

# FORVALTNING AF FORSVARSMINISTERIETS 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 af arbejdsgiveren ejet eller lejet 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 regionalt tjenesteskifte. Den ansatte har m.a.o. fraflytningspligt ved tjenestens ophør. I modsætning til ved leje af tjenesteboliger har den ansatte imidlertid ikke beboelsespligt i en almindelig lejebolig. Lejeboliger på Christiansø er undtaget nærværende bestemmelse.

## 2. FORMÅL

Formålet med lejeboliger inden for Forsvarsministeriets ansvarsområde er, at medvirke til at gøre skift af tjenestested lettere, medvirke til at støtte personel under uddannelse i koncernen samt sikre boliger, der kan tilbyde koncernens personel gode rammer for varetagelsen af deres opgaver under Forsvarsministeriets område. Tildeling af lejebolig er m.a.o. et tilbud til den ansatte.

Det er formålet at skabe grundlag for fleksibilitet i forvaltning af personale og at skabe villighed til mobilitet hos personalet. De boliger, der er til rådighed, 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 skift af tjenestested samt boligmæssige problemer, der måtte være forbundet med at påbegynde eller afslutte uddannelsesforløb i Forsvaret.

Der oprettes lejekontrakt ved udlejning af lejeboliger.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse udarbejder ordensbestemmelser for lejeboliger. Ved underskrivelse af lejekontrakten accepterer lejer samtidig ordensbestemmelserne.

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

## 3. TYPER AF LEJEBOLIGER

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:

Studiebolig (lejebolig op til 45m<sup>2</sup>)

Studieboligen er tænkt som beboelse primært i forbindelse med længerevarende uddannelser. Dvs. uddannelser på over 6 måneder. Studieboligens størrelse er på op til 45 m<sup>2</sup>, og indeholder typisk 1 - 1½ værelser samt køkken og adgang til fællestoilet.

Lille bolig (lejebolig fra 45-90m<sup>2</sup>)

Den lille bolig er tænkt som beboelse for en husstand på 1 – 3 personer. Den lille boligs størrelse er fra 45 til 90 m<sup>2</sup>, og indeholder typisk 2 - 4 værelser samt køkken, toilet- og bade faciliteter.

Stor bolig (lejebolig over 90m2)

Den store bolig er tænkt som beboelse for husstande større end 3 personer. Den store boligs størrelse er større end 90 m2, og indeholder typisk 3 - 6 værelser samt køkken, toilet- og badefaciliteter.

Hårde hvidevarer i boligerne.

For alle boliger gælder, at de, i det omfang de pladsmæssige forhold tillader dette, udstyres med gængse hårde hvidevarer eksempelvis komfur, emhætte, køleskab og fryser. Lille og store boliger udstyres tillige med opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler, såfremt der findes installationer og at de pladsmæssige forhold tillader det. Hårde hvidevare tilstræbes at fremstå i hvid farve.

#### **4. ANVISNING AF LEJEBOLIGER**

Anvisning af lejebolig forestås af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse jf. denne bestemmelse.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse anviser boliger i to kvoter. Kvote 1 tager udgangspunkt i Forsvarsministeriets Personelstyrelses prioriterede liste, hvor boligtype, region og tjenestested er angivet, og hvor medarbejderne er prioriteret i rækkefølge af Forsvarsministeriets Personalestyrelse. Kvote 2 tager udgangspunkt i indkomne ansøgninger fra medarbejdere på baggrund af opslag i Boligavisen, der publiceres på FIIN og internet.

Kvote 1: Forsvarsministeriets Personalestyrelse kan som led i sagsbehandlingen i forbindelse med regionalt tjenesteskift, påbegyndelse af længere varende uddannelsesforløb i Forsvaret eller ved særlige vægtige forhold af tjenstlig eller social karakter tilbyde medarbejdere fortrinsret til en lejebolig.

Listen fra Forsvarsministeriets Personalestyrelse indeholder hvilke personer, der skal have fortrinstilling til hver af de tre boligtyper i hver region. Listen fremsendes månedligt med oplysning om, hvornår medarbejderen har brug for en bolig.

Medarbejdere der omfattes af kvote 1 vil typisk primært være:

- Medarbejdere der hjemkommer til Danmark efter flere års international tjeneste
- Medarbejdere der beordres til stillinger udenfor deres regionale tilhørsforhold
- Medarbejdere der søger eller beordres ind i forretningskritiske eller operative nøglestillinger
- Medarbejdere der besidder specifikke kompetencer, som er påkrævede i en given stilling indenfor en given region
- Medarbejdere der er omfattet af Talent Management programmet og som skal forrette tjeneste udenfor medarbejdernes normale region.

For ansøgning om prioritering til en lejebolig rettes henvendelse til Forsvarsministeriets Personalestyrelse.

Anvisning af lejeboliger i kvote 1.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse anviser, på baggrund af listen fra Forsvarsministeriets Personalestyrelse boliger til kvote 1, i det omfang det måtte være muligt.

Øvrige forvaltningsmæssige opgaver påhviler Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

Opslag af lejeboliger i kvote 2.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse opslår ledige lejeboliger i Boligavisen, der opdateres en gang månedligt på hhv. FIIN og [www.forsvaret.dk](http://www.forsvaret.dk).

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

- Etablissements- og bolignummer,
- Adresse,
- Beboelsesareal (bolig + fællesarealer),
- Antal værelser/kamre,
- Boligtype
- Størrelsen af boligbidrag samt eventuelt andre bidrag og a-contobeløb

Opslaget skal herudover angive en ansøgningsfrist på minimum 14 dage fra boligavisens udgivelse.

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

Ved ansøgning om tildeling af ledig lejebolig via kvote 2 anvendes Boligavisens tilhørende ansøgningsskema, som skal udfyldes med samtlige oplysninger. Ansøgning om ledig lejebolig sendes til Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse som almindelig post, via FIIN eller internet. Lejeboliger kan alene søges efter opslag i Boligavisen via kvote 2, og der føres ikke ventelister over boligsøgende.

Anvisning af lejeboliger i kvote 2.

FES anviser boliger til ansøgere i kvote 2. Anvisningen sker ved, at de enkelte boliger indenfor en boligtype tildeles den ansøger, der opnår flest point jf. nedennævnte:

5 point pr. påbegyndt 10 årig anciennitet i Forsvaret

10 point pr. forestående udsendelse af min. 6 måneders karakter indenfor de kommende 12 måneder.

10 point pr. gennemført udsendelse af min. 6 måneders karakter indenfor de seneste 6 måneder.

20 point pr. barn under 18 år i husstanden

30 point såfremt ansøger bor i etape i Nyboder under forberedelse til renovering og derfor er omfattet af særligt korte tidsmæssige lejekontrakter, oplysning herom kan indhentes fra Administrationssektionen i Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

Der gives prioritet til studerende til studieboliger. Familier med børn prioriteres til store familieboliger.

Tildeling af de enkelte lejemålstyper sker på betingelse af, at den husstand som er anført på ansøgningsskemaet vil medindflytte, registrere sin folkeregisteradresse og anvende boligen som primærbolig. For personel udstationeret på Grønland gælder ikke krav om folkeregisteradresse, idet det er et krav, at denne er på Grønland. Under udstationeringen på Grønland må brugen af boligen ikke overdrages til andre end ægtefælle eller kæreste (sambo) med mere end 2 års registrering på samme folkeregisteradresse som lejer.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse's afgørelser om tjeneste- og lejeboliger kan indenfor 3 uger fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse's skrivelse påklages til Forsvarsministeriets Personalestyrelse.

## **5. MEDDELELSE OM UDLEJNING**

Meddelelse om udlejning af lejeboliger skal meddeles til den udpegede ansøger.

## **6. OVERTAGELSE AF LEJEBOLIGER**

Lejeboligen skal stilles til rådighed for den indflyttende lejer i god og forsvarlig stand fra overtagelsestidspunktet og til lejemålets ophør. Hvis lejeboligen ikke står til rådighed til den fastsatte tid, betales der alene boligbidrag mv. for den tid, hvor boligen faktisk står til rådighed for den indflyttende lejer.

## **7. VEDLIGEHOOLD AF LEJEBOLIGER**

Vedligehold af lejeboliger samt de hermed forbundne udgifter påhviler Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse i det omfang, der ikke fremgår andet af ref., lejekontrakten eller nedenstående. Lejeren fører det daglige tilsyn med lejeboligen, hvorved Forsvarsministeriets interesser skal varetages bedst muligt. 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.

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

Lejeren må ikke uden forudgående skriftligt samtykke anvende lejeboligen til andre formål udover beboelse. Ved fremleje af lejeboligen eller overdragelse af brugen af lejeboligen til andre opsiges lejemålet øjeblikkeligt. Det er således ikke muligt at leje dele af boligen ud eller huse andre end de til husstanden tilmeldte beboere. Det er kun muligt at tilmelde ægtefælle/kæreste til husstanden samt beboere under 18 år. Efter ansøgning kan der gives tilladelse til at børn over 18 år bor hjemme, såfremt der foreligger særlige årsager hertil.

Anmodning om anvendelse af lejeboligen til andre formål udover beboelse forelægges Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

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.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse beregner og fastsætter boligbidrag i overensstemmelse med de af FMN til enhver tid fastsatte bestemmelser.

Boligbidrag og vederlag for naturalydelse mv. indbetales via PBS med baggrund i oplysninger fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

Der betales ikke 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 Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse ret til at få eller skaffe sig adgang til lejeboligen. Der skal i den forbindelse tages størst muligt hensyn til brugeren af boligen.

I forbindelse med opsigelse af en lejebolig udføres et boligsyn med repræsentanter fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse og udflyttende lejer. 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 Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse udføre synet alene.

Der afholdes syn ved ind- og fraflytning af en lejebolig med deltagelse af en repræsentant fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse og den indflyttende eller udflyttende lejer. Det påhviler lejer at aftale tid for syn, herunder aflevering/udlevering af nøgler, dokumenter m.v. med Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse. 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.

Indsigelser mod åbenbare mangler ved lejeboligen skal fremsættes under synet. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse fører protokol over afholdte syn.

## **11. BOLIGFORHOLDETS LÆNGDE OG OPHØR**

Lejemålet tidsbegrænses for en periode på op til 4 år i både kvote 1 og kvote 2. I overensstemmelse med formålet med koncernens 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.

Lejemålet vil efter en konkret vurdering kunne forlænges, hvis der foreligger særlige tjenstlige eller sociale forhold, der kan begrunde en sådan forlængelse. Ansøgning om forlængelse af lejemål sendes til Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

Den samlede lejemålsperiode kan ikke overstige 6 år.

Ansøgning om forlængelse af lejemålet kan tidligst fremsættes 10 måneder før lejekontraktens udløb og senest 6 måneder før kontraktudløbet.

Lejemål for studieboliger er tidsbegrænset til uddannelsens varighed. Der kan ved uddannelsens afslutning fremsendes ansøgning om forlængelse af lejemålet, idet den samlede lejemålsperiode ikke kan overstige 6 år, ansøgningen sendes til Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

Lejemålet skal fraflyttes senest 3 måneder efter uddannelsen er afsluttet eller afbrudt.

Ved udløb af lejekontrakten ophører lejemålet uden yderligere varsel.

Under lejeperioden kan Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse opsig lejekontrakten med 3 måneders varsel til den sidste i en måned, hvis lejerens afskediges, skifter regionalt tjenestested eller meddeles tjenestefrihed uden løn.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse 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 tjenesteforholdet ændres.

Det påhviler lejerens at underrette Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse om enhver ændring af tjenestested, tjenesteforhold, husstand eller andet, der har relevans i forholdet til lejeforholdet, herunder tildelingen til husstand.

FN-tjeneste, anden international tjeneste og kursusophold, herunder uddannelsesorlov og forældreorlov, af indtil 12 måneders varighed betragtes ikke som et skift af regionalt tjenestested, der kan begrunde opsigelse under forudsætning af, at lejeren efterfølgende forbliver ved sit tjenestested.

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.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse kan opsig lejekontrakten med 6 måneders varsel til fraflytning den sidste i en måned, hvis vægtige grunde i øvrigt gør det nødvendigt for Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse at blive løst fra lejeforholdet, fx som følge af beslutning om nedlæggelse eller renovering af lejeboligen.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse skal iværksætte tiltag for at sikre mulig genhusning.

Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse 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.
- Når lejeren modsætter sig, at Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse eller andre får adgang til det lejede, når de ifølge gældende bestemmelser har ret hertil.
- Når lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.
- Når lejeren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold bringer det lejede i stand efter Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelses påkrav.
- Når lejeren uberettiget helt eller delvist overlader brugen af det lejede til en anden.
- Når lejeren på trods af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelses påmindelse tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen eller, når lejers forhold på trods af Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelses påmindelse er til ulempe for ejendommen eller dens beboere.
- Når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at fjernelse af lejeren er påkrævet.
- Urigtige oplysninger i forbindelse med tildeling af lejemålet kan medføre ophævelse af lejeaftalen i det omfang, der foreligger bevis for tilbageholdelse af væsentlige oplysninger, der har ligget til grund for tildeling af lejemålet.

Skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse ikke hæve lejekontrakten.

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

Lejemålet betragtes som indgået fra den anførte overtagelsesdato, jf. lejekontrakten.

Afgår lejeren af en lejebolig ved døden, har de personer, som er berettiget til oppebære pension mv. efter den 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.