

**Præsteforeningens
vurderingsmanual
vedr.
vurdering af tjenesteboliger
for præster i folkekirken**

**Regelgrundlag
og
forslag til 'Best Practice'**

Indholdsfortegnelse, vurderingsmanual.

1. Forord
2. Regelgrundlaget
 - Hvornår skal tjenesteboliger vurderes?
 - Hvornår kan tjenesteboliger vurderes?
 - Hvem deltager i vurderingspanelet?
 - Vurderingspanelets opgaver og fremgangsmåde
 - Om fastsættelse af boligbidraget og dets opkrævning
 - Andet
3. Forslag til "Best Practice"

Bilag:

1. Uddrag af Cirkulære nr. 55 af 26. juli 2012 om tjenestebolig for folkekirkens præster
2. Præsteforeningen og Landsforeningen af Menighedsråds anbefalinger for god boligstandard for tjenesteboliger, aftalt den 1. maj 2017
3. Checkliste ved vurdering
4. Forslag til vurderingsmandens/-kvindens henvendelse til præsten

1. Forord

Denne manual er udarbejdet af Præsteforeningens boligudvalg i samarbejde med erfarne vurderingsmænd og -kvinder. Den vedrører vurdering af tjenesteboliger med henblik på fastsættelse af boligbidrag, og er primært tænkt som en vejledning til Præsteforeningens repræsentanter i vurderingspanelerne vedr. vurdering af præsters tjenesteboliger. Dele af vejledningen kan også anvendes af Præsteforeningens tillidsrepræsentanter til inspiration for syn i tjenesteboliger, af præster, der bebor tjenesteboliger, som skal afgive udtalelse i forbindelse med renoverings- og ombygningsarbejder og af præsternes repræsentanter i provstiudvalgene i forbindelse med behandling af forslag vedr. renovering af tjenesteboligerne.

Manualen indeholder dels et afsnit om de regler, der gælder efter Tjenesteboligcirkulære nr. 55 af 26. juli 2012 for vurdering af tjenesteboliger suppleret med Præsteforeningens anbefalinger/kommentarer til brug i argumentationen i selve vurderingsforretningen, og en beskrivelse af "Best Practice", som den kendes og anbefales af Præsteforeningen i dag. Der er som bilag vedlagt de for tiden kendte anbefalinger vedr. boliger.

I forhold til Præsteforeningens manual fra 2009 er denne ajourført med den kendte praksis, og teksten er ombrudt med det formål, at manualen i højere grad fremstår som en juridisk beskrivelse af relevante regler, en sammenhængende beskrivelse af Best Practice for vurderingsforretningers gennemførelse og med bilag, der kan udprintes direkte til brug.

Boligudvalget og de repræsentanter fra stifternes boligvurderingspaneler, der har medvirket i tilblivelsen af denne, håber, at manualen giver en brugbar adgang til de aktuelle og relevante regler, der har betydning i tilknytning til vurdering af tjenesteboliger, og besvarer aktuelle spørgsmål. Vi skal opfordre til, at alle brugere af manualen løbende bidrager med at indsende supplerings- og forbedringsforslag til sekretariatet på Præsteforeningens hovedmail: ddp@praesteforening.dk, hvortil også spørgsmål kan rettes.

Revideret af Præsteforeningens boligudvalg august 2017.

2. Regelgrundlaget

Bestemmelserne vedr. vurdering af tjenesteboliger for folkekirkens præster er fastsat i Cirkulære om tjenestebolig for folkekirkens præster af 26. juni 2012. Cirkulæret findes at læse her <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=142660>. Det er især i kapitel 5, at reglerne vedr. fastsættelse af boligbidrag er omtalt, men også kapitel 10 har betydning for vurderingen. Der er, hvor det findes hensigtsmæssigt, angivet de relevante §-henvisninger i teksten.

Præsteforeningen har i samarbejde med Landsforeningen af Menighedsråd aftalt en vejledning om boligstandard. Vejledningen uddyber forståelsen af Tjenesteboligcirkulærets kapitel 10, og er vedlagt som bilag 1.

I dette afsnit gennemgås reglerne i prosatekst efter følgende opstilling:

- Hvornår *skal* tjenesteboliger vurderes?
- Hvornår *kan* tjenesteboliger vurderes?
- Hvem deltager i vurderingspanelet?
- Vurderingspanelets opgaver?
- Om fastsættelse af boligbidraget og dets opkrævning
- Andet

Hvornår *skal* tjenesteboliger vurderes?

Vurderingen af tjenesteboligen danner grundlag for fastsættelse af boligbidraget, se Tjenesteboligcirkulærets § 16 stk.1. Det vil sige, at *nyopførte, nyerhvervede og renoverede tjenesteboliger* skal vurderes.

Det er Præsteforeningens opfattelse, at vurdering af en bolig bør finde sted *efter* gennemførelse af indflytningssyn i medfør af cirkulærets § 7 stk. 1, således, at mangler indført i synsprotokollen og inventarliste foreligger. Derved opnås, at evt. relevante mangler kan indgå i vurderingen.

Endvidere skal der som hovedregel ske løbende nyvurdering af tjenesteboliger *senest hvert 5. år*, jf. § 19 stk. 4. Der er dog ikke pligt til at foretage nyvurdering efter denne bestemmelse, når Stiftsøvrigheden konkret vurderer, at nyvurdering ikke vil medføre større ændringer i boligbidraget, eller når præsten betaler maksimalt bidrag. Ved vurderingen hvert 5. år bør der ses på seneste synsrapport, således at kendte mangler, der ikke er udbedret, kan inddrages i overvejelserne om boligbidragets størrelse.

Det er stiftet, der er initiativtager med hensyn til indkaldelse til vurdering. Det hindrer dog ikke, at Præsteforeningens vurderingsmand/-kvinde kan gøre stiftet opmærksom på pligten til vurdering, når tiden er inde, hvis ikke stiftet selv er opmærksom herpå, og en vurdering må antages at føre til nedsættelse af boligbidraget.

Når en tjenestebolig skal vurderes, og stillingen er ledig, skal det tilstræbes, at vurderingen finder sted så betids, at det regulerede boligbidrag medtages i stillingsopslaget, jf. § 19 stk. 5.

Hvornår kan tjenesteboliger vurderes?

En tjenestebolig kan kræves vurderet på ny,

- når der er gennemført forbedringer i boligen
- når boligbidraget ikke skønnes at stå i rimeligt forhold til boligens kvalitet
- når boligbidraget afviger væsentligt fra lejen for tilsvarende lejeboliger i området

Se nærmere cirkulærets § 19 stk. 1.

Gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder er ikke en forbedring.

Både præsten og Stiftsøvrigheden kan begære nyvurdering, og det er tillidsrepræsentanten/vurderingsmand/-kvinde, der skal rådgive præsten herom.

Når en præst begærer nyvurdering, skal vedkommende betale et gebyr på 500 kr. til menighedsrådet, som fortabes, hvis boligbidraget fastholdes eller sættes op, jf. cirkulærets § 19 stk. 2. Præstens TR/Præsteforeningens vurderingsmand bør rådgive præsten om udgiften og om muligheden for, at vurderingen ændres.

Præsteforeningen anbefaler, at præsten begærer nyvurdering i tilfælde, hvor synsbestemte vedligeholdelsesarbejder ikke er igangsat over en længere periode. Tilsvarende princip gælder i lejeretten. Dette gælder dog kun i tilfælde, hvor boligbidraget derved må forventes at blive nedsat.

Hvem deltager i vurderingspanelet?

Vurderingspanelet består i hvert stift af 1 repræsentant udpeget af stiftet, og 1 repræsentant udpeget af Præsteforeningen. Desuden deltager en særlig sagkyndig, der er udpeget af Statsforvaltningens direktør eller den, han har delegeret dertil (tidl. stiftsamtmænd), jf. § 16 stk. 1.

Det er Præsteforeningens opfattelse, at den særligt sagkyndige bør have et indgående kendskab til huslejeniveauet for tilsvarende boliger i området og til lejeværdien af boliger i området.

Under vurderingsforretningen deltager præsten og evt. andre (sagkyndige) kan deltage med præstens accept, hvis alle er enige herom.

Det er kirkekassen, der afholder udgiften til stiftsrepræsentanten og den særligt sagkyndiges deltagelse i vurderingsforretningen.

Præsteforeningen afholder kørselsudgifter for organisationsrepræsentanterne. Blanket til udbetaling heraf findes her: <http://www.praesteforening.dk/Formular/Rejseudgifter.aspx>

Liste over Præsteforeningens vurderingsmænd og -kvinder findes her

([www.praesteforening.dk/løn og ansættelse/bolig/Præsteforeningens-boligvurderingsmænd](http://www.praesteforening.dk/løn%20og%20ansættelse/bolig/Præsteforeningens-boligvurderingsmænd))

Vurderingspanelets opgaver og fremgangsmåde

Panelets opgaver er

- at foretage vurdering af lejeværdien af de tjenesteboliger, stiftet eller præsten begærer vurderet, jf. § 16 stk. 1
- at afgive en redegørelse med begrundet indstilling om tjenesteboligens lejeværdi til Stiftsøvrigheden, jf. § 17 stk. 1. Begrundelser, herunder særstandpunkter, skal henvise til de momenter, der er beskrevet i § 16 stk. 2-4.

Udgangspunktet er, at vurderingen skal ske ved en sammenligning med huslejeniveauet for tilsvarende private boliger det pågældende sted, egn, by eller bydel, hvor boligen er beliggende, jf. § 16 stk. 2 (markedsleje). Ved "tilsvarende private boliger" forstås boliger af samme størrelse, indretning, udstyr og art som tjenesteboligen, jf. § 16 stk. 3 i Tjenesteboligcirkulæret.

Findes der ikke sammenlignelige boliger i området, må vurderingen foretages ud fra et skøn over lejeværdien under hensyn til størrelse, indretning, udstyr og art samt beliggenhed og afstande til indkøb, læge, skole m.v., jf. § 16 stk. 4.

I Lejelovens lejeværdibegreb indgår det, at en vedligeholdelsesstandard, der er behæftet med væsentlige mangler, skal indgå som et element i fastsættelse af, hvad huslejen skal være. Der kan argumenteres for et tilsvarende synspunkt i tjenesteboliger, hvor der er tale om en mangelfuldt vedligeholdt bolig.

I lejeretten gælder også et princip om, at gennemgribende forbedringer i et lejemål ikke må medføre huslejestigninger, der væsentligt overstiger det lejedes værdi. Fastsættelse af en leje til det lejedes værdi forudsætter, at boligen har opnået energimærke A-D. Det fremgår af Boligreguleringslovens § 5 stk. 2 og stk. 3. Dette princip kan efter Præsteforeningens opfattelse sagligt inddrages i vurdering af boliger og dermed trække vurderingen nedad i boliger med energimærkning E og derunder.

Med hensyn til boligens indretning, udstyr og art henvises til Præsteforeningen og Landsforeningen af Menighedsråds anbefalinger for god standard for tjenesteboliger, der vedlægges som bilag 2. Denne vejledning tager udgangspunkt i Tjenesteboligcirkulærets § 38 omhandlende tjenesteboligens gode og tidssvarende standard.

Ud over boligstandarden, der således er udtryk for Præsteforeningens og Landsforeningens opfattelse af, hvad der er god boligstandard, gælder en række regler af bygningsteknisk- og sikkerhedsmæssig art m.v. Disse regler skal naturligvis være overholdt. Manglende overholdelse heraf kan dog ikke sagligt begrunde nedslag i boligbidraget, men skal søges bragt i orden.

De tjenstlige lokaler indgår ikke i sig selv i vurderingspanelets kompetence, jf. Tjenesteboligcirkulærets § 26 stk. 1.

Det er imidlertid Præsteforeningens opfattelse, at der skal være et tjenstligt kontor i en tjenestebolig. Der bør derfor ved nyvurdering af boliger afsættes et tjenstligt areal.

Det er også Præsteforeningens opfattelse, at manglende lyd- og lugtmæssig adskillelse mellem privatboligen og den tjenstlige del tilligemed manglende adskillelse af adgangsforholdene til disse dele af tjenesteboligen, bør påvirke vurderingen negativt, indtil forholdet rettes op.

I tilfælde, hvor præstens indboforsikring er særlig høj pga. husets indretning, fx med stråtag, kan denne omstændighed også inddrages i vurderingen.

Af andre forhold, der kan inddrages i vurderingen henvises til bilag 3.

Der skal tilstræbes enighed i udvalget om den indstilling til vurdering, som udvalget skal afgive til stiftet, og en enig indstilling fra vurderingspanelet kan ikke tilsidesættes af stiftet. Er Kirkeministeriets og Præsteforeningens repræsentant enige om indstillingen til lejeværdien, følges denne indstilling – ellers følges den sagkyndiges indstilling, når boligbidraget skal endeligt fastsættes i Stiftsøvrigheden, se § 17 stk. 1 og stk. 2.

Om fastsættelse af boligbidraget og dets opkrævning

Vurderingspanelets indstilling fremsendes til stiftet, der foretager den endelige fastsættelse af boligbidraget. Den sker under hensyntagen til præstens bolig- og fraflytningspligt og udgør altid 70% af vurderingen, dog højst 15% af et "skyggeforløb" svarende til skalalønnen for tjenestemandsansatte sognepræster på gammel løn eller 17% af overenskomstansattes basisløn, jf. § 18 stk. 1.

Den berørte præst skal høres om boligbidraget og om vurderingspanelets redegørelse forinden fastsættelse af boligbidraget, jf. § 18 stk. 1 i Tjenesteboligcirkulæret.

Boligbidragsstigning efter vurdering varsles over for præsten 3 mdr. forinden den sættes i værk. Fastsættes boligbidraget lavere efter en vurderingsforretning, gennemføres denne med førstkommende lønudbetaling og således, at nedsættelsen får virkning fra det tidspunkt, hvor nyvurdering blev krævet, jf. § 20 stk. 1.

Når skala- og basisløn stiger, stiger boligbidraget automatisk, hvis det udgør mere end de nævnte 15/17%, jf. § 22 stk. 3.

Boligbidragsatsen reguleres tillige pr. automatik årligt pr. 1. august efter en af Finansministeriet fastsat %-sats, som Præsteforeningen udmelder via hjemmesiden. En sådan regulering kan dog først gennemføres efter 1 år efter den seneste boligbidragsats er fastsat eller reguleret.

En stigning kan maksimalt gennemføres med 25% pr. år, § 20 stk. 2, ved skemaleje dog med 25% over 2 år, jf. § 21.

Andet

Ved vurderingsforretningen må det forudsættes, at boligen, dens indretning og installationer lever op til gældende regler i alle henseender. Såfremt det vides, at boligen på *afgørende områder* inden for sikkerhed og sundhed ikke lever op til disse, og der kan opstå fare, bør Præsteforeningens repræsentants indstilling være, at boligen ikke kan erklæres som egnet til tjenestebolig og/eller skal lovliggøres. Det er kommunalbestyrelsen, der som tilsynsmyndighed kan nedlægge forbud mod beboelse i sundheds- eller brandfarlige boliger. Er der tvivl om, hvorvidt indretninger/installationer er lovlige, kan repræsentanten udbede sig forklaring/dokumentation eller foreslå, at der indkaldes særlig sagkyndig.

Præsteforeningens repræsentant kan i øvrigt altid betinge sin indstilling til vurdering af, at indretninger og installationer er lovlige.

3. Forslag til Best Practice – hvordan arbejder Præsteforeningens repræsentant i vurderingspanelet?

I praksis er det typisk Stiftsøvrigheden, der fremsender anmodning om vurdering til vurderingspanelets medlemmer med angivelse af tid og sted. Praksis er forskellig i stifterne med hensyn til, hvem, der underretter/træffer aftale med den præst, der evt. bebor boligen, om tid og sted for vurderingsforretningen. Efter Præsteforeningens opfattelse bør det være stiftet.

Præsten bør varsles i god tid, gerne 4 uger før forretningens gennemførelse.

For at bidrage til så konstruktivt et vurderingsforløb som muligt, foreslås det, at Præsteforeningens repræsentant i vurderingspanelet kontakter den præst, der bebor tjenesteboligen i god tid inden vurderingen med henblik på orientering af præsten om det praktiske forløb af vurderingsproceduren og drøftelse med præsten af, hvilke konkrete forhold ved boligen vurderingspanelet bør være opmærksom på. Præsteforeningens repræsentants første kontakt til præsten før vurderingen kan have form af en mail med en formulering, der eksempelvis kan være, som det fremgår af [bilag 4](#).

Der bør ved vurderingspanelets fastsættelse af lejeværdien foreligge en oversigt over forbrugsudgifter pr. år for hhv. varme, el og vand/kloak (nettobeløb – efter fradrag af evt. betaling fra menighedsrådet for tjenstlige lokaler). Såfremt udgifterne til varme, el og vand/kloak eller forsikring er større end hvad der må anses for at være et normalt forbrug i en tidssvarende velisoleret, energi-økonomisk bolig, bør dette kunne begrunde et nedslag i lejeværdien. F.eks. bør der argumenteres for, at udgifter til varme svarende til den maksimale egenbetaling for varme ved 'fast ordning' og derved begrunder nedslag i lejeværdien.

Der bør også til vurderingen foreligge ajourførte tegninger over tjenesteboligen (fremskaffes af Kirkeministeriets repræsentant eller af den særligt sagkyndige) og evt. udskrift fra BBR-registeret, som man frit kan hente fra www.bbr.dk Det gælder også energimærkning, der nu er lovpligtig for tjenesteboliger (bortset fra fredede bygninger og bygninger under 60 kvm), se BEK nr. 1392 af 22/11/2016 om energimærkning, der findes her:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=185076>. Boligens energimærkning kan hentes på www.boligejer.dk

Der gøres opmærksom på, at det kun er den private del og evt. arealer, der er fælles med de tjenstlige lokaler, der indgår i vurderingsforretningen.

Der kan ikke uden særskilt samtykke fra præsten tages billeder til sagen.

Vurderingen kan indledes med en fysisk gennemgang af boligen af, hvilke specifikke forhold ved boligen og dens indretning, der bør tages hensyn til ved vurderingen, og/eller med en indledende

drøftelse på baggrund af de foreliggende tegninger, hvorefter den egentlige fysiske gennemgang af boligen finder sted.

Det er vigtigt, at den fysiske gennemgang af boligen foregår med 'almindelig pli' og respekt for husets beboere, i hvis private bolig vurderingsforretningen foregår.

Vurderingspanelet bør fx anmode præsten om at gå forrest og 'vise vej' ved gennemgangen og panelets deltagere bør ikke uden først at anmode om præstens tilladelse selv åbne døre, men overlade dette til præsten. Er der rum i huset, som er 'i brug' af øvrige beboere i huset, bør dette i videst muligt omfang respekteres ved at vurderingspanelet forstyrrer så lidt som muligt (eksempelvis bør en vurdering kunne gennemføres uden at vurderingspanelet får adgang til et værelse, hvor et sygt barn ligger i sengen).

Det er også vigtigt, at Præsteforeningens repræsentant aktivt søger at bidrage til en 'fordragelig tone' og et 'godt klima' alle parter imellem.

Under gennemgangen bør Præsteforeningens repræsentant bidrage aktivt og sikre sig, at især alle relevante ulemper bliver nedskrevet. For at kunne gøre dette bedst muligt, er det en fordel, hvis han eller hun på forhånd er orienteret af præsten om relevante ulemper, ligesom det er en fordel, hvis checklisten, bilag 3, i forvejen er gennemgået med præsten.

I forlængelse af gennemgangen bør panelet sammen med præsten foretage en 'opsamling' vedr. de forhold, der skal tages hensyn til ved fastsættelsen af lejeværdien.

Inden vurderingspanelet forlader tjenesteboligen, bør præsten informeres om, at panelet nu laver en indstilling til Stiftsøvrigheden, der træffer afgørelse om boligbidragets størrelse og om hvornår, der kan forventes meddelelse om evt. ændret boligbidrag. Forinden afgørelse træffes høres præsten. Der kan også – navnlig i forbindelse med nyvurdering informeres om, at bidraget højst vil udgøre 15% af et skyggeforløb svarende til skalalønnen for en tjenestemand på gammel løn og 17% for en overenskomstansat, og at afgørelsen om boligbidragets størrelse kan påklages til Kirkeministeriet via Provstiudvalget og Stiftsøvrighed inden for en frist af 4 uger.

Præsten bør herunder informeres om, at en evt. forhøjelse af boligbidraget vil ske med tre måneders varsel fra det tidspunkt, hvor Stiftsøvrigheden har givet meddelelse til præsten om forhøjelsen. En evt. nedsættelse vil ske med tilbagevirkende kraft fra det tidspunkt, hvor Stiftsøvrigheden har fremsat begæring om nyvurdering.

Voteringen bør kun foregå i præstegården, hvis der i forvejen med præsten er aftalt, at der stilles et rum til rådighed herfor.

Det bør endvidere oplyses, at den førstkommende procentuelle regulering af boligbidraget, som finder sted hvert år den 1. august som følge af vurderingen vil blive 'sprunget over' indtil 1 år er gået fra vurderingens ikrafttræden.

Bilag 1. Uddrag af Cirkulære nr. 55 af 26. juli 2012 om tjenestebolig for folkekirkens præster

5. Fastsættelse af boligbidrag

§ 16. Boligbidraget fastsættes på grundlag af en vurdering. I vurderingen deltager en repræsentant for Ministeriet for Ligestilling og Kirke, der udpeges af stiftsøvrigheden, en repræsentant for vedkommende centralorganisation samt en særlig sagkyndig, der har kendskab til lejeniveauet på det private boligmarked. Den sagkyndige udpeges af stiftsamtmændene i vedkommende stift.

Stk. 2. Ved vurderingen skal vurderingsmændene tage hensyn til lejeniveauet for tilsvarende boliger på det private boligmarked det pågældende sted.

Stk. 3. Ved tilsvarende bolig forstås en bolig på det private boligmarked, som er af samme eller tilnærmelsesvis samme størrelse, indretning, udstyr og art som den pågældende tjenestebolig.

Stk. 4. Vurderingen skal ske ved en sammenligning med huslejeniveauet for en tilsvarende bolig det pågældende sted, dvs. den egn, by eller bydel, hvor boligen er beliggende. Hvis der ikke på det sted, hvor boligen er beliggende, findes private boliger, hvormed sammenligning kan foretages, eller som kan danne grundlag for vurderingen, må denne foretages ud fra et skøn over boligens lejeværdi under hensyn til dels dens størrelse, indretning, udstyr og art, dels til beliggenheden, herunder afstanden til nærmeste indkøbssteder, læge, skole og andre offentlige institutioner m.v.

Stk. 5. Udgifter ved deltagelse af henholdsvis ministeriets repræsentant og den særligt sagkyndige i vurderingen afholdes af kirkekassen.

§ 17. Vurderingsmændene afgiver en redegørelse til stiftsøvrigheden for den foretagne vurdering indeholdende oplysning om de faktorer, hvortil der er taget hensyn, samt en begrundet indstilling om boligens lejeværdi.

Stk. 2. Der skal tilstræbes enighed mellem vurderingsmændene. Hvis vurderingsmændene er enige om indstillingen om boligens lejeværdi, lægges denne til grund ved fastsættelse af boligbidraget. Er vurderingsmændene ikke enige om lejeværdien, kan den sagkyndiges indstilling kun tilsidesættes, hvis ministeriets repræsentant og organisationsrepræsentanten er enige. Indstillingen, herunder særstandpunkter om lejeværdien, skal begrundes under henvisning til de momenter, der er anført i § 16.

§ 18. Ved den endelige fastsættelse af boligbidraget skal der tages hensyn til den pligt, der påhviler sognepræsten til at bebo en tjenestebolig og til at fraflytte den ved tjenestens ophør. Der foretages derfor ved beregning af boligbidraget for tjenesteboliger et fradrag i vurderingen på 30%. Det månedlige boligbidrag kan dog højst udgøre 15% af sognepræstens skalaløn, såfremt sognepræsten er tjenestemandsansat, og højst 17% af basislønnen, såfremt sognepræsten er overenskomstansat. Forinden den endelige fastsættelse af boligbidraget giver stiftsøvrigheden sognepræsten lejlighed til at udtale sig herom samt om vurderingsmændenes redegørelse. Stiftsøvrigheden kan fastsætte en frist for afgivelse af udtalelse.

Stk. 2. Boligbidrag indeholdes ved stiftsøvrighedens foranstaltning månedsvis i sognepræstens løn og afregnes af stiftsøvrigheden til kirkekassen.

§ 19. Såvel sognepræsten som stiftsøvrigheden kan begære nyvurdering af en tjenestebolig, når

- 1) det fastsatte boligbidrag i væsentlig grad skønnes at afvige fra lejen for tilsvarende boliger på stedet,
- 2) det fastsatte boligbidrag ikke skønnes at stå i rimeligt forhold til boligens kvalitet,
- 3) der er gennemført forbedringer af boligen.

Stk. 2. Begæres nyvurdering af sognepræsten, skal denne indbetale 500 kr. til menighedsrådet. Beløbet fortabes, hvis boligbidraget sættes op eller er uændret efter nyvurdering.

Stk. 3. Begæres nyvurdering af en allerede vurderet tjenestebolig, følges samme fremgangsmåde som ved førstegangsvurdering.

Stk. 4. Det påhviler stiftsøvrigheden at påse, at der sker løbende nyvurdering af tjenesteboligerne for stiftets sognepræster, således at ingen tjenestebolig på noget tidspunkt er vurderet for mere end 5 år siden. Nyvurdering efter denne bestemmelse kan dog undlades, såfremt stiftsøvrigheden konkret vurderer, at en nyvurdering ikke vil medføre større ændring i boligbidraget, herunder såfremt sognepræsten i forvejen betaler det maksimale boligbidrag, jf. § 18, stk. 1.

Stk. 5. Det skal tilstræbes, at nyvurdering af tjenesteboliger ved stillingsledighed så vidt muligt sker så tidligt, at oplysning om reguleret boligbidrag kan medtages i stillingsopslaget.

§ 20. Overstiger boligbidraget efter nyvurdering det hidtidige boligbidrag, forhøjes boligbidraget med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Hvis boligbidraget efter vurdering er lavere end det hidtidige boligbidrag, nedsættes boligbidraget i overensstemmelse med vurderingen. Nedsættelsen gennemføres i forbindelse med førstkommende lønudbetaling, efter at stiftsøvrigheden har fået meddelelse om vurderingen og i givet fald med tilbagevirkende kraft fra tidspunktet for begæringen om nyvurdering.

Stk. 2. Stigningen i boligbidrag som følge af nyvurdering kan, inkl. Finansministeriets årlige regulering af boligbidraget, jf. § 22, højst udgøre 25% årligt i forhold til det hidtidige boligbidrag før nyvurdering. En samlet stigning på f.eks. 47% skal således gennemføres over 2 år, med 25% det første år og 22% det andet år.

§ 21. Hvis boligbidraget hidtil er fastsat på grundlag af skemaleje, og det efter foretagen vurdering uden forbindelse med brugerskifte skal forhøjes med mere end 25%, foretages forhøjelsen over 2 år.

§ 22. Tjenesteboligbidrag reguleres årligt pr. 1. august med en af Finansministeriet fastsat procent efter Danmarks Statistiks oplysninger om den procentvise stigning i huslejen fra januar i det foregående år til januar i reguleringsåret.

Stk. 2. Boligbidrag, der er fastsat ved vurdering, kan først reguleres i medfør af stk. 1, når der er forløbet 1 år eller derover mellem fastsættelsen af boligbidraget ved vurdering og det tidspunkt, fra hvilket der sker generel regulering med den af Finansministeriet fastsatte procent.

Stk. 3. Hvis boligbidraget efter vurdering af en tjenestebolig overstiger 15 % af sognepræstens skalaløn eller 17% af basislønnen, jf. § 18, stk. 1, 2. pkt., reguleres boligbidraget hver gang der sker ændring af sognepræstens løn.

Stk. 4. Boligbidragsforhøjelse efter stk. 1 gennemføres med 3 måneders varsel.'4. kapitel.

.....,

§ 38:

10. Indretning

§ 38. En tjenestebolig skal være af god og tidssvarende standard. Der skal være en hensigtsmæssig indretning af den private boligdel og eventuelle tjenstlige lokaler. Boligen skal have et tidssvarende udstyr af god kvalitet. Der skal dog tages hensyn til de økonomiske forhold.

Stk. 2. Følgende hensyn skal indgå i overvejelserne forud for anskaffelse, opførelse og ombygning af tjenestebolig:

- 1) Adskillelse mellem tjenstlige lokaler og privat boligdel, herunder havearealer
- 2) Lydisolering
- 3) Lugtisolering
- 4) Energieffektivitet
- 5) Forbrugsmålere
- 6) Tjenstlige lokalers tilgængelighed
- 7) Køkkenforhold, herunder i tjenstlige lokaler
- 8) Toiletforhold, herunder i tjenstlige lokaler
- 9) Parkeringsforhold

.... og

Klagebestemmelsen i § 41 stk. 2

"....§ 41....

Stk. 2. Stiftsøvrighedens og biskoppens afgørelser over for sognepræsten efter bestemmelserne i dette cirkulære kan af sognepræsten indbringes for ministeriet inden for en frist på 4 uger. Klage fremsendes via provstiudvalget og stiftsøvrigheden.

...."

Bilag 2. Præsteforeningen og Landsforeningen af Menighedsråds anbefalinger for god standard for tjenesteboliger, aftalt den 1. maj 2017

Præsteforeningen og Landsforeningen af Menighedsråd har drøftet standarden for tjenesteboliger og er enige om nedenstående anbefalinger.

Vi anbefaler, at anbefalingerne – ud over hvad der fremgår af Tjenesteboligcirkulærets § 38 - indgår i overvejelserne, når menighedsråd og provstiudvalg/stift træffer beslutninger om køb, renovering, ombygning af tjenestebolig. Tilsvarende bør anbefalingerne indgå, når menighedsrådet eller provsten gennemfører syn af tjenesteboligen, og når der træffes beslutninger om synsudsatte arbejder. Menighedsrådet kan på den måde gennem prioritering og planlægning over en flerårig periode opnå at kunne bringe tjenesteboligen i en standard, der svarer til vores anbefalinger.

Indretning af tjenesteboligen

Den private del af tjenesteboligen skal ideelt set have:

- 3 værelser udover et soveværelse.
- Nyere køkken med emhætte (med mulighed for spiseplads).
- Tidsvarende bade- og toiletfaciliteter; eksempelvis 2 badeværelser eller et badeværelse og et toilet og hvis boligen er i flere etager indrettet således, at der er et toilet på hver etage.
- Hårde hvidevarer i form af køleskab, fryser, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler.
- Sikkerhedsgodkendte låse og hasper på døre og vinduer.
- TV-tilslutning, der som minimum giver adgang til must carry kanaler fra vedkommende leverandør (fællesantenneanlæg eller kabel tv) eller digitalt sendenet.

Indeklima

Boligen skal være sikret mod opstigende grundfugt og således, at det ved normal brug er muligt at holde boligen fri for fugt.

Der er taget forholdsregler mod forekomst af skimmelsvamp, jf. Vejledning om forebyggelse af og fremgangsmåde ved mistanke om eller konstatering af skimmelsvamp i tjenesteboliger.

Udenoms arealer

Der skal være mulighed for at præsten og dennes familie så vidt muligt kan opholde sig ugenert på udenoms arealerne (have og gårdsplads).

Der skal så vidt muligt være en garage/carport eller parkeringsplads til minimum 1 bil og redskabsskur/udhus til cykler eller adgang til cykelkælder.

Adskillelse mellem den tjenstlige og private del

Mange præster har som led i deres ansættelse en pligt til at bo i en tjenstebolig. Når der er tjenstlige lokaler i boligen, danner boligen rammen for såvel præstens arbejdsplads som præsten og dennes families private dagligdag. Det er derfor vigtigt at forholde sig til, hvordan man bedst muligt kan adskille den tjenstlige og den private del af boligen.

- Der skal så vidt muligt være separate indgange til såvel den tjenstlige som til den private del af tjensteboligen.
- Der bør sikres en god adskillelse mellem den private og den tjenstlige del af boligen, herunder, at adgang til de tjenstlige lokaler/faciliteter ikke kræver passage gennem den private del af boligen.
- Det skal ligeledes sikres, at brugerne af de tjenstlige lokaler/faciliteter ikke uden videre kan få adgang til den private del af boligen.
- Der bør være en god lydæssig adskillelse mellem den private og den tjenstlige del af boligen.
- Der bør være et særskilt tjenstligt toilet.

Brug af boligen

Med hensyn til daglig brug af tjensteboligen gælder kapitel 4 i Tjensteboligcirkulæret.

Med hensyn til forebyggelse af skimmelsvamp i tjensteboligen henvises til Vejledning om forebyggelse af og fremgangsmåde ved mistanke om eller konstatering af skimmelsvamp i tjensteboliger.

Bilag 3. Checkliste ved vurdering

Præsteforeningens opfattelse af, hvad der er god og tidssvarende boligstandard, har udmøntet sig i følgende sammenfattede formulering.

Tjenesteboligen er et pligtigt arbejdsvilkår, og tjenesteboligen er præstens bolig og arbejdsplads. Den gør det muligt for sognebørn at opsøge præsten under diskrete forhold og lokalt, når behovet opstår. Dette indebærer naturligt, at der skal være et arbejds- og samtalekontor i tjenesteboligen. Tjenesteboligen danner også rammen om præsten og dennes families private dagligdag.

Ovenstående omstændigheder stiller krav til tjenesteboligernes gode og tidssvarende standard, indretning, udstyr og vedligehold, således at præsten i sin hverdag ikke tilbydes ringere boligforhold, end hvis der ikke var boligpligt.

Det forudsættes naturligt, at tjenesteboligen løbende energioptimeres og lever op til gældende regler og standarder for bygninger, samt at der anvendes materialer af god kvalitet, ligesom det forudsættes, at tjenesteboligen lever op til gældende bygnings-, sundheds- og sikkerhedslovgivning.

Ved vurderingen bør foreligge:

Forhold med hensyn til boligens tidssvarende standard eller egnethed, der kan påvirke lejeværdifastsættelsen i nedadgående retning:

I det følgende bringes eksempler på generelle ulemper fra fynske vurderinger, der i vurderingspanelet har været enighed om skulle influere på fastsættelsen af lejeværdien, og som er direkte noteret i selve vurderingsrapporten.

For overskuelighedens skyld er de her anbragt i 3 grupper:

- 1) Manglende adskillelse mellem privat og tjenstligt
- 2) Generelt om boligen, herunder egnethed og lovlighed
- 3) Boligens beliggenhed

Ad 1) Eksempler på manglende adskillelse mellem privat og tjenstligt

Fælles entre

Dør/fløjddør fra tjenstligt kontor til privat stue (dårlig eller manglende lydisolering)

Manglende tjenstligt toilet – man skal gennem flere private stuer + køkken for at benytte toilet

Fælles toilet (tjenstligt/privat)

Manglende lydisolering mellem tjenstlig og privat del

Privat stue anvendes tjenstligt pga. lille kontor

Konfirmandstue integreret i huset

Dobbeltdør mellem konfirmandstue og privat stue

Konfirmandstue under beboelsen (i kælderen)

Menighedsråd har arkiv på 1. sal/i kælderen

Privat køkken anvendes tjenstligt

Konfirmandstue tæt på

Konfirmandstue benyttes af mange foreninger

Fælles p-plads

Manglende p-plads

Adgangsvej til tjenstlige lokaler kan ikke ske uden at passere den private boligdel

Ad 2) Eksempler på uhensigtsmæssigheder/ulempen, hvad angår *boligen generelt*:

Boligstørrelsen – for stor eller for lille, se [bilag 2](#).

Små sprossevinduer med forsatsrammer (mange små felter at pudse + 4 lag glas)

Enkeltglasvinduer med forsatsruder (mange felter at pudse + 4 lag glas)

Forhøjet indboforsikring pga. stråtag

Uhensigtsmæssig indretning m.h.t. soveværelse/værelser

Huset er koldt og svært at opvarme

Store ineffektive gangarealer

Mange kvadratmeter (meget at holde og møblere)

Ikke gulvvarme på badeværelse

Ikke-tidssvarende køkken, herunder lille køkken uden spiseplads

Ejendommens isoleringsstand er under sædvanlig standard

Opvarmningskilden er ikke tidssvarende

Dårlig vedligeholdelsesstandard

Ad 3) Eksempler på uhensigtsmæssigheder/ulempen, hvad beliggenheden angår

Indblik til have fra naboejendomme

Lugtgener fx tæt på svinefarm/større dyrehold

Støj- og forureningsgener, fx nabo til skole/børnehave/sportsplads

Tæt på mindre industri

Tæt på motorvej

Tæt på tankstation

(Tæt på naboer)

Meget trafikstøj

Beliggende i "restaurant-miljø" med meget støj om natten

Vindmøllestøj

Dårlige parkeringsforhold

Langt til indkøb

Langt til skole

Dårlige busforbindelser

Ingen offentlig transport

Bilag 4. Forslag til skrivelse vurderingsmandens/-kvindens henvendelse til præsten forud for vurdering

Kære kollega

Du har fra stiftskontoret modtaget brev vedr. nyvurdering af din tjenestebolig den xx xx. xxxx, kl. xx.xx.

Jeg er udpeget til at være Præsteforeningens repræsentant i vurderingspanelet, som desuden består af nn (særlig sagkyndig) og yy (Kirkeministeriets repræsentant).

Jeg vil gerne inden vurderingen kontakte dig telefonisk for at drøfte med dig, hvilke forhold ved din bolig, som du mener, bør tages med i betragtning ved fastsættelse af boligbidraget.

Jeg vil derfor bede dig om især at overveje, hvilke ulemper, mangler og uhensigtsmæssigheder ved boligen, som du mener vurderingspanelet bør være opmærksom på ved fastsættelse af lejeværdien for din tjenestebolig.

Relevante forhold kan for eksempel være:

- graden af adskillelse mellem tjenstlige og private lokaler (adgangsforhold, lydisolering m.v., evt. brug af private lokaler, f.eks. toilet, køkken, stue m.v. til tjenstlige formål)
- standard og alder på boligens installationer og udstyr (hårde hvidevarer, bad og toilet, køkken, vinduer, antenneanlæg (er der installeret fællesantenneanlæg, hvis et sådant findes i området?) m.v.)
- er der mere end ét badeværelse?
- uhensigtsmæssigheder i husets indretning (rummenes størrelse og beliggenhed, adgangsforhold)
- mulighed for at færdes ugeneret i huset og haven
- afstand til kirke, konfirmandstue, forpagterbolig eller andet
- offentlige vej og sti-anlæg i generende nærhed – støj- eller andre gener?
- husets isoleringsstandard og energiforbrug (varme, el og vand – her vil jeg bede dig om til vurderingen at have en oversigt klar, over de beløb du betaler pr. år for hhv. varme, el og vand/kloak (nettobeløb – efter fradrag af evt. betaling fra menighedsrådet for tjenstlige lokaler))
- indeklimaforhold, herunder evt. fugtproblemer
- eventuelle lugtgener fra landbrug eller andet
- eventuelle gener fra fabrik eller andre virksomheder i umiddelbar nærhed af boligen
- hvor stor er have/gårdsplads/indkørsel – er der hjælp til pasning – i givet fald hvor meget?
- 'fællesfaciliteter' i lokalsamfundet såsom skole, gymnasium, handelsskole, læge, indkøbsmuligheder, kulturtilbud, idrætshal mv. – eller afstande til samme, hvis de ikke findes lokalt.
- Flere forhold?

Jeg kan oplyse, at vurderingen rent praktisk normalt forløber på den måde, at vi ved ankomsten gerne vil have mulighed for at sidde et sted, hvor vi sammen med dig (som regel blandt andet på baggrund af tegninger af tjenesteboligen, som Kirkeministeriets repræsentant medbringer) kan drøfte forholdene vedr. boligen. Du vil her få mulighed for at pege på de forhold, som du mener, bør indgå i vurderingen, jf. ovenfor. Herefter vil vi gerne – med dig som 'vejviser' – have mulighed for at besigtige såvel den tjenstlige som den private del af boligen (excl. evt. kælder- og loftsrum, som ikke er medregnet i boligarealet og excl. garager og udhuse). Herefter foretager vi til sidst sammen med dig en kort 'opsamling' på gennemgangen af boligen. Normalt vil hele vurderingen tage 30-45 minutter. Indstilling fra vurderingspanelet til stiftet om den lejeværdi, hvorudfra dit boligbidrag beregnes vil ikke ske under vurderingsbesøget hos dig, men vil ske efterfølgende. Vurderingspanelet afgiver en redegørelse til Stiftsøvrigheden med oplysning om de faktorer, der er taget hensyn til ved vurderingen samt en begrundet indstilling om boligens lejeværdi. Du vil så efter nogen tid få besked direkte fra stiftet om det boligbidrag, som stiftet på grundlag af vurderingen agter at fastsætte. Forinden den endelige fastsættelse af boligbidraget vil du få lejlighed til at udtale dig herom, ligesom du vil få lejlighed til at udtale dig om vurderingspanelets redegørelse. En evt. forhøjelse af boligbidraget (der udgør 70% af den lejeværdi vurderingspanelet fastsætter for din bolig, idet der er et fradrag fra denne lejeværdi på 30% som følge af pligten til at bebo den anviste tjenestebolig og pligten til at fraflytte den ved ansættelsens ophør) vil ske med 3 måneders varsel fra det tidspunkt, hvor du modtager endelig meddelelse fra stiftet om forhøjelsen. Hvis du efter at have modtaget redegørelsen for vurderingsresultatet har yderligere spørgsmål til, hvordan vurderingspanelet er kommet frem til resultatet, er du meget velkommen til at kontakte mig.

Som du kan se af det brev, som du har modtaget fra stiftet er menighedsrådet orienteret om vurderingen. Det betyder ikke, at det er meningen, at medlemmer af menighedsrådet skal deltage i vurderingen. Det er mit eget synspunkt, at vi som præster kan tale mere frit om eventuelle mangler ved boligen, hvis der ikke deltager menighedsrådsmedlemmer, hvorfor jeg vil opfordre dig til, hvis du bliver spurgt, at meddele rådsmedlemmerne, at der ikke er behov for deres tilstedeværelse ved vurderingen.

Jeg vil som sagt forsøge at kontakte dig telefonisk inden vurderingen, så jeg kan være bedst muligt 'klædt på' til vurderingen af din bolig.

Du er naturligvis også meget velkommen til selv at tage kontakt til mig. Jeg modtager således gerne en mail, hvori du beskriver de relevante ulemper og mangler ved din tjenestebolig. Telefonisk træffes jeg bedst på xx xx xx xx.

Med venlig hilsen '