Generelt om huslejefastsættelse i en almen boligafdeling

En almen boligafdeling er en selvstændig økonomisk enhed, hvori der skal være balance mellem indtægter og udgifter (balancelejeprincippet). Indtægterne består primært i huslejebetaling fra beboerne.

Når de første beboere flytter ind, vil huslejen typisk være fastsat foreløbigt. Den endelige fastsættelse af lejen sker, når byggeudgiften er opgjort, og den endelige finansiering er foretaget (ved godkendelse af skema C). Den foreløbige leje og forhøjelse af denne skal ligeledes godkendes af kommunen som tilsynsmyndighed.

Når afdelingen er i drift, fastsættes huslejen årligt på grundlag af et driftsbudget for det kommende år. Beboerne har på den måde indflydelse på driften af afdelingen. Visse udgiftsposter har beboerne dog ikke indflydelse på, fx afdrag og renter på lån, ejendomsskatter mv.

I sagens natur vil man ikke altid kunne opnå den tilstræbte balance mellem indtægter og udgifter i afdelingen. Regnskabet over driften vil således ofte udvise enten et overskud eller et underskud. Overskud skal først og fremmest gå til at udligne tidligere års eventuelle underskud. Både overskud og underskud skal normalt afvikles over højst 3 år.

Som udgangspunkt er det de til enhver tid boende beboere, der berøres af et eventuelt overskud eller underskud. En fraflyttet beboer kan således ikke gøre krav på at få del i et eventuelt overskud som følge af uventet indtægt, fx tilbagebetaling af ejendomsskat fra tidligere år, selv om denne måtte relatere sig til beboerens boperiode.