

Fjármögnun viðhalds fjölbýlishúsa

Daníel Árnason
framkvæmdastjóri Eignaumsjónar



Tilgangur húsfélaga



„Hlutverk og tilgangur húsfélaga er aðallega að sjá um varðveislu, viðhald, endurbætur og rekstur sameignarinnar þannig að hún fái sem best þjónað sameiginlegum þörfum eigenda og stuðla að og framfylgja því með samþykktum, reglum og ákvörðunum að hagnýting hússins, bæði séreigna og sameignar, sé ávallt með eðlilegum hætti og þannig að verðgildi eigna haldist.“

Fjöleignarhús - sameiginleg ábyrgð



Höfum í huga að í lögum um fjöleignarhús (54.gr) segir:

„Ábyrgð eigenda út á við gagnvart kröfuhöfum húsfélagsins á sameiginlegum skyldum og skuldbindingum er persónuleg (með öllum eignum þeirra) og eru þeir ábyrgir einn fyrir alla og allir fyrir einn **(in solidum)**.“

Viðhaldskostnaður fasteignar



Rannsóknir sýna að algengur árlegur viðhaldskostnaður fasteignar að jafnaði frá 1% - 2% af nýbyggingarvirði eignar.

Kostnað við viðhald sameignar í fjölbýlishúsi má því ætla um **0,8%-1%** af nýbyggingarvirði fasteignar.

Tilhneiging til frestunar viðhalds, ástæður geta verið:



- Sinnuleysi og framtaksleysi eigenda.
- Skammtímahagsmunir/skammtímafjárfesting.
- Fjárskortur (a.m.k. meðal hluta eigenda).
- Lítill samtakamáttur meðal eigenda.
- Erfitt að ná niðurstöðu (fundir/ákvörðun).
- Vafi leikur á ákvörðunarvaldi húsfélags (hvað er sameign vs. séreign sbr. gluggar).
- Útvegum verktaka og umsjónaraðila vefst fyrir.

Fjárhagurinn ræður oftast för, eðlilega...



Einstakar stærri viðhaldsaðgerðir sameignar
– geta numið um og yfir 5% af virði eignar.
- þ.e. 3.000.000 kr. af 60 mkr. Eign.

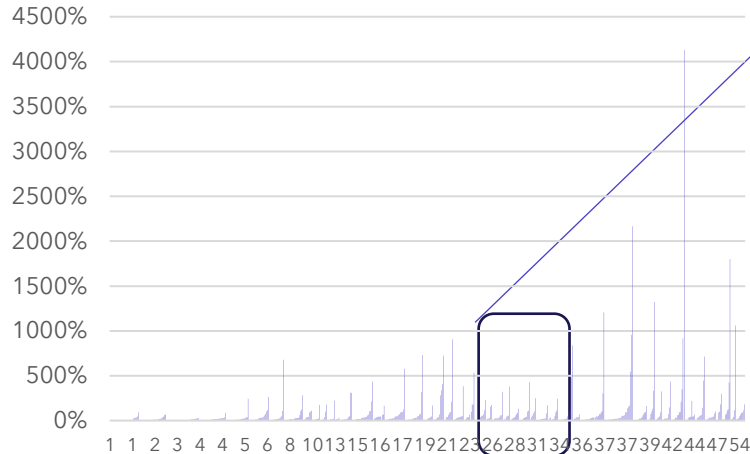
Algengt að viðhaldsaðgerð sameignar (+sér)
liggi á bilinu 500 þús – 2 mkr. pr. Eign.

Algengast að framkvæmdasjóður húsfélags
greiði aðeins brot af sameignarkostnaði.

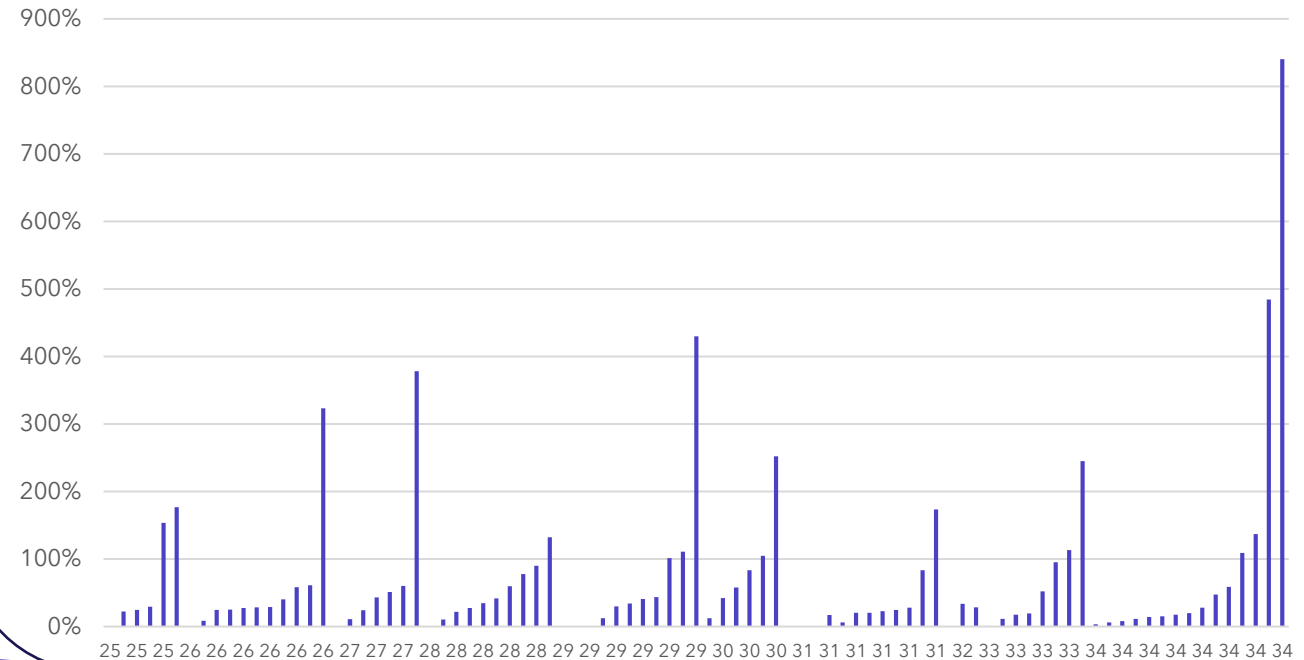
Fyrirbyggjandi viðhald?

Framkvæmdasjóður / almenn húsgjöld eftir aldri húsa

(Framkv./Almenn) eftir aldri húsa



(Framkv./Almenn) vegið meðaltal 70%



Húsgjöld og framkvæmdasjóður

10, húsfélag
0 VSK nr. NOVAT
IS

REIKNINGUR
Reikningsnr. 001369

EIGNAumsjón

Gjalddagi: 01.10.2023
Eindagi: 10.10.2023

Útgáfudagur reiknings: 01.10.2023
Reikningstímabil: 01.10.2023 - 31.10.2023

Lýsing: Hússjóður vegna október 2023

Bókunarupplýsingar: 2505980
Kt. kaupanda: [REDACTED]
Viðskiptareikningur: 01-0208-01
Skilmálar: Ef krafa er ógreidd eftir eindaga, reiknast dráttarvextir frá gjalddaga til greiðsludags

Gjaldmiðill á reiknin

Krafa vegna reiknings

Kröfunr.	Fl.	Banki:	Höfuðbók:	Gjalddagi:
001358	03	0301	66	011023

Greiðslugjald kröfu	0,00
Samtals til greiðslu	27.972,00

Þing	Magn	Ein.	Ein.verð ¹	VSK.	Afsl./Gjöld ²	Upphæð	Upphæð m. V
%)	0,0290	stk	233.333,00	E		6.765,00	6.765,00
igendatrygging (%)	0,0274	stk	87.500,00	E		2.398,00	2.398,00
nn húsgjöld (J)	1,0000	stk	10.656,00	E		10.656,00	10.656,00
si (J)	1,0000	stk	2.273,00	E		2.273,00	2.273,00
r hlutfallsskiptur kostnaður (%)	0,0274	stk	125.000,00	E		3.425,00	3.425,00
tarinnheimta							
kvæmdasjóður (%)	0,0274	stk	89.583,00	E		2.455,00	2.455,00

Algeng mánaðarleg húsgjöld

Eignaumsjón, meðaltöl 19 þús. eigna í 780 húsfélögum

Rekstur, trygging, hiti 22.300 kr. (79%)

Framkvæmdasjóður 4.600 kr. (17%)

Önnur gjöld (sérinnh) 1.200 kr. (4%)

Samtals 28.100 kr

Innheimta í framkvæmdasjóð fremur lítil



Eignaumsjón, meðaltöl 19 þús. eigna í 780 húsfélögum

Reglubundin innheimta í framkvæmdasjóð:
Kr. 4.600,- á mánuði þ.e. kr. 56.000 á ári
um 0,08% af 67 milljóna króna eign.

Sem jafngildir **1/12 af líklegum kostnaði** (m.v. 1% árlegan viðhaldskostnað).

Sérstök innheimta

vegna yfirstandandi og fyrirhugaðra framkvæmda



Eignaumsjón, meðaltöl 19 þús. eigna í 780 húsfélögum

Sérstök framkvæmdainnheimta á íbúð er að meðaltali:

Kr. 110.000 á ári

um 0,16% af virði eignar m.v. 67 mkr. eign.

Heildar-innheimta

vegna yfirstandandi og fyrirhugaðra framkvæmda



Eignaumsjón, meðaltöl 19 þús. eigna í 780 húsfélögum

Framkvæmdainnheimta - niðurstaða:

Heildarinnheimta því $0,08\% + 0,16\% = 0,24\%$

Sem jafngildir um 1/4 af líklegum viðhaldskostnaði (m.v. 1%).

Bendir þetta til að viðhaldi sé áfátt (0,24% í stað 1%)?

Lagabóta er þörf



Lög um fjöleignarhús taka á fjölda atriða sem lúta að aðgerðum v. skemmda og nauðsynlegu viðhaldi.

Fyrirbyggjandi viðhald er aldrei nefnt.

Framkvæmdasjóður er nefndur en ekki skilgreindur.

Framkvæmdaáætlun er nefnd en aðeins sem næsta árs áætlun.

Kærunefnd húsamála gaf álit 2022 og telur að ákvörðun um fyrirbyggjandi viðhald krefjist samþykkis aukins meirihluta eigenda (2/3 hluti eigenda).

Hvatar til aukins viðhalds



Sýnilegri viðhaldspörf:

- Viðhaldsáætlun eykur skilning á þörf fyrir viðhald.

Jafnari greiðslur:

- Fyrirsjáanleg reglubundin innheimta hjá eigendum í framkvæmdasjóð.
- Lántaka húsfélags til viðhaldsframkvæmda
- annmarkar vegna lögveðs húsfélaga.

Endurgreiðsla - hærri endurgreiðsla virðisaukaskatts
- endurgreiðsla (RSK) af vinnu hefur lækkað úr 100% í 35% á skömmum tíma.



eignausmjon.is

Takk fyrir áheyrnina

