen som helhet.

Det föreslås att ansökan om stöd ska ges in till Skatteverket.

4. Fastighetsbranschen har tagit ett stort ansvar under pandemin

Sedan utbrottet av pandemin har fastighetsägare vidtagit många konkreta åtgärder för att smittskyddssäkra lokaler och undvika trängsel. Det handlar till exempel om utökad städning, informationsskyltar, avståndsmarkeringar, distansvärdar, stationer med handdesinfektionsmedel och erbjudanden om hemleverans. Fastighetsägarna har också tagit fram en rekommendation för att minska trängsel i köpcentrum, gallerior och varuhus.³

Dessutom har fastighetsbranschen medfinansierat och administrerat det hyresrabattstöd som gällde under kvartal två 2020 och som syftade till att stötta lokalhyresgäster i utsatta branscher (huvudsakligen handel, restaurang och hotell).⁴ Inom ramen för hyresrabattstödet 2020 bidrog fastighetsbranschen med ca 1,5 miljarder kronor till sina lokalhyresgäster. Därutöver har många fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar givit ytterligare ekonomiska lättnader till lokalhyresgäster i kris. Som det ser ut i dagsläget kommer hyresrabattstödet att återlanseras för kvartal ett 2021 och då kan det antas att fastighetsbranschen återigen medfinansierar rabatter till lokalhyresgäster som har svårt att klara sig igenom krisen.⁵

Det kan således konstateras att fastighetsbranschen tagit ett mycket stort ansvar under pandemin, både genom att smittskyddssäkra fastigheter och genom att stötta utsatta lokalhyresgäster. Ett liknande ansvar har inte tagits eller ålagts någon annan bransch i den privata sektorn.

Situationen har naturligtvis påverkat fastighetsägares ekonomi. Att förlora intäkter och samtidigt ha samma eller ökade kostnader (för till exempel väktare/trängselvärdar i köpcentrum) är inte ekonomiskt hållbart i längden. Eventuella nedstängningar av verksamheter vore ett mycket hårt slag mot många fastighetsägare.

Om pandemin fortgår länge och nedstängningar inte kombineras med ett för lokalhyresgäster och fastighetsägare ändamålsenligt stöd kan det ytterst komma att leda till en fastighetskris som i sin tur

³ Rekommendationen finns på Fastighetsägarnas hemsida.

<https://www.fastighetsagarna.se/fakta/fastighetsagarnas-rekommendation-om-smittskyddsatgarder-for-kopcentrum/>

⁴ Förordning om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran (SFS 2020:237).

⁵ Stödet har i dagsläget aviserats men det finns ingen förordning beslutad och publicerad.

<https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2021/01/regeringen-foreslar-ny-period-med-statligt-stod-nar-vissa-lokalhyresgaster-far-rabatt-pa-hyran/>

riskerar påverka banker, finanssektor och pensionskapital. Ett sådan utveckling skulle leda till allvarliga skadeverkningar på näringslivet i stort och vara förödande för samhällsekonomin. Det är följaktligen viktigt att ett nedstängningsstöd även kommer fastighetsägare till del.

5. Håll Sverige öppet – på ett ansvarsfullt sätt

I den rådande situationen med en pandemi är det naturligt att överväga olika åtgärder för att hindra spridningen av viruset. Fastighetsägarna anser dock att det finns ett stort värde i att så långt möjligt hålla samhället och näringslivet i gång – under ansvarsfulla former. Det är också omtvistat huruvida nedstängningar av samhället är ett effektivt sätt att hindra smitta. I flera länder där man haft hårda nedstängningar har man likväl sett en stor smittspridning.

Att hålla Sverige öppet på ett smittskyddssäkert sätt bör även fortsatt vara den övergripande strategin för regeringen och myndigheternas arbete i syfte att rädda företagande, arbetstillfällen och tillväxt. Det är viktigt att hålla samhällsekonomin i gång. I butiker och restauranger arbetar inte sällan unga och andra med lägre utbildning. Det är betydelsefulla instegsjobb för grupper som är särskilt utsatta eftersom de kan ha svårt att få nya jobb för det fall de blir arbetslösa. En sådan utveckling kan komma att få stora negativa konsekvenser för folkhälsan och samhällsutvecklingen på sikt. Såsom ovan anförts måste regeringen också ha i åtanke att undvika en framtida fastighetskris.

Nedstängningar riskerar också leda till ökad social oro och ökad brottslighet. För det fall till exempel ett köpcentrum ”stängs ner” kommer de gemensamma ytorna till stor del att vara öppna eftersom samhällsviktiga funktioner såsom mataffärer, apotek och paketutlämningsställen behöver vara fortsatt öppna. När det normala flödet med besökare och kunder försvinner finns risk för ordningsstörningar med ökad brottslighet som följd. Det finns exempel på sådana negativa samhällskonsekvenser från nedstängningar av köpcentrum i andra länder. Redan idag märks tendenser till ökad narkotikahandel och otrygghet i till exempel områden i anslutning till tågstationer.

6. Proportionalitet

Det är viktigt att förstå att en nedstängning av verksamhetslokaler för handel, service, restauranger med mera inte bara innebär en inskränkning i lokalhyresgästens verksamhet utan att det även innebär en inskränkning av befintlig användning av fastigheten. En nedstängning konstituerar således ett ingrepp i fastighetsägarens egendomsskydd och näringsfrihet. Bägge dessa fri- och rättigheter är skyddade i den svenska grundlagen och i den Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna.

Ett ingrepp i de aktuella fri- och rättigheterna får aldrig gå utöver vad som är nödvändigt med hänsyn till ändamålet. Fastighetsägarna saknar erforderlig utredning som ger stöd för att smittspridning på handelsplatser och serveringsställen är vanligt förekommande. Såvitt Fastighetsägarna kan bedöma har varken regeringen eller myndigheter presenterat undersökningar eller annan data som visar

omfattningen av smittspridning i till exempel köpcentrum, butiker och restauranger. Folkhälsomyndigheten har i stället uttalat att den största spridningen av covid-19 sker i privata sammanhang och på arbetsplatser. Enligt Arbetsmiljöverkets statistik är det framför allt på arbetsplatser inom vård och omsorg som smittorisken är hög och dessa sektorer måste ju hålla öppet oaktat en nedstängning av samhället i övrigt.⁶ Innan data är presenterad som visar att smittspridningen är betydande på handelsplatser och serveringsställen kan det svårligen finnas rättslig grund att stänga ner sådana verksamheter.

Innan ett eventuellt beslut om att stänga ner verksamheter fattas måste alltid mindre ingripande åtgärder övervägas. En nedstängning skulle få mycket långtgående och allvarliga ekonomiska skadeverkningar för såväl lokalhyresgäster som fastighetsägare. Regeringen och myndigheter måste alltid i första hand måste överväga andra mindre ingripande smittskyddsåtgärder – till exempel obligatoriskt munskydd, avspärning av trånga utrymmen, enkelriktad gångtrafik i köpcentrum och varuhus.

I proportionalitetsbedömningen har det rättslig relevans huruvida ersättning utgår till företag som drabbas av ingrepp i fri- och rättigheter. Det torde sålunda finnas en överhängande risk att om nedstängningsstödet har för höga trösklar och inte når fram till företaget så kan ett förbud eller en nedstängning enligt covid-19-regelverket vara i strid med grundlagen. Det kan ifrågasättas om det är förenligt med grundlagen och proportionalitetsprincipen att ställa krav på styrkande av visst omsättningstapp för att vara berättigad till nedstängningsstöd. Detta gäller i synnerhet för fastighetsägare som har ett förstärkt grundlagsskydd vid rådhetsinskränkningar (se avsnitt 7).

I den mån regeringen eller myndighet likafullt beslutar att stänga ner samhället ska beslutet alltid begränsas i möjligaste mån avseende såväl rumslig som tidlig omfattning. Ett beslut om eventuell nedstängning bör inte omfatta ett större geografiskt område än nödvändigt och bör inte omfatta fler verksamhetstyper än nödvändigt. Därtill bör beslutet inte avse en längre tid än vad som kan antas vara absolut nödvändigt.

I stället för en total nedstängning kan det vara motiverat att börja smått på motsvarande sätt som man gjort i andra länder med begränsning av vissa verksamheter där absolut närkontakt med kund i verksamhetsutövningen är oundviklig. Att stänga ned stegvis är en metod som måste anses vara mer förenligt med proportionalitetsprincipen.

7. Särskilt om ersättning till fastighetsägare vid en eventuell nedstängning

För det fall regeringen vidtar åtgärder som innebär en rådhetsinskränkning av fast egendom har fastighetsägaren en grundlagsskyddad rätt till ersättning.⁷ Att stänga ner verksamheter i lokaler som hyrs ut av fastighetsföretag eller bostadsrättsföreningar är ett ingrepp i befintlig användning av

⁶ Se statistik på Arbetsmiljöverkets hemsida. <https://www.av.se/om-oss/press/jobbrelaterade-coronaanmalningar/tillbudsanmalningar/>

⁷ Se 2 kap. 15 § regeringsformen.

fastigheten, det vill säga en rådighetsinskränkning av fast egendom som ger ägaren rätt till ersättning från staten.

De ekonomiska konsekvenserna för fastighetsägare som bedriver verksamhet i form av köpcentrum, gallerior och varuhus kommer att bli betydande om verksamheten nödgas stänga ner. Detsamma gäller för andra fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar som hyr ut lokaler till butiker, frisörer, gym, restauranger med mera vars verksamhet eventuellt stängs ner. Det kan konstaterats att fastighetsbranschen tagit ett stort ansvar under pandemin (se ovan avsnitt 4) och det är därför nödvändigt att stödet utformas på ett sätt som fungerar för fastighetsägare – inte bara verksamhet i form av butiker, hotell och restauranger.

Fastighetsägare kan komma att drabbas av såväl intäktsminskningar som ökade kostnader vid en eventuell nedstängning. Inte minst gäller det för köpcentrum och gallerior. Fastighetsägaren har då samma kostnader för att hålla gemensamma ytor öppna för allmänheten så att livsmedelsaffärer, apotek, vårdcentraler, tandläkare, paketutlämningsställen och andra samhällsviktiga verksamheter ska kunna vara tillgängliga. Dessutom kommer fastighetsägaren förmodligen att ha fortsatt högre kostnadsmassa för att smittskyddssäkra (till exempel trängselvärdar, väktare, desinfektionssprit, skyltning, nedmontering och bortforsling av sittmöbler). Det skulle medföra en högre kostnad för fastighetsägaren att tillgodose detta i förhållande till antalet lokaler som får hålla öppet.

Fastighetsägarna befarar att det föreslagna nedstängningsstödet riskerar att inte ge täckning för den ekonomiska skada som fastighetsägare lider vid en eventuell nedstängning – dvs. uteblivna intäkter och ökade kostnader. Många kostnader är rörliga och såvitt Fastighetsägarna kan bedöma riskerar de att exkluderas i nedstängningsstödet oaktat att de är nödvändiga för att förhindra till exempel smittspridning i varuhus, gallerior och köpcentrum. Det kan inte vara rimligt att fastighetsägare inte ska erhålla kompensation från staten för sådana kostnader.

Om fastighetsägare skulle stå utan adekvat möjlighet till ekonomisk kompensation vid en nedstängning får det anses vara i strid med äganderätten och det grundlagsfästa skyddet för rådighetsinskränkning av fast egendom. Fastighetsägarna anser att det hade varit ett bättre alternativ att utgå från ersättningsprinciperna vid expropriation vid en eventuell nedstängning som påverkar fastighetsägare. Fastighetsägarna saknar ett fastighetsägarperspektiv och en grundlagsanalys av promemorians förslag

Sammantaget är det Fastighetsägarnas uppfattning att förslaget till nedstängningsstöd inte motsvarar grundlagens krav på statlig kompensation vid rådighetsinskränkning av fast egendom. Fastighetsägarna anser således att förslaget till nedstängningsstöd – såvitt avser ersättning till fastighetsägare – strider mot gällande rätt. Fastighetsägarna understryker vikten av att upprätthålla grundlagsfästa principer och rättigheter såsom egendomsskydd, näringsfrihet och proportionalitet oaktat att Sverige befinner sig i en pandemi.

Därutöver anser Fastighetsägarna att förslaget till nedstängningsstöd inte innebär en adekvat och skälig ersättning till fastighetsägare som drabbas av en nedstängning. Givet grundlagens egendomsskydd och uttryckliga reglering avseende rådighetsinskränkning av fast egendom hade en

modell med full ersättning till fastighetsägare för kostnader och utebliven vinst varit mer ändamålsenlig. Det hade också varit förenligt med gällande rätt och motsvarat principerna för ersättning i expropriationslagen.

8. Kommentarer på enskilda bestämmelser

Om regeringen likväl går vidare med förslaget har Fastighetsägarna följande kommentarer på de enskilda bestämmelserna.

Omställningsstöd

Fastighetsägarna är kritiska till kopplingen till omställningsstödet. Mycket kritik har riktats mot omställningsstödet som anses krångligt att söka och utbetalningarna har dröjt. Stödet innebär en tämligen omfattande och kostbar administration för företagen. Icke minst genom att många företag tvingas ta extern hjälp för beräkningen av nettoomsättningen samt genom kravet på särskilt revisorsintyg. Något som riskerar att drabba mindre företag särskilt hårt. Det hade varit bättre att ta fram ett nytt, fristående ersättningsystem vid nedstängning.

Ansökningsförfarandet enligt förslaget till nedstängningsstöd riskerar att bli ett hinder för att erhålla stöd, i vart fall för mindre företag. Detta riskerar att medföra att hyresgästerna i en akut situation inte kommer att ansöka om nedstängningsstöd. Ett beslut om nedstängning kan förväntas komma med relativt kort framförhållning varför reglerna om nedstängningsstöd bör kompletteras med ett enklare förfarande för skyndsam á-contoutbetalning. Viss kostnads massa bör relativt enkelt kunna verifieras med kopior på till exempel hyresräkningar och löneutbetalningar och därför ligga till grund för utbetalning med en hög procentandel, säg 75-80 procent. Risker för á-contoutbetalningen bör bäras av staten om det senare visas att det saknades skäl för att utbetala nedstängningsstöd, helt eller delvis, och att den som erhållit stödet inte kan återbetala.

Omsättningstapp

Fastighetsägarna menar att rimligheten i kravet på ett omsättningstapp på 25 procent kan ifrågasättas (5 §, 2 st). Ett sådant tröskelvärde kan vara relevant i den situation företagen befinner sig i nu, det vill säga att de fortsatt kan bedriva sin verksamhet om än med vissa utmaningar och begränsningar i form av restriktioner. För en del företag har pandemin dock inneburit fortsatt goda möjligheter att göra affärer (till exempel företag inom livsmedel, inredning och trädgård). Vissa serveringsställen utanför stadskärnorna vittnar också om fortsatt god, och ibland ökad, försäljning eftersom många arbetar hemifrån.

Men vid en nedstängning är situationen väsentligen annorlunda. Då har företagen på grund av ett statligt beslut och utan egen förskyllan frångått möjligheten att bedriva verksamhet. I en sådan expropriationsliknande situation är det rimligt att staten tar konsekvenserna för sitt beslut och betalar ut statligt stöd utan ett krav på ett visst procentuellt omsättningstapp.

Ersättningen bör naturligtvis regleras på så sätt att företag som drabbat hårt av nedstängningen får mer ersättning än de som drabbats lindrigare. Men att kräva att företaget måste styrka ett omsättningstapp på minst 25 procent för att överhuvudtaget vara berättigad till ersättning är att ställa orimligt höga krav på företag i en extraordinär och utsatt situation.

Orsakssamband

I förslaget talas om att omsättningstappet ska vara "direkt orsakad" av att företaget inte har kunnat bedriva sin verksamhet i samma omfattning som tidigare till följd av till exempel förbud eller nedstängning som regeringen eller länsstyrelsen meddelat (5 §). Vad innebär detta? Fastighetsägarna är angelägna om att det inte ställs orimligt stora krav på företagen att styrka ett orsakssamband.

Fasta kostnader och lön

Fastighetsägarna är positiva till att de fasta kostnader som omfattas av nedstängningsstödet ska ersättas till 100 procent. Det är också positivt att lön ska betraktas som en fast kostnad.

Fastighetsägarna anser att tomträttsavgäld bör utgöra en fast kostnad på samma sätt som till exempel fastighetsskatten. Tomträttsavgäld kan många gånger uppgå till mycket stora belopp för tomträttshavaren.

Takbelopp

Det är i Fastighetsägarnas mening orimligt att stödet är förenat med ett takbelopp som riskerar medföra att stora företag och koncerner endast får ersättning för en mindre andel av sina fasta kostnader inklusive personalkostnader. Fastighetsägarna bedömer att följden av detta riskerar att slå hårt mot stora företag och koncerner som är viktiga för hela samhällsekonomin. Det framstår också som oskäligt att ett företag får en mindre andel av sina fasta kostnader täckta endast på grund av att företaget är stort eller ingår i en koncern. Detta får i Fastighetsägarnas mening konsekvenser i den proportionalitetsbedömning som måste göras inför ett beslut inför en nedstängning.

Gränsen på 75 miljoner kronor för en koncern är lågt räknat i förhållande till förväntat intäktsbortfall. Nedstängning av till exempel ett köpcentrum/handelsområde drabbar och omfattar fler aktörer och parametrar i jämförelse med övriga som omnämns såsom "allra mest ingripande". Köpcentrum/handelsområden har inte möjlighet till substitut av intäktsdrivande verksamhet på motsvarande sätt som lokalhyresgäster (e-handel, hemleverans, dark kitchen med mera).

Koncernförhållanden

Fastighetsägarna tolkar det som att vid beräkning av omsättningstapp (5 §) ska sådan beräkning ske på den juridiska personen (till exempel ett aktiebolag), men när det gäller beräkning av takbelopp (17 §) så avser det maximala stödet koncernen som helhet. I bägge lagrummen talar man emellertid om "företaget". Det är viktigt att denna åtskillnad tydliggörs i Skatteverkets vägledning.

För det fall flera aktiebolag i en koncern ska söka nedstängningsstöd måste aktiebolagen skicka in sina ansökningar samtidigt (20 §). Detta krav på total samordning ter sig inte rimligt. Det borde vara

möjligt för Skatteverket att kunna hantera enskilda ansökningar från koncernbolag, i vart fall om det inte finns någon risk att ersättningen når takbeloppet.

Det framstår som oklart hur fördelningen av stödet ska gå till inom en koncern, det vill säga beräkningsgrunden. Förslagsvis kan stödet fördelas baserat på andelen fasta kostnader i förhållande till intäkter. Det kan finnas orsaker som gör att en mindre fastighet även i proportion har högre fasta kostnader än en lite större fastighet och tvärt om. Det kan bero på till exempel utformning, anslutning till kollektivtrafik, krav på att hålla vissa delar av fastigheten öppen för passage/genomfart, gata inomhus och så vidare.

Nystartade företag

Fastighetsägarna konstaterar att nedstängningsstödet, likt nuvarande omställningsstöd, inte kommer att kunna sökas av nystartade företag eftersom de saknar en referensperiod 2019. I promemorian slås fast att "nystartade företag som drabbats av de ekonomiska följderna av det nya coronaviruset kan hamna i en svårare situation än företag som startats innan augusti 2019". Fastighetsägarna anser att detta är en orimlig ordning.

Redan idag lider nystartade företag särskilt mycket eftersom de exkluderats från att kunna söka befintliga omställningsstöd. Det finns inget bärande skäl till att behandla nya företag mindre fördelaktigt än etablerade företag. Entreprenörsanda och innovationer är en viktig tillväxtmotor i många av våra städer. Fastighetsägarna anser att regeringen måste tillse att nystartade företag omfattas av nedstängningsstödet alternativt ta fram ett särskilt riktat stöd till denna företagsgrupp. Det kan vara stora investeringar som annars riskerar att gå förlorade.

Hysesrabattstödet

Fastighetsägarna efterlyser ett klagörande om vad som gäller för det fall fastighetsägaren avstått att ansöka om hyresrabattstöd enligt förordning om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran, som regeringen har aviserats ska aktualiseras igen för kvartal ett 2021.⁸ Det får förmodas att denna underlåtenhet inte kommer ligga fastighetsägaren till last vid bedömningen av om fastighetsägaren gjort vad som skäligen kan krävas för att mildra sin skada (jfr 6 §, p 3 och 3 st).

Det står dock klart att hyresrabattstödet – för det fall sådant sökts av fastighetsägaren – ska vara en del av nettoomsättningen för fastighetsägaren den månaden som stödet avser, vilket får anses vara en rimlig ordning (7 §, 3 st).

Det är oklart om nedstängningsstödet ska reduceras med eventuellt hyresrabattstöd som fastighetsägaren beviljats (jfr § 16, p 2). Fastighetsägarna efterlyser ett klagörande i detta avseende.

Små företag

Rätt till nedstängningsstöd förutsätter enligt förslaget att företagets nettoomsättning uppgår till 180 000 kr under det räkenskapsår som avslutas närmast före den 1 maj 2020. Fastighetsägarna

⁸ Förordning om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran (SFS 2020:237).

saknar en motivering till varför regeringen inte anser att företag med mindre omsättning ska vara berättigade till stöd vid en eventuell nedstängning.

9. Övrigt

Fastighetsägarna kan inte bedöma om promemorians konsekvensanalys innefattar fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar. Såsom ovan påpekat saknar Fastighetsägarna genomgående en fastighetsrättslig analys av förslaget till nedstängningsstöd.

Det kan konstateras att avsnittet "Effekter för företagen" inte omnämner effekter för fastighetsbranschen, vilket får anses anmärkningsvärt med tanke på att fastighetsföretag riskerar att drabbas hårt vid en nedstängning.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig
Verkställande direktör

Marie Öhrström
Chefsjurist