

Kommunledningskontoret
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2020-05-19

Diarienummer:
KSN-2020-01451

Handläggare:
Johan Andersson

Svar på initiativ om hyresrabatt hos UKFAB och Uppsalahem från Tobias Smedberg (V)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** avslå initiativet.

Ärendet

Tobias Smedberg (V) yrkar i ett initiativärende väckt vid kommunstyrelsens sammanträde den 15 april 2020

att kommunstyrelsen ger krisledningsförvaltning i uppdrag att ta fram ett förslag på hur en generell hyresrabatt under en begränsad period kan utformas.

att kommunstyrelsen ger krisledningsförvaltning i uppdrag att ta fram en modell på hur ägartillskottet till UKFAB och Uppsalahem kan utformas.

Beredning

Ärendet har beretts av kommunledningskontoret.

Barn-, jämställdhets- och näringslivsperspektiven bedöms inte vara relevanta med föreliggande förslag till beslut.

Föredragning

Uppsalahem och Uppsala kommuns fastighetsbolag (UKFAB) har både privatpersoner och näringsidkare som hyresgäster. Majoriteten av Uppsalahems hyresgäster är

privatpersoner i bostad, medan majoriteten av UKFAB:s hyresgäster är lokalhyresgäster.

Uppsalahem omfattas av lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Av lagen framgår att bolaget ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Detta innebär att förslaget om en generell hyresrabatt inte är förenligt med lagstiftningen. Förutom detta har Uppsalahem dock även ett allmännyttigt uppdrag. I en situation där Coronaviruset kan drabba bostadshyresgäster ekonomiskt tar Uppsalahem hänsyn till den rådande situationen. Uppsalahem kommer inte att skicka ut betalningsförelägganden eller säga upp hyreskontrakt med anledning av obetalda hyror enligt den vanliga rutinen. Hyresgäster som drabbas ekonomiskt på grund av Coronaviruset kan ges möjlighet att betala hyran senare.

Varken UKFAB eller Uppsalahem har hittills sett någon tydligt negativ effekt när det gäller inbetalningen av hyror. När det gäller Uppsalahem har antalet betalade hyror innan eller på förfalldatum snarare ökat under årets första månader. För personer som ändå finner sig i en ekonomiskt pressad situation finns möjligheten att ansöka om försörjningsstöd eller andra bidrag. I sådana situationer kommer bolagen att ta ansvar genom att visa förståelse för att hyror kan komma in sent på grund av handläggningstid för ansökningar gällande bidrag eller A-kassa.

Även oavsett lagstiftningen skulle en generell rabatt till alla hyresgäster oavsett faktiskt behov innebära flera utmaningar. Dels skulle det inte vara en effektiv användning av medel, dels skulle det innebära stora svårigheter att avgöra vilka hyresgäster som inte skulle behöva betala hyra i denna situation. Risken för att det skulle utnyttjas av andra skulle vara stor.

När det gäller näringsidkare som hyresgäster har UKFAB och Uppsalahem lämnat hyresrabatter till vissa drabbade lokalhyresgäster. UKFAB har genomfört hyreslättnader i form av hyresrabatter med särskilt fokus på restauranger, och en mer förmånlig beräkning av de så kallade omsättningshyrorna där bolaget bortser från den avtalade minimihyran. Lokalhyresgäster som idag har kvartalshyror får betala dessa månadsvis under 2020 utan extra kostnad, och med tre månaders extra kreditid. Ytterligare en åtgärd gäller de butiker i Gottsunda centrum som upplever en omfattande minskning av efterfrågan. Butikerna ges möjlighet att reducera sin personalkostnad genom att minska sina öppettider, som annars är ett krav i hyresavtalet, med upp till 17 timmar per vecka.

Uppsalahem har lämnat hyresrabatt till bolag i utsatta branscher, till exempel butiker, caféer, restauranger, frisörer och salonger. Uppsalahems lokalhyresgäster har även getts möjlighet till olika former av uppskov vid betalning. Bolagens åtgärder har riktats mot lokalhyresgäster som väntas bli särskilt utsatta. Det handlar alltså inte om den typ av generell rabatt som föreslås i initiativet.

När det gäller ett aktieägartillskott från kommunen är det viktigt att förstå två aspekter. Dels lämnas inte ett eventuellt aktieägartillskott direkt till UKFAB och Uppsalahem, utan till bolagskoncernens moderbolag Uppsala Stadshus AB. Ett eventuellt beslut om vidare hantering skulle alltså behöva fattas av USAB. Dels skulle ett eventuellt aktieägartillskott inte påverka kommunens resultat utan enbart balansräkningen då det ökar andelarnas värde i USAB. Kommunens resultat påverkas endast om värdet på andelarna behöver justeras och skrivs ned.

Att skjuta eventuella negativa resultateffekter av coronakrisen till de aktuella bolagen är dock inte en rimlig lösning. Om krisen påverkar privatpersoner bör kommunens

ansvar och åtagande återspeglas i högre försörjningsstöd. Då kommer även kommunens kostnader som följd av detta kunna följas upp på ett enhetligt sätt, redovisas rätt och fångas upp i kommunens nettokostnader samt kunna jämföras med andra kommuner i Sverige.

Ekonomiska konsekvenser

Inga med föreliggande förslag till beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 19 maj 2020
- Bilaga 1, Initiativ om hyresrabatt hos UKFAB och Uppsalahem från Tobias Smedberg (V)

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Ingela Hagström
Utvecklingsdirektör

Införa hyresrabatt i UKFAB och Uppsalahem

Effekterna av coronapandemin slår hårt mot många Uppsalabor, inte minst ekonomiskt. Anställda drabbas av uppsägningar och permitteringar, egenföretagare upplever kraftigt minskade intäkter och den med timvikariat blir av med timmar som behövs för att klara månaden. Många som jobbar inom de svårast drabbade branscherna, som hotell-, restaurang- och turistbranscherna har osäkra anställningar och är enligt Hyresgästföreningens ordförande Marie Linder överrepresenterade bland hyresgäster.

Situationen kan leda till att många hamnar i ekonomiskt besvär och söker sig till kommunen för försörjningsstöd. För att lindra konsekvenserna för Uppsalas hyresgäster bör UKFAB och Uppsalahem få implementera en generell hyresrabatt under en begränsad period. Samtidigt ska Uppsala kommun åta sig att ta fram ett ägartillskott till respektive bolag som motsvarar det som förloras i hyresrabatten, och på så sätt se till att bolagens ekonomi inte tar skada av åtgärden. Pengar till detta finns i det generella statsbidraget som kommunen tar emot.

Att människor i så stor utsträckning som nu blir av med anställningar, arbetstimmar och inkomster kommer innebära en kostnad för kommunen när de sedan söker sig till det kommunala försörjningsstödet. Att införa en generell hyresrabatt under begränsad tid är en insats som är snabbare och mer effektiv än att vänta tills människor har hamnat i ekonomisk kris. Det ger trygghet till kommunens 17 000 hyresgäster och gör att fler kan klara sig igenom denna period med den personliga ekonomin i relativt gott skick.

Med bakgrund av ovanstående uppdrar jag

att kommunstyrelsen ger krisledningsförvaltning i uppdrag att ta fram ett förslag på hur en generell hyresrabatt under en begränsad period kan utformas.

att kommunstyrelsen ger krisledningsförvaltning i uppdrag att ta fram en modell på hur ägartillskottet till UKFAB och Uppsalahem kan utformas.

Tobias Smedberg (v)

