

## FORVALTNING AF LEJEBOLIGER

Ref.:

Finansministeriets cirkulære nr. 30/89 af 22. marts 1989 om tjeneste- og lejeboliger med tilhørende bilag.

### 1. LEJEBOLIG

Ved en lejebolig forstås en bolig, der stilles til rådighed som et led i ansættelsesforholdet, og som lejeren har pligt til at fraflytte ved tjenestens ophør, herunder i forbindelse med forflyttelse.

### 2. FORMÅL

Formålet med lejeboliger inden for FKO ansvarsområde er, at tilvejebringe de rigtige boliger til den rigtige pris det rigtige sted. Dermed gøres de store skift af geografiske tjenestested i en medarbejders karriereforløb lettere ved blandt andet at kunne tilbyde den geografisk forflyttede medarbejder en passende bolig i det ny område. Forflytninger kan være af varig eller midlertidig karakter.

**2.1.** Det er formålet at skabe grundlag for fleksibilitet i forvaltning af personalet og at skabe villighed til mobilitet hos personalet. De rådige boliger skal derfor have en kvalitet og en indretning, der opleves som attraktiv af personalet og deres familier. Lejeboligerne har således til formål at afbøde de ulemper, der er forbundet med forflytninger, såvel for personel som for Forsvaret.

**2.2.** Der oprettes lejekontrakt ved udlejning af lejeboliger. Lijekontrakten, der udarbejdes af FBK, fremgår af bilag 4.

**2.2.1.** Der vil i visse tilfælde, hvor det må anses for formålstjenligt i forbindelse med tjenestens tarv eller betinget af specielle tjenstlige forhold i øvrigt, kunne oprettes et særligt tillæg til lejekontrakten, der afviger fra de ovenfor nævnte tidsrammer. Oprettelsen af et sådant tillæg skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af FPT.

**2.3.** FBK udarbejder ordensbestemmelser for lejeboliger. Ordensbestemmelserne skal underskrives af lejeren senest samtidigt med lejerens underskrivelse af lejekontrakten.

**2.4.** Lejemålet er etableret som et led i et ansættelsesforhold inden for FKO ansvarsområde, og lejemålet er som følge heraf ikke omfattet af reglerne i Lejeloven, jf. denne lovs § 2, stk. 2.

### 3. TYPER AF LEJEBOLIGER

**3.1.** Tilpasningen af lejeboligmassen vil løbende blive foretaget med baggrund i en vurdering af behovet for forskellige boligstørrelser og deres indretning samt under indtryk af følgende typer af lejeboliger:

- **Studiekvarter.**

Studiekvarteret defineres som et kvarter af hotellignende standard med adgang til køkken samt toilet-, bade- og vaskefaciliteter, der kan befinde sig uden for studiekvarteret (på gangen).

- **Studielejlighed.**

Studielejligheden er tænkt som beboelse primært i forbindelse med længerevarende uddannelser dvs. uddannelser på over 6 måneder. Studielejligheden er en 1 - 1½ værelses bolig med adgang til køkken, toilet- og bade faciliteter samt adgang til vaskefaciliteter. I enkelte studielejligheder i Nyboder vil der ikke være adgang til bade faciliteter.

- **Familiebolig (lille).**

Boligen til den unge familie er tænkt værende på 2 - 4 værelser alt efter familiens størrelse indeholdende køkken samt toilet- og bade faciliteter og er udstyret med tidssvarende hårde hvidevarer.

- **Familiebolig (stor).**

Bolig for den forflyttede med familie er tænkt værende på 3 - 5 værelser afhængig af familiens størrelse med køkken, toilet- og bade faciliteter og er udstyret med tidssvarende hårde hvidevarer.

### 3.2. Hårde hvidevarer i boligerne.

For alle boliger med undtagelse af studiekvarter og -lejligheder gælder, at de bør være udstyret med de gængse hårde hvidevarer såsom komfur, emhætte, køleskab, fryser og opvaskemaskine i neutral farve, fx hvid. Familieboligerne bør desuden være udstyret med vaskemaskine og tørretumbler i neutral farve.

### 4. ANVISNING AF LEJEBOLIGER

Tildeling af en lejebolig finder sted under iagttagelse af formål og kriterier for tildeling af lejeboliger og under hensyntagen til de i ansøgningerne anførte faktiske forhold. Herudover indgår det i vurderingen, om tildelingen må anses for at være til gavn for og ønskelig af hensyn til tjenestens udførelse.

Boliganvisning forestås af FBK jf. denne bestemmelse. FBK anviser boliger i to kvoter. Kvote 1 tager udgangspunkt i FPT prioriteret liste over kommende forflyttede medarbejdere. Kvote 2 er baseret på øvrige ansøgninger fra medarbejdere.

**4.1.** I kvote 1 kan FPT, som led i sagsbehandlingen i forbindelse med personelflyttelse, tilbyde medarbejdere fortrinsret til en lejebolig, når denne står overfor forflyttelse, eller der er særlige vægtige forhold af tjenstlig eller social karakter. FPT uddyber i egen bestemmelse vedrørende udarbejdelse af grundlaget for den prioriterede liste

(kvote 1). Medarbejdere kan også, som anført nedenfor, få FPT påtegning ved egen ansøgning i kvote 2.

**4.2.** De boliger, som ikke tildeles via kvote 1, overgår til tildeling via kvote 2.

**4.3. Anvisende myndighed.**

Afgørelse om anvisning af lejeboliger træffes af FBK. FPT fremsender løbende prioriteret liste over medarbejdere i kvote 1, der har behov for lejebolig med udgangspunkt i en kommende forflyttelse.

**4.4.** Øvrige forvaltningsmæssige opgaver påhviler FBK. Dog skal sager vedrørende lejemaalforlængelse udover 4 år, ansøgning om tilladelse til at flytte fra en lejebolig til en anden samt det i punkt 2.2.1. anførte tillæg til lejekontrakten afgøres af FBK efter fornøden drøftelse med FPT.

**4.5. Opslag af lejeboliger i kvote 2.**

FBK opslår ledige lejeboliger i FKO Boligavis.

Ledige lejeboliger opslås løbende ledige i FKO Boligavis. Lejeboliger skal mindst være opslået ledige i boligavisen i 14 dage.

**4.6.** Opslaget skal indeholde de i kapitel 8 anførte oplysninger om boligen, herunder:

- Etablissements- og bolignummer,
- adresse,
- brutto-/nettoareal,
- antal værelser/kamre,
- eventuelle supplerende oplysninger om boligens indretning og udstyr,
- størrelsen af bolig-, el-, varme-, vand- og amortiseringsbidrag samt
- oplysning om indestående beløb på vedligeholdskonto, der kan anvendes ved lejeskifte.

**4.7.** Opslaget skal herudover angive en ansøgningsfrist på minimum 14 dage fra boligavisens udgivelse, idet opslag skal tilstræbes bragt i mindst 2 på hinanden følgende boligaviser.

**4.8. Ansøgning om lejeboliger i kvote 2.**

Ved ansøgning om tildeling af ledig lejebolig via kvote 2 anvendes boligavisens tilhørende ansøgningsskema.

**4.9.** Ansøgning om ledig lejebolig fremsendes til FBE, FBK. Ansøgninger skal fortrinsvis fremsendes via Forsvarets intranet (FIIN) til FBE myndighedspostkasse.

**4.10.** Ved ansøgning om ledig lejebolig via kvote 2 skal ansøgeren, hvis denne søger flere lejeboliger, fremsende særskilt ansøgning for hver enkelt lejebolig.

**4.11.** Lejeboliger kan alene søges efter opslag i kvote 2, og der føres ikke ventelister over boligsøgende, der ønsker at komme i betragtning ved den fremtidige fordeling af lejeboliger.

**4.12. Anvisning af lejeboliger i kvote 2.**

FBE prioriterer og anviser boliger til alle ansøgere i kvote 2. FPT vil efter anmodning

fra boligansøgeren have mulighed for at påtegne ansøgninger med særlige vægtige forhold af tjenstlig eller social karakter.

**4.13.** Hver ansøger tildeles point efter nedenstående kriterier:

- Befalet med hjemkomst fra udstationering i udlandet – 100 point
- Befalet med skift i region – 90 point
- FPT påtegning (særlige vægtige forhold af tjenstlig eller social karakter) – 80 point
- Afstand mellem nuværende bolig og tjenestested. Der gives ét point for hver 10 km der er mellem ansøgerens nuværende bolig og tjenestested
- Der gives 10 point for hvert barn under 18 år i husstanden

Ved tildeling summeres de optjente point. Den ansøger med flest point får boligen. Er der to ansøgere med samme antal point, foretages der lodtrækning.

**4.14.** Hvis en ansøger til en lejebolig angiver, at familie vil medindflytte, vil tildeling ske på betingelse heraf.

**4.15.** Tildeling af en lejebolig er normalt betinget af, at den indflyttende lejer ændrer folkeregisteradresse.

**4.16.** Hvis særlige forhold gør sig gældende kan FBK efter fornøden drøftelse med FPT i enkeltstående tilfælde undtage en lejer forpligtelse til at ændre folkeregisteradresse.

**4.18.** FBK afgørelser om tjeneste- og lejeboliger kan indenfor 3 uger fra FBK skrives dato påklages ad kommandovejen til FPT for så vidt angår sager vedrørende leje- og tildelingsspørgsmål.

Sager vedrørende byggefaglige og -tekniske afgørelser kan indenfor 3 uger fra FBK skrives dato påklages ad kommandovejen til FBE (FD). Herudover kan den af FBE truffede afgørelse påklages ad kommandovejen til FMN.

## **5. MEDDELELSE OM GENUDELJNING**

Meddelelse om genudlejning af lejeboliger skal tilgå den udpegede ansøger samt de øvrige boligansøgere til lejeboligen.

## **6. OVERTAGELSE AF LEJEBOLIGER**

Lejeboligen skal stilles til rådighed for den indflyttende lejer i god og forsvarlig stand fra overtagelsestidspunktet og til lejemålets ophør.

**6.1.** Hvis lejeboligen ikke står til rådighed til den fastsatte tid, betales der alene boligbirag mv. for den tid, hvor boligen faktisk står til rådighed for den indflyttende lejer.

**6.2.** Stilles lejeboligen til rådighed senere end det aftalte tidspunkt, kan den indflyttende lejer efter forudgående godkendelse fra FBK få godtgjort de merudgifter, der måtte være forbundet med ophold andet sted.

## **7. VEDLIGEHOOLD AF LEJEBOLIGER**

Vedligehold af lejeboliger samt de hermed forbundne udgifter påhviler FBK i det omfang, der ikke fremgår andet af ref., lejekontrakten eller nedenstående.

**7.1.** Lejeren fører det daglige tilsyn med lejeboligen, hvorved Forsvarets interesser skal varetages bedst muligt.

**7.2.** Lejeren skal behandle lejeboligen forsvarligt og er erstatningsansvarlig for skader, der påføres boligen som følge af uforsvarlig adfærd udvist af lejeren, lejerens husstand eller andre, som lejeren privat giver adgang til lejeboligen.

**7.3.** Reglerne om vedligehold af lejeboliger, samt anmeldelse og udbedring af skader fremgår af ref.

**7.4.** Vedligehold af lejeboliger optages på FBK vedligeholdsplan.

**7.5.** Det påhviler FBK at føre en oversigt for hver enkelt lejebolig over de udgifter, der løbende afholdes til ind- og udvendig vedligehold.

**7.6.** Beregningsgrundlaget ved opgørelse af vedligeholdelsesudgifter samt underretning af lejeren ved iværksættelse af indvendig vedligehold fremgår af ref.

## **8. ANDEN ANVENDELSE AF LEJEBOLIGER**

Lejeren må ikke uden forudgående skriftligt samtykke anvende lejeboligen til andre formål udover beboelse.

**8.1.** Anmodning om anvendelse af lejeboligen til andre formål udover beboelse forelægges FBE ad kommandovejen.

**8.2.** Vedrørende bygningsændringer henvises til § 8 i lejekontrakten.

## **9. FASTSÆTTELSE OG OPKRÆVNING AF BOLIGBIDRAG MV.**

Fastsættelse og regulering af boligbidrag samt vurdering af boligen foretages i henhold til ref.

**9.1.** FBK beregner og fastsætter boligbidrag i overensstemmelse med de af FIMN til enhver tid fastsatte bestemmelser.

**9.2.** Det fastsatte amortiseringsbidrag er 1,6 %. Bidraget opkræves til dækning af udstyr, der faktisk er opstillet i lejeboligen, herunder hårde hvidevarer (komfur, emhætte, køleskab og vaskemaskine mv.).

**9.3.** Boligbidrag og vederlag for naturalydelse mv. indbetales via PBS med baggrund i oplysninger fra FBK.

**9.4.** FBK må ikke opkræve indskud ved indflytning. Eventuelt mislighold genoprettes for lejers regning. Inddækning af udgifterne kan om nødvendigt foretages ad rettens vej.

## 10. SYN

Hvis det er påkrævet efter forholdene, har en repræsentant for Forsvaret ret til at få eller skaffe sig adgang til lejeboligen. Der skal i den forbindelse tages størst muligt hensyn til brugeren af boligen.

**10.1.** I forbindelse med opsigelse af en lejebolig udføres et byggefagligt syn med repræsentanter fra det lokale BSC/BSE, udflyttende lejer og evt. en repræsentant fra FBK. Det er synets formål at fastlægge, hvilke forbedrings- og reparationsarbejder der skal iværksættes, inden boligen kan genudlejes. Såfremt der ikke kan opnås aftale med udflyttende lejer om gennemførelse af synet indenfor en nærmere tidsfrist, kan BSC/BSE udføre synet alene.

**10.2.** Der afholdes syn ved ind- og fraflytning af en lejebolig med deltagelse af en repræsentant fra det lokale LSC/LSE og den indflyttende eller udflyttende lejer. Det påhviler lejer at aftale tid for syn, herunder aflevering/udlevering af nøgler, dokumenter m.v. med det lokale LSC/LSE. Efter anmodning fra lejer kan der desuden deltage en repræsentant fra vedkommendes personelorganisation. Kan der ikke opnås aftale med lejer om dennes repræsentation ved synet inden fraflytnings-/indflytningsdato, kan synet gennemføres uden lejer.

**10.3.** Indsigelser mod åbenbare mangler ved lejeboligen skal fremsættes under synet. LSC/LSE, fører protokol over afholdte syn.

## 11. BOLIGFORHOLDETS LÆNGDE OG OPHØR

**11.1.** Lejemålet tidsbegrænses for en periode på op til 4 år i både kvote 1 og kvote 2. I overensstemmelse med formålet med Forsvarets lejeboliger, skal lejemålet enten afpasses varigheden af den pågældende lejers tjeneste på tjenestestedet eller være udgangspunktet for senere etablering i egen bolig ved varig tjeneste efter en årrække i lejebolig.

**11.2.** Lejemålet vil efter en konkret vurdering kunne forlænges, hvis der foreligger særlige forhold, der kan begrunde en sådan forlængelse, eller når en kort tidsbestemt beordring udover dette tidspunkt finder sted, samt hvor forlængelsen vil være til gavn for tjenestens udførelse. Afgørelse heraf træffes af FBK efter indstilling fra FPT.

**11.2.1.** Den samlede lejemålsperiode kan ikke overstige 6 år.

**11.2.2.** Ansøgning om forlængelse af lejemålet kan tidligst fremsættes 10 måneder før lejekontraktens udløb og tidligst, når der foreligger skriftlig dokumentation for tjenstlige forhold (befaling). Ansøgning om forlængelse af lejemålet skal dog senest fremsættes 6 måneder før kontraktudløbet.

**11.2.3.** Lejemål for studielejligheder er tidsbegrænset til uddannelsens varighed. Lejemålet skal dog fraflyttes senest 3 måneder efter uddannelsen er afsluttet eller afbrudt.

**11.3.** Vedrørende personel, som får anvist bolig i kvote 2, udlejes lejeboliger for en periode på op til 4 år, med mindre en forlængelse er begrundet i ganske særlige tjenstlige omstændigheder.

**11.4.** Ved udløb af lejekontrakten ophører lejemålet uden yderligere varsel.

**11.5.** Under lejeperioden kan FBK opsige lejekontrakten med 3 måneders varsel til den første i en måned, hvis lejerer afskediges, forflyttes til andet tjenestested eller meddeles tjenestefrihed uden løn.

**11.5.1.** FBK skal i disse tilfælde snarest meddele vedkommende opsigelse til fraflytning af lejeboligen med det i lejekontrakten anførte varsel, og i alle tilfælde så vidt muligt med virkning fra den dato, fra hvilken tjenesteforholdet ændres.

**11.5.2.** Det påhviler lejerer at underrette FBK om enhver ændring af tjenestested og tjenesteforhold.

**11.5.3.** FN-tjeneste, anden international tjeneste og kursusophold, herunder uddannelsesorlov og forældreorlov, af indtil 12 måneders varighed betragtes ikke som en forflyttelse, der kan begrunde opsigelse under forudsætning af, at lejerer i øvrigt forbliver ved sit tjenestested.

**11.5.4.** Ved beordring til FN-tjeneste i mere end 12 måneder, kan FBK efter fornøden drøftelse med FPT efter ansøgning meddele særskilt tilladelse til at fortsætte lejemålet under denne tjeneste, hvis der er tale om en "Non Family Mission" og under forudsætning af, at beordredes husstand fortsat bebor boligen.

**11.5.5.** En særskilt tilladelse til at fortsætte lejemålet i disse tilfælde medfører ikke nogen ændring i de vilkår, hvorpå lejekontrakten er indgået. Der kan ikke gives tilladelse til fremleje eller lignende af lejeboligen i forbindelse med udsendelse til FN-tjeneste eller anden international tjeneste.

**11.6.** FBK kan opsige lejekontrakten med 6 måneders varsel til fraflytning den første i en måned, hvis vægtige grunde i øvrigt gør det nødvendigt for FBK at blive løst fra lejerforholdet, fx som følge af beslutning om nedlæggelse eller renovering af lejeboligen. FBE skal iværksætte tiltag for at sikre mulig genhusning.

FBK kan herudover hæve lejekontrakten i følgende tilfælde:

- Når boligbidrag eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt og 2 fremsendte rykkere ikke har ført til indbetaling. Rykker fremsendes med 10 arbejdsdages mellemrum.
- Når det lejede benyttes til andet end aftalt, og lejerer på trods af FBK indsigelser ikke er ophørt hermed.
- Når lejerer modsætter sig, at FBK eller andre får adgang til det lejede, når de ifølge gældende bestemmelser har ret hertil.
- Når lejerer fraflytter det lejede i utide uden aftale med FBK.
- Når lejerer vanrøgter det lejede og ikke uden ophold bringer det lejede i stand efter FBK påkrav.
- Når lejerer uberettiget helt eller delvist overlader brugen af det lejede til en anden, og på trods af FBK indsigelser ikke bringer forholdet til ophør.

- Når lejeren på trods af FBK påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen eller, når lejers forhold på trods af FBK påmindelse er til ulempe for ejendommen eller dens beboere.
- Når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtigelser på en sådan måde, at fjernelse af lejeren er påkrævet.

**11.6.1.** Skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan FBK ikke hæve lejekontrakten, ligesom FBK ikke kan påberåbe sig de ovenfor nævnte forhold, hvis de er rettet, inden FBK hæver kontrakten.

**11.7.** Lejeren kan opsige lejekontrakten med 3 måneders varsel til den sidste i en måned. Lejeren skal afholde boligbidrag mv. indtil opsigelsesvarslets udløb.

**11.7.1.** En lejebolig anses ikke som genudlejet før den nye lejer har returneret lejekontrakten til FBK i underskrevet stand, hvorefter det nye lejemål betragtes som indgået fra den dato, hvor lejeboligen jf. lejekontrakten står til rådighed for den indflyttende lejer.

**11.8.** Afgår lejeren af en lejebolig ved døden, har de personer, som er berettiget til at oppebære pension mv. efter den afdøde og under forudsætning af, at disse var samboende med afdøde, ret til i indtil 6 måneder at benytte lejeboligen på samme vilkår som afdøde. En person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med den afdøde, har samme rettighed.

**11.8.1.** Der ydes flyttegodtgørelse til den afdødes husstand i overensstemmelse med gældende regler.