

VA  
VA Produktion  
Johanna Ansker

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

## Anmälningsärende - Uthyrning och hyresavtal för fritidshus och fastigheter vid Bornsjön, Norsborg och Lovö

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att godkänna anmälan av principerna i ärendet

Christian Rockberger  
Verkställande direktör

Johanna Ansker  
T.f. Avdelningschef  
Avdelning VA

Bilaga: Rutin för förmedling av bolagets fastigheter

## ÄRENDET

Stadsrevisionen 2024 har uppmärksammat att rutinerna för uthyrning av fastigheter vid Bornsjön, särskilt avseende offentlig annonsering, uppfattats som otydliga. Bolaget har därför förtydligat principerna för uthyrning för att tydliggöra krav på annonsering. De förtydligade rutinerna gäller nu för samtliga av bolagets fastigheter vid Bornsjön, Norsborg och Lovö. Syftet är att ytterligare stärka transparens, likabehandling och rättssäkerhet i uthyrningsprocessen.

Vidare har principerna förtydligats vad gäller möjligheten till förtur. Förtur kan endast medges i särskilda fall där detta är motiverat. Förtur kan ges vid krav på inställelsetid, övertidsarbete med kort varsel eller vid särskild kompetens. Hyresavtal som förmedlas utanför bostadsförmedlingen gäller maximalt två år.

På området vid Bornsjön finns även Försvaret genom Hemvärnets stridsskola (Hvss), som varit etablerad där sedan 1942. Här bedriver Hemvärdet främst kursverksamhet med tyngdpunkt på chefskurser samt stabsmetodik. För enstaka objekt och beroende av verksamheten kan behov av förtur uppstå för Försvaret. Det är då Försvarmakten som blir hyresgäst, inte enskilda individer anställda inom Försvaret. Kopplingen till verksamheten på området ska vara tydlig, och uthyrning kan endast ske i syfte att säkerställa Försvarets behov att möjliggöra fullgörandet av deras uppdrag inom verksamheten som bedrivs på området. Det bedöms röra sig om maximalt fem objekt i direkt närhet till Hvss som kan vara aktuella att hyra ut till Försvaret genom denna förtursprincip.

Styrelsen informeras också om att hyresavtal för fritidshus indexeras när detta är möjligt enligt avtal. Vissa äldre avtal saknar indexeringsklausul och kan därför inte justeras förrän vid nästa omförhandling. Principen är att hyrorna successivt ska följa prisutvecklingen och att avtal på sikt blir enhetliga vad gäller hyresjusteringar.

Hyresavtal för fritidshus omfattas inte av hyreslagen, vilket innebär att avtalsvillkoren i princip styrs av parternas överenskommelse. Ändringar, inklusive omförhandling av hyran, kan därför endast göras om både hyresvärd och hyresgäst är överens eller om avtalet uttryckligen tillåter det.

För de som är så kallade permanentboenden gäller ordinarie hyresavtal, vilka indexeras enligt gällande villkor.

Sammanlagt omfattar bolagets fastigheter cirka 125 permanentboenden och 46 fritidshus

Styrelsen uppmanas att notera både principen om indexering för fritidshus och permanentboenden samt de förtydligade rutinerna för uthyrning vid Bornsjön, Norsborg och Lovö, och att dessa hanteras successivt i enlighet med avtalens villkor och bolagets riktlinjer.

**SLUT**

Dokumentnamn: Rutin för förmedling av bolagets fastigheter		Fastställt datum: 2025-06-10
Process: 2.7 Hantera intern service	Klassificeringsnummer:	Diarienummer:
Processägare/processansvarig: Johanna Ansker	Processledare (dokumentansvarig): Per Rastbäck	

## Rutin för förmedling av bolagets fastigheter

### Bakgrund och syfte

Att förtydliga hur tilldelningen utav bolagets hyresbostäder ska gå tillväga gällande förmedling av permanent och fritidsbostäder i Stockholm Vattens (SVAB) fastighetsinnehav vid Bornsjöegendomarna, Norsborg och Lovö.

SVAB äger bostäder i området kring Bornsjön, Norsborgs Vattenverk och Lovö Vattenverk. Initialt behövdes personalbostäderna för att de som arbetade vid Bornsjön och Vattenverken skulle ha en rimlig väg till arbetet.

Idag har vi ca 155st hyresobjekt uppdelat på 120st permanentbostäder och 35st fritidsbostäder i områdena. Det finns ett fortsatt behov att förmedla delar av bostadsbeståndet inom bolaget vilket grundar sig i framförallt följande delar:

- Att upprätthålla SVAB:s anläggningar i Bornsjön och Norsborgs Vattenverk samt Lovö Vattenverk som attraktiva arbetsplatser vid nyanställning samt behålla kompetent personal
- Det har funnits fall där SVAB behövt tacka nej till kandidater som redan bor i Storstockholm då det framkommit att avstånd mellan bostad och arbetsplats varit för långt för att klara inställetiden i samband med beredskap/jour
- I samband med större projekt finns ett behov av bostäder för tillrest personal. Genom att kunna erbjuda bostäder blir förhållandena bättre för entreprenörerna
- Historiskt har vi sett att personal som bor i anslutning till Bornsjön och Vattenverken har ett högt engagemang både för området och SVOA:s verksamhet. De har på eget initiativ agerat både på aktiviteter som bedömts utgöra säkerhetsrisker samt avvikelser inne på verken och inom vattenskyddsområdet.
- Sedan 1948 har SVAB haft Försvaret som hyresgäst där ett av kriterierna varit att tillhandahålla bostäder till anställda som är stationerade eller verksamma på Hemvärnets stridsskola vid Vällinge

## Arbetsgång - Rutin för förmedling

### Permanentbostäder

Hyresbostäderna ska förmedlas ut till allmänheten via Stockholms Stads Bostadsförmedling. Allmänna kriterier är gällande i det fallet.

Om det finns ett behov kan förtur ges till SVOA:s medarbetare stationerade i Bornsjön, Norsborg- eller Lovö Vattenverk. En intern kö upprättas för medarbetarna att stå i. Rätten att tilldelas bostad via förtur grundas i uppfyllandet av ställda kriterier för förtur till bostad inom SVOA:s bostadsbestånd.

I sista led kan förtursbostad ges till Fortifikationsverket gällande specifika byggnader som inte ska eller kan nyttjas som bostad av allmänheten. Gällande kriterier för Fortifikationsverket måste uppfyllas för rätten att tilldelas bostad.

### Fritidsbostäder

Tillsättning av hyresgäster för fritidsbostäder görs via anbudsförfarande. Annonsering sker via SVOA:s hemsida. För att godkännas som ny hyresgäst måste Allmänna kriterier uppfyllas.

## KRITERIER FÖR UTHYRNING

### Allmänna kriterier

- Närvaro på visning av aktuellt hyresobjekt
- Inkomstkrav efter betalt hyra om minst 6 186 kr netto (år 2025) för 1 person eller 10 219 kr (år 2025) för 2 personer
- Avsaknad av betalningsanmärkningar

### Vid uthyrning till anställda på Fortifikationsverket

Utöver allmänna kriterier ska även nedan uppfyllas

- Fortifikationsverket att erbjuda boende åt rotationspersonal anställd av Försvarmakten
- Existerande nyttjanderättsavtal mellan Stockholm Vatten och Avfall Ab och Fortifikationsverket
- Hyresavtal som förmedlas på annat sätt än till bostadsförmedlingen endast träffas på maximalt två år

### **Vid uthyrning till anställda av Svoa**

Utöver allmänna kriterier ska även nedan uppfyllas

- Anställd av Stockholm Vatten AB med placeringsort Lovö Vattenverk, Norsborgs Vattenverk eller Bornsjön
- Bostäder på Lovö kan endast ges förtur till anställd på Lovö Vattenverk
- Bostäder i Bornsjön och Norsborg kan endast ges förtur till anställd på Norsborgs vattenverk eller Bornsjön
- Krav på inställningstid/övertidsarbete med kort varsel
- Specifik kompetens för verksamheten
- Hyresavtal som förmedlas på annat sätt än till bostadsförmedlingen endast träffas på maximalt två år

Vid uthyrning till anställda på Svoa och Fortifikationsverket skall ett tvåårigt avstånd från Besittningsskydd tecknas. Innan avståendet från besittningsskyddet upphör att gälla ska hyresavtalet sägas upp för avflytt.

### **Undantag från denna rutin**

Endast VD har möjlighet att meddela till verksamheterna om ett undantag av denna policy ska göras.

### **Versionshistorik**

Version	Datum	Revisionshistorik	Ändrat av
1	2025-06-10		Johanna Ansker