

Vejledning om tjeneste- og lejeboliger

Formålet med denne vejledning er at give en overskuelig gennemgang af rettigheder og pligter vedr. tjeneste- og lejeboliger. Gennemgangen tilsigter ikke at være udtømmende.

Vejledningen anbefales udleveret til lærer/forstander ved indgåelse af aftale om beboelse af tjeneste- eller lejebolig.

Regelgrundlag

For beboelse af skolens boliger gælder samme regler som for statens tjenstemænds tjeneste- og lejeboliger. Reglerne er beskrevet i Finansministeriets cirkulære nr. 32 af 16. marts 1989 om tjeneste- og lejeboliger med senere ændringer.

Tjeneste- og lejeboliger efter disse regler er ikke omfattet af lejeloven.

Tjenestebolig eller lejebolig?

Forud for ansættelsen er det vigtigt at skolen overvejer, om den ønsker at knytte en bolig til ansættelsesforholdet som en tjenestebolig eller en lejebolig.

En tjenestebolig er en bolig, der er knyttet til stillingen, og som det af tjenstlige grunde er nødvendigt, at medarbejderen bebor. Medarbejderen har pligt til at bebo boligen og fraflytte boligen ved tjenestens ophør. Der er altså både beboelsespligt og fraflytningspligt.

En lejebolig er også en bolig, der er knyttet til stillingen, men som det ikke er nødvendigt, at medarbejderen bebor. Medarbejderen har ikke pligt til at bebo boligen, men alene pligt til at fraflytte boligen ved tjenestens ophør. Der er altså kun fraflytningspligt.

Skolens overvejelse bør derfor koncentrere sig om, hvorvidt tjenesten nødvendiggør, at der kræves beboelsespligt og derefter vælge vilkår for lejemålet.

Boligens status som tjeneste- eller lejebolig kan efterfølgende ændres ved gensidig aftale eller fra skolens side med gældende opsigelsesvarsler.

Bolig og ansættelsesbrev

Såfremt skolen og medarbejderen aftaler beboelse af en tjeneste- eller lejebolig, skal det fremgå af ansættelsesbrevet eller et tillæg hertil. Følgende oplysninger skal anføres:

- Pligten til at bebo og fraflytte en tjenestebolig
- Pligten til at fraflytte en lejebolig
- Boligens bruttokvadratmetertal

Skolen skal fremsende et eksemplar af det nævnte cirkulære fra 16. marts 1989 med senere ændringer.

Der skal ikke udarbejdes en lejekontrakt.

Overtagelse og aflevering af tjeneste- og lejeboliger

Skolen stiller boligen til rådighed for brugeren i god, forsvarlig og rengjort stand fra overtagelsestidspunktet.

Ved indflytning og fraflytning afholdes syn af boligen. Ved synet deltager en repræsentant fra skolen og brugeren, og eventuelt efter anmodning en repræsentant for Frie Skolers Lærerforening, og her skal parterne fremsætte indsigelse mod åbenbare mangler ved boligen.

Det anbefales, at der føres en protokol for hver af skolens boliger.

Vedligeholdelse af tjenesteboliger – skolens forpligtelse

Skolen sørger for den udvendige og indvendige vedligeholdelse af tjenesteboliger, og skal holde boligerne forsvarligt vedlige. Indvendig vedligeholdelse (tapet, maling, hvidtning) eller anden istandsættelse som følge af slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til tjenesteboligens karakter.

Vedligeholdelse af lejeboliger – skolens forpligtelse

Skolen sørger for den udvendige og indvendige vedligeholdelse af lejeboliger inden for nedenstående rammer. Skolen fører særskilt oversigt over den udvendige og indvendige vedligeholdelse af hver enkelt lejebolig.

- Indvendig. Skolen skal holde boligen forsvarligt vedlige. Til løbende vedligeholdelse kan beboeren kræve vedligeholdelse for et beløb svarende til forskellen mellem 10 % af det betalte boligbidrag siden 1. april 1966 og de siden 1. april 1967 afholdte udgifter til indvendig vedligehold. Ved brugerskifte kan brugeren kræve indvendig vedligeholdelse for et beløb af 5 % af det siden sidste brugerskifte (maksimalt 5 år) betalte boligbidrag. Skolen giver brugeren skriftlig meddelelse om vedligeholdelsesudgifternes størrelse og anvendelse. Udgifter ud over ovenstående beløb afholdes af brugeren.
- Udvendig. Der er ikke beløbsmæssige grænser for den udvendige vedligeholdelse.

Vedligeholdelse af tjeneste- og lejeboliger – brugerens forpligtelse

Brugeren skal i hele brugstiden foretage vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse, nøgler og ruder.

Brugeren skal vedligeholde vand- og gashaner, elafbrydere og gulve forsvarligt.

Brugeren skal vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, og skal udskifte udstyret, hvis det går i stykker.

Skolen skal udskifte det nævnte udstyr, hvis forringelsen skyldes slid og ælde, og hvis udstyret er installeret af skolen.

Brugeren er erstatningsansvarlig for skader på boligen forvoldt ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han privat giver adgang til boligen.

Brugerens ret i forhold til tjeneste- og lejeboliger

Brugeren må ikke uden skolens samtykke

- Bruge boligen til andet end beboelse
- Fremleje boligen eller dele heraf
- Foretage ændringer af bolig, gård- og haveanlæg

Boligbidrag

Boligbidrag (husleje) fastsættes efter en vurdering foretaget af en repræsentant for skolen, en repræsentant for Frie Skolers Lærerforening og en særlig sagkyndig. Henvendelse om at få foretaget vurdering rettes til FSL.

Såvel skolen som brugeren kan begære vurdering af en tjenestebolig, når

- Huslejen i væsentlig grad skønnes at afvige fra lejen for tilsvarende boliger på stedet
- Huslejen ikke skønnes at stå i et rimeligt forhold til boligens kvalitet
- Skolen har gennemført betydelige forbedringer af boligen

Vurderingsmændene fastsætter en lejeværdi (markedsleje) for boligen. Ved vurderingen tages hensyn til lejeniveauet for tilsvarende boliger på det private boligmarked på det pågældende sted.

Boligbidraget fastsættes herefter for en tjenestebolig som 70 % af lejeværdien og for en lejebolig som 90 % af lejeværdien. Boligbidraget betales via brugerens månedlige lønafregning.

Boligbidraget for en tjenestebolig må ikke overstige 17 % af brugerens basisløn. De 17 % sættes i forhold til en fuldtidsløn, uanset at den pågældende medarbejder i tjenestebolig eventuelt er deltidsansat.

Boligbidraget reguleres hvert år med et varsel på tre måneder. Normalt til 1. august. Reguleringen meddeles til skolen ved en cirkulæreskrivelse fra Finansministeriet.

Hvis boligbidraget stiger efter en nyvurdering, træder stigningen først i kraft med tre måneders varsel til den 1. i en måned. Boligbidraget reguleres ikke ved den første årlige regulering efter en nyvurdering. Der kan således gå op til 23 måneder fra en vurderings virkningstidspunkt til den første årlige regulering.

En eventuel nedsættelse af boligbidraget gennemføres med tilbagevirkende kraft fra anmodning om vurdering.

Forbrug

Brugeren af en tjeneste- eller lejebolig betaler selv for varme, vand (inkl. vandafledning) og elektricitet, og der foretages måler aflæsning ved ind- og fraflytning. Hvis der ikke er etableret målere for disse forbrug henvises til Finansministeriets cirkulære om fradrag i tjenestemænds løn for naturalydelse.

Bruger og husstand

De forskellige pligter – pligten til at betale boligbidrag og pligten til at bebo og fraflytte boligen – påhviler brugeren. Beboer boligen af et par, hvor begge er medarbejdere ved skolen forudsættes det, at den ene medarbejder er bruger, og dermed pålagt de forskellige pligter, og den anden er at regne for husstand.

Adgang til boligen

En repræsentant for skolen har ret til, når forholdene kræver det, at få eller skaffe sig adgang til boligen. Dette kan f. eks. være nødvendigt i forbindelse med vurdering af boligen og i forbindelse med istandsættelse o. l. af boligen. Udøvelsen af denne rettighed skal ske under størst mulig hensyntagen til brugeren.

Boligforholdets ophør- tjenestebolig

Da medarbejderen har pligt til at bebo en tjenestebolig så længe han/hun udfører tjeneste på skolen,

kan det få ansættelsesretlige konsekvenser, såfremt medarbejderen ensidigt fraflytter boligen. Skolen vil f.eks. kunne betragte det som en opsigelse af stillingen fra medarbejderens side.

Nedlægges en tjenestebolig eller ønsker skolen at afbryde boligforholdet, skal der gives brugeren et varsel på 6 måneder til en 1. i en måned, med mindre skolen stiller en anden passende tjenestebolig til rådighed.

Boligforholdets ophør – lejebolig

Brugeren eller skolen kan afbryde boligforholdet med et varsel på 3 måneder til den 1. i en måned.

Bemærk, at en medarbejder i tjeneste- eller lejebolig har mindst tre måneders opsigelse i sit ansættelsesforhold. Dette gælder også en opsigelse af en medarbejder i prøvetiden.

Boligforholdets ophør – dødsfald

Hvis brugeren af en tjeneste- eller lejebolig dør, har de personer i brugerens husstand, der er berettiget til pension, efterrindtægt, eller som har været en del af husstanden i mindst to år, ret til at blive boende i boligen på samme vilkår som afdøde i tre måneder.

Oktober 2011