

**Forslag om at PKA skal afholde et delegeret seminar omkring bolighusleje-  
fastsættelse og fremme af beboerdemokrati samt at der på baggrund heraf  
bliver nedsat et arbejdsudvalg, som skal udarbejde fælles politikker og  
principper for god forvaltningsskik.**

Delegeret Else Kayser og Annette Grønkær stiller forslag om, at PKA snarest afholder et delegeret seminar, som skal omhandle dels grundlaget for huslejefastsættelse (af boliglejemaal), dels hvordan PKA nu og fremover kan styrke inddragelse af det levende beboerdemokrati i pensionskassens ejendomme.

**Begrundelse for forslaget**

Begrundelsen for forslaget er at sikre et godt omdømme og samtidigt skabe tryghed og tilfredshed blandt lejerne gennem et levede beboerdemokrati.

Forslaget er formuleret som følger:

*PKA afholder snarest et delegeret seminar, som omhandler dels grundlaget for huslejefastsættelse og omkostningsbestemt husleje (herunder sammenhængen mellem vedligeholdelse og renoveringer) og dels hvordan PKA nu (inddrager) og fremover kan styrke inddragelse af det levende beboerdemokrati.*

- *Hvilken politik har PKA for indflydelse og regulering på den løbende lejestigning, som er begrundet i den omkostningsbestemte leje*
- *Hvilken politik har PKA i spørgsmålet om regulering af husleje af organisationens ejendomme / lejemaal.*
- *Hvad er sammenhængen og vægtningen mellem vedligeholdelse og renoveringer i forhold den omkostningsbestemte husleje.*
- *Har PKA en politik for beboerdemokrati i de 127 boligejendomme og hvordan udmøntes den i forhold til de udvalgte ejendomsadministratorer.*

*Baseret på PKA`s nuværende praksis omkring beboerdemokrati og spørgsmålet om omkostningsbestemt husleje, kunne der med afsæt i et sådant delegeretseminar nedsættes et arbejdsudvalg i PKA med henblik på at udarbejde nogle fælles politikker og principper om sikring af god forvaltningsskik vedr. beboerdemokrati og sikring af gennemskuelse i den omkostningsbestemte huslejefastsættelse. Udvalget kunne inddrage repræsentanter udvalgt fra delegeretforsamlingen og udvalgte beboerforeningsrepræsentanter fra boligejendommene.*

Forslaget fra Else Kayser og Annette Grønkær er vedlagt generalforsamlingsmaterialet i sin fulde længde.

**Bestyrelsens bemærkninger til forslaget**

Som Else Kayser og Annette Grønkær er opmærksomme på, er pensionskassens primære formål med investering i ejendomme, herunder boligejendomme, at opnå det bedst mulige afkast af medlemmernes investerede midler.

Huslejefastsættelsen er i sagens natur helt central for det afkast, pensionskassen kan opnå. I Danmark kan huslejen i henhold til lejeloven fastsættes på to måder.

I boligbyggeri opført efter 1992, fastsættes huslejen normalt efter markedslejen. Markedslejen er den leje, en lejlighed kan udlejes til på det frie lejemarked. I boligbyggeri opført før 1992, fastsættes huslejen efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Disse regler indeholder faste grænser for, hvornår og hvordan huslejen kan reguleres.

Det skal bemærkes, at næsten alle kommuner har et huslejenævn, der afgør uenigheder mellem lejere og udlejere – herunder uenigheder om lejens størrelse. PKA pensionskasserne havde i alt 56 afsluttede sager ved landets huslejenævn i 2018. Af disse fik lejeren medhold i 13 sager og delvist medhold i 18 sager.

Ved vurderingen af, om pensionskassen sætter den rigtige husleje, er tomgangen i pensionskassens lejligheder en vigtig parameter.

Den aktuelle tomgang i pensionskassernes boligejendomme er på 1,65% og er i det væsentlige relateret til nye ejendomme med markedslejefastsættelse og lejligheder under modernisering. Ifølge den af Ejendom Danmark senest opgjorte statistik er tomgangen for boliglejemaal på landsplan til sammenligning 4,0%.

Af PKA-pensionskassernes i alt ca. 7.500 boliglejemaal er lidt over halvdelen udlejet til medlemmer af pensionskasserne eller deres børn. Medlemmernes andel i de enkelte ejendomme varierer dog meget. I de nyeste ejendomme (ca. 2.800) udgør andelen typisk 10-20%, mens den i de ældre, og dermed lejeregulerede ejendomme fra før 1992 (4.700), altid udgør majoriteten, og i visse ejendomme med andele op til 100%. Det skal bemærkes, at ejendomsporteføljen påregnes øget med 600 nyopførte lejligheder inden for de kommende 24 måneder.

Der er derfor ikke tegn på, at lejeniveauet i pensionskassens ejendomme ligger over det, som lejemarkedet er villig til at betale, og som er en nødvendig betingelse for et tilfredsstillende ejendomsafkast.

Else Kayser og Annette Grønkær stiller en række spørgsmål til, hvilke politikker PKA har for regulering af og indflydelse på den omkostningsbestemte husleje, og for beboerrepræsentation i pensionskassernes ejendomme.

Pensionskassens bestyrelse og direktion har et generelt ansvar for at håndtere spørgsmål om huslejefastsættelse og dermed sikre, at ejendommens administrator fastsætter huslejen på en måde, som er i overensstemmelse med pensionskassens kommercielle og politiske tilgange hertil herunder med hensyn til, at gældende regler og love bliver overholdt.

Det følger af lejeloven, at lejerne i boligejendomme har ret til at danne beboerrepræsentationer, og hvor disse forekommer, er udlejer pligtig til årligt at konsultere repræsentationerne omkring vedligeholdelsesplanen for deres ejendom.

Både PKA og ejendommenes administrator bakker allerede i dag op omkring dannelsen af beboerrepræsentationer, da organiserede beboerrepræsentationer kan medvirke til den konstruktive dialog mellem lejer og udlejer til gavn for alle.

For at fremme de gode sociale rammer i pensionskassens boligejendomme arbejdes der også aktivt på, at give beboerrepræsentationerne autonom råderet over de fællelokaler, som allerede findes i flere ejendomme gennem dannelse af specifikke "beboerlokalelaug". Laugets formål er at fastsætte rammerne for lokalernes anvendelse og dermed også til evt. udlejning af disse til enkelte beboeres brug ved særlige lejligheder. De evt. overskud fra udlejningerne tilfalder laugene med henblik på anvendelse til beboerarrangementer, nyindkøb eller andet, som kan være til gavn eller glæde for beboerne.

I praksis sker huslejeregulering i henhold til omkostningsbestemt husleje normalt i takt med udviklingen i omkostningerne ved at drive ejendommene – f.eks. stigende ejendomsskatter.

Derudover sker der huslejeregulering efter større forbedringsarbejder. Disse forbedringsarbejder kan igangsættes af en række årsager, men vil normalt være skemalagt i henhold til de årligt udarbejdede vedligeholdelsesbudgetter, og de drøftes med ejendommenes beboerrepræsentation.

Ejendomsadministrator (DEAS) udarbejder herefter en forundersøgelsesrapport. Rapporten beskriver bygningsdelenes tekniske tilstand, hvornår tiltag vurderes nødvendige, de økonomiske konsekvenser af tiltagene, samt eventuelle andre anbefalinger i relation til projektet. Rapporten drøftes med PKA, som beslutter om, og i hvilket omfang projektet skal videreføres.

Hvis projektet videreføres udarbejdes en indstilling til PKA, som ud fra en vurdering af produkternes levetid, indeholder en beskrivelse af den mest rentable løsning, f.eks. om vinduer eller tag skal udskiftes med lavenergiprodukter eller istandsættes. Indstillingen beskriver endvidere økonomiske, miljømæssige og komfortmæssige gevinster ved projektet, og en overordnet plan for information af først beboerrepræsentationen og efterfølgende lejerne.

Det skal bemærkes, at lejeloven indeholder nærmere regler for orientering af beboerrepræsentationen og lejerne, som skal være overholdt for, at der kan varsles lejeforhøjelser.

Det skal ligeledes bemærkes, at PKA gerne hører, hvis orienteringen af beboerrepræsentationen og lejerne i forbindelse med større forbedringsarbejder ikke fungerer tilfredsstillende.

Bestyrelsen er opmærksom på, at lovgrundlaget for huslejefastsættelsen af boliglejemål er kompliceret. Med henblik på at vurdere den administrationsydelse, der leveres af DEAS, har bestyrelsen dog besluttet at konkurrenceudsætte administrationen af 800 af pensionskassens lejligheder med virkning fra 1. januar 2020. Disse 800 lejligheder vil således fra 1. januar 2020 blive administreret af en anden administrator.

I tillæg hertil skal bestyrelsen bemærke, at pensionskassens ejendomsinvesteringer var genstand for et særskilt delegeretseminar i september 2017.

### **Indstilling**

Bestyrelsen indstiller, at generalforsamlingen forkaster forslaget, da intentionerne med de stillede forslag enten falder uden for pensionskassernes formål eller allerede i dag søges opfyldt i den daglige administration.

## **Forslag til dagsorden på ordinær generalforsamling i PKA d. 23 april 2019 vedrørende udlejning af Pensionskassens boliger.**

På delegeretseminaret om boligbyggeri – byudvikling og bæredygtighed blev vi informeret om, at sigtet med PKAs ejendomsinvesteringer er at opnå et godt, langsigtet og robust afkast. PKA´s investeringer er primært økonomisk baseret, men PKA inddrager også ansvarlighed i investeringerne og fokus på skabelse af rammerne for gode arbejdspladser. PKA bygger derfor tidssvarende ejendomme som efterspørges på markedet. Ejendommene skal kunne bruges af fremtidige generationer, men der er også på kort sigt fokus på særlige grupper omfattende senior - og ungdomsboliger.

Det blev på boligseminariet oplyst, at der over en 10 års periode har været et afkast på 6.3 %. PKA´s samlede investeringsformue er på 225 milliarder. Heraf udgør ejendomsinvesteringerne 20.5 milliarder, hvoraf 10.6 milliarder er investeret i danske boligejendomme. PKA har 127 danske boligejendomme som samlet udgør 6209 lejemål.

**Sigtet** kunne også omfatte sikring af dels et godt omdømme blandt lejerne og dels at skabe tryghed og tilfredshed blandt lejerne gennem et levede beboerdemokrati. Dette gælder både PKA´s nuværende ejendomme og fremtidens byggerier.

Hermed stilles forslag som følger:

### **PKA afholder snarest et delegeret seminar, som omhandler dels grundlaget for huslejeafsættelse og omkostningsbestemt husleje (herunder sammenhængen mellem vedligeholdelse og renoveringer) og dels hvordan PKA nu (*inddrager*) og fremover kan styrke inddragelse af det levende beboerdemokrati.**

- Hvilken politik har PKA for indflydelse og regulering på den løbende lejestigning, som er begrundet i den omkostningsbestemte leje
- Hvilken politik har PKA i spørgsmålet om regulering af husleje af organisationens ejendomme / lejemål.
- Hvad er sammenhængen og vægtningen mellem vedligeholdelse og renoveringer i forhold den omkostningsbestemte husleje\*
- Har PKA en politik for beboerdemokrati i de 127 boligejendomme og hvordan udmøntes den i forhold til de udvalgte ejendomsadministratorer.

Baseret på PKA´s nuværende praksis omkring beboerdemokrati og spørgsmålet om omkostningsbestemt husleje, kunne der med afsæt i et sådant delegeretseminar nedsættes et arbejdsudvalg i PKA med henblik på at udarbejde nogle fælles politikker og principper om sikring af god forvaltningsskik vedr. beboerdemokrati og sikring af gennemsækelighed i den omkostningsbestemte huslejeafsættelse. Udvalget kunne inddrage repræsentanter udvalgt fra delegeretforsamlingen og udvalgte beboerforeningsrepræsentanter fra boligejendommene.

\* Omkostningsbestemt husleje er udgifter til drift og vedligehold, samt afkast af ejendommens værdi. Det er en begrundelse for en årlig forhøjelse af lejemålet.

Else Kayser  
Marselis Boulevard 34. 9 sal  
8000 Århus C

Annette Grønkær  
Løngangsstræde 23, 2th  
København K