



ÁRSSKÝRSLA 2006
ÁRSSKÝRSLA 2006



FASTEIGNAMAT RÍKISINS

© Fasteignamat ríkisins og höfundar

Útgefandi: Fasteignamat ríkisins
Ritstjóri: Snorri Gunnarsson
Hönnun, myndstjórn og umbrot: ENNEMM
Myndrit: Guðmundur Ó. Ingvarsson
Prentun: Svansprent

Ritið er sett með 9 pt. Optima
og prentað á 135g Zanders Mega pappír

ISSN 1670-1941

Ávarp forstjóra	5
Starfsemin á árinu 2006	7
Ársreikningur 2006	12
Útdráttur úr viðhorfskönnun	14
Fasteignamarkaðurinn á árinu 2006	16
Tryggvi Már Ingvarsson	
Afmörkun landamerkja	18
Tölur	
Tafla 1.1 Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2006	39
Tafla 1.2 Fasteignamat og brunabótamat frá 1994	41
Tafla 1.3 Fjöldi íbúða eftir byggingartíma. Landið allt	42
Tafla 1.4 Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögum 2006	43
Tafla 2.1 Velta og fjöldi kaupsamninga í fasteignaviðskiptum 1990-2006	45
Tafla 2.2 Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2006	46
Tafla 3.1 Fasteignaverð í sérbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006	48
Tafla 3.2 Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006	59
Tafla 3.3 Þróun fermetraverðs íbúðarhúsnaðis á höfuðborgarsvæðinu	69

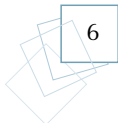


Hugmyndin að baki Landskrá fasteigna sem lögfest var 2001, var að skapa eitt samhæft upplýsingakerfi um fasteignir á Íslandi, nokkurs konar fasteignaskrá Íslands. Í desember 2005 steig Alþingi mikilvægt skref í þessa átt þegar lögum nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga var breytt á þann hátt að frá og með 2007 fari álagning fasteignaskatta fram í Landskrá fasteigna og lagt fyrir Fasteignamat ríkisins að gera nauðsynlegar breytingar á skránni í þessu skyni. Höfðu ábendingar um gagnsemi slíkrar breytingar komið fram í starfi nokkurra nefnda og starfshópa á fyrstu árum aldarinnar.

Í upphafi árs 2006 tók stofnunin til við að hanna og forrita álagningarkerfi og tókst að hafa alla meginþætti kerfisins tilbúna í árslok. Um árabíl hefur Fasteignamat ríkisins afhent sveitarfélögum skrár með gjaldstofnum og sveitarfélög in svo fært upplýsingarnar inn í sérstakar álagningarskrár. Með tilkomu álagningarkerfisins geta sveitarfélög aflagt að halda sérstakar álagningarskrár. Álagningarkerfinu er þjónað frá skrifstofu Fasteignamats ríkisins á Akureyri. Á árinu 2006 voru haldin námskeið fyrir væntanlega notendur en skipulagning og umsjón með námskeiðunum var í höndum Háskólans á Akureyri.

Í október 2006 skipaði fjármálaráðuneytið starfshóp samkvæmt tilnefningu ráðuneyta, sveitarfélaga og hagsmunaaðila til að fara heildstætt yfir núverandi tilhögun við fasteignaskráningu, fasteignamat og brunabótamat jafnframt því að leggja fram tillögur á grundvelli niðurstaðna sinna um fjármögnun þess kerfis sem rétt þætti að viðhafa. Þess er að vænta að starfshópurinn skili tillögum sem móta munu þróun þessa málaflokks næstu árin.

Haukur Ingibergsson, forstjóri



Hlutverk Fasteignamats ríkisins

Fasteignamat ríkisins hefur það hlutverk að annast skráningu og mat fasteigna, halda til þess viðeigandi kerfi og veita upplýsingar úr þeim. Þessu sinnir stofnunin með eftirfarandi hætti:

1. Landskrá fasteigna

Fasteignamat ríkisins heldur og þróar gagna- og upplýsingakerfið Landskrá fasteigna en þar skal skrá allar fasteignir í landinu. Landskráin er grundvöllur skráningar fasteigna og hnitsettra eignamarka lands, mats fasteigna, húsaskrár Hagstofu Íslands, þjóðskrár, auk þess að vera stöðgagn í landupplýsingakerfum. Þinglýsingarhluti Landskrár fasteigna er rafræn þinglýsingarbók sýslumanna og geymir m.a. upplýsingar um þinglýst réttindi, svo sem um eigendur, veðbönd og kvaðir.

2. Fasteignamat

Fasteignamat ríkisins metur matsskyldar fasteignir fasteignamati sem er gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði ár hvert, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma. Frá ársbyrjun 2007 fer álagning sveitarfélaga á fasteignasköttum og fasteignagjöldum fram í Landskrá fasteigna.

3. Brunabótamat

Fasteignamat ríkisins metur allar matsskyldar húseignir brunabótamati sem tekur til þeirra efnislegru verðmæta húseignarinnar sem eyðilagst geta í eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti.

4. Fasteignamarkaður

Fasteignamat ríkisins birtir reglulega samþættar upplýsingar um fasteignamarkaðinn byggðar á gagnasöfnun stofnunarinnar.

Formleg starfsmannastefna

Á árinu 2006 setti Fasteignamat ríkisins sér starfsmannastefnu. Þar er sett fram með formlegum hætti sú stefna sem höfð hefur verið að leiðarljósi en ekki verið færð í letur fyrr.

Starfsmannastefna Fasteignamats ríkisins:

Inngangur

Forsenda þess að Fasteignamat ríkisins geti gegnt hlutverki sínu í þjóðarþágu er að hafa á að skipa hæfum starfsmönnum, með viðeigandi menntun og reynslu, sem starfa með rétta stjórnýslu og virka framleiðslu að leiðarljósi. Það er því markmið stofnunarinnar að vera í sterkri stöðu til að laða að, ráða og halda í hæfa starfsmenn með því að bjóða upp á samkeppnishæf starfskjör, áhugaverð verkefni, góða starfsaðstöðu og möguleika á þróun í starfi og símenntun því tengdu. Liður í þessu er virk starfsmannastefna sem tekur til mikilvægustu málaflokka sem varða starfsmenn. Staðan í þessum málaflokkum er metin kerfisbundið m.a. með árlegri vinnustaðagreiningu. Niðurstöður greiningarinnar eru teknar til skoðunar og umræðu í starfsdeildum.

Jafnrétti

Fasteignamat ríkisins metur starfsmenn að eigin verðleikum. Mismunun á grundvelli óviðkomandi þátta, svo sem kynferðis, aldurs, kynþáttar eða annarra aðgreinandi þátta, er ekki liðin og ákvarðanataka um starfskjör, framgang í starfi, þátttöku í verkefnum/hópum, fæðingarorlof og starfslok eru óháð slíkum þáttum. Jafnréttisáætlun er liður í þessari stefnu en henni er ætlað að jafna stöðu kynjanna innan stofnunarinnar. Einelti og kynferðisleg áreitni er ekki liðið.

Aðstaða, ferlar og verkfæri

Fasteignamat ríkisins vill tryggja öllum starfsmönnum góða starfsaðstöðu á vinnustað, viðfangsefni séu unnin samkvæmt gæðakerfum,

ferlum og verklagsreglum auk þess sem tölvukerfi, tæki og áhöld til vinnunnar séu til fyrirmyndar og starfsmenn hafi aðgang að viðeigandi gögnum í starfi sínu. Öryggi starfsmanna og aðbúnaður á vinnustað sé ávallt til fyrirmyndar.

Heilsa og líðan

Til að starfsmenn geti náð árangri jafnt í einkalífi sem í starfi er mikilvægt að þeir séu við góða líkamlega og andlega heilsu. Starfsmenn eru því hvattir til að huga vel að heilbrigði sínu. Eru þeim veittir styrkir til heilsuræktar og stendur árlegt heilsufarseftirlit til boða. Boðið er upp á sveigjanlegan vinnutíma að ákveðnu marki til að auðvelda starfsmönnum að samhæfa starf og einkalíf.

Upplýsingar

Forsenda árangurs í starfsemi er að starfsmenn hafi greiðan aðgang að upplýsingum um hana. Stofnunin tryggir aðgengi að þessum upplýsingum m.a. með vikulegum deildarfundum, öflugum innri vef, starfsmannafundum og útgáfu vikulegs fréttabréfs. Gert er ráð fyrir að starfsmenn fylgist með útgefnum upplýsingum og beri sjálfir ábyrgð á að kynna sér þær. Jafnframt er ætlast til að starfsfólk miðli mikilvægum upplýsingum sín á milli.

Fræðsla og starfsþróun

Hæfni og þekking starfsmanna er undirstaða árangurs. Litið er á það sem sameiginlega ábyrgð starfsmanna og stjórnenda að sýna frumkvæði til að viðhalda þessum þáttum og efla þá. Í ljósi sérhæfðrar starfsemi Fasteignamatís ríkisins er lögð áhersla á að bjóða upp á öfluga innanhússfræðslu og þjálfun. Leitast er við að koma til móts við starfsmenn sem hafa áhuga á að takast á við ný verkefni eða hlutverk innan stofnunarinnar eftir því sem tók eru á. Formleg umræða um starfsþróun fer fram í árlegu starfsmannasamtali, þar sem fræðsluáætlun er gerð fyrir næsta ár.

Móttaka og þjálfun nýliða

Tekið er vel á móti nýliðum. Lögð er áhersla á að nýliðar séu velkomnir og að þeir fái við upphaf starfs þær upplýsingar sem þeir þurfa til að ná tökum á verkefnum sínum. Þetta felur m.a. í sér kynningu á starfsemi og hlutverki nýliðans. Þjálfun nýliða fer fram á skipulegan hátt. Næsti yfirmaður ber ábyrgð á þjálfun nýliða en gert er ráð fyrir að allir starfsmenn séu tilbúnir til að hjálpa nýliðum og leiðbeina þeim.

Væntingar og endurgjöf

Forsenda þess að starfsmenn skili góðu starfi er að væntingar til þeirra séu skýrar. Starfslýsingar eru fyrir öll störf þar sem kveðið er á um helstu verkefni og ábyrgð. Starfslýsingar eru uppfærðar eftir því sem þörf er á. Lögð er áhersla á að starfsmenn fái endurgjöf um frammistöðu sína, hrós fyrir vel unnin störf og leiðbeiningar og stuðning til að laga það sem betur má fara. Árleg starfsmannasamtöl eru vettvangur formlegrar endurgjafar en gert er ráð fyrir að starfsmenn fái jafnframt óformlega endurgjöf í daglegu starfi.

Starfslok

Við starfslok er lögð áhersla á að starfsmenn skilji við stofnunina með jákvæðum huga í hennar garð og samstarfsmanna sinna.

Félags- og tómstundastarfsemi

Stutt er við félagsstarf starfsmanna og félag þeirra svo sem með árshátíð, ferðalögum og annarri félagsstarfsemi sem eflir kynni og samkennd starfsmanna og stuðlar að því að fjölskyldur þeirra fái skilning á starfsemi stofnunarinnar.

Grundvöllur

Grundvöllur starfsmannahalds Fasteignamatís ríkisins eru lög nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna, lög nr. 70/1996 um réttindi og skyldur starfsmanna ríkisins, kjarasamningur

fjármálaráðherra og stéttarféлага starfsmanna og önnur viðeigandi lög og reglur.

90% fasteigna þinglýst í Landskrá fasteigna

Við lok árs 2006 var heildarfjöldi fasteigna í fasteignaskrá Fasteignamats ríkisins 173.381. Þar af var 155.958 fasteignum, eða um 90% fasteigna, þinglýst í þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna en um 10% fasteigna var enn þinglýst í þinglýsingarbækur sýslumanna eða í eldra þinglýsingarkerfi eða hafa aldrei verið stofnaðar í þinglýsingarbók. Ástæða þess að ekki hefur verið hægt að ljúka innfærslu allra eigna í þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna er misræmi upplýsinga um fasteignir í þinglýsingarbók annars vegar og í fasteignamatshlutanum hins vegar.

Við undirbúning að stofnun Landskrár fasteigna var talið að þetta misræmi í skráningu væri á um það bil 10% af heildarfjölda fasteigna. Síðar hefur komið í ljós að misræmi upplýsinga var mun meira eða á bilinu 15 til 33%, mismunandi eftir sýslumannsembættum. Skráning fasteigna er oft flókin og misræmismál að sama skapi vandasöm og tímafrek til úrlausnar. Eitt af því sem þarf að taka afstöðu til er hvernig fara skuli með fasteignir sem skráðar eru í fasteignamatshluta Landskrár fasteigna en hafa aldrei verið stofnaðar í þinglýsingarbók sýslumanns. Það eru að meirihluta eignir í eigu ríkis og sveitarfélaga. Úrvinnsla og lausn misræmis hefur grundvallast á góðu samstarfi Fasteignamats ríkisins við sýslumenn og byggingarfulltrúa. Haldið verður áfram á sömu braut til þess að leysa úr því misræmi sem eftir stendur.

Vottun upplýsingaöryggis

Með úttekt fulltrúa Bresku staðlastofnunarinnar, BSI, í febrúar hlaut Fasteignamat ríkisins vottun

fyrir stjórnun upplýsingaöryggis samkvæmt BS 7799-2:2002 staðlinum. Innleiðing öryggis-stefnunnar og undirbúningur vottunarinnar stóð hátt á þriðja ár. Um mánaðamótin nóvember desember fór aftur fram úttekt til að kanna hvort staðlinum væri fylgt, auk þess sem stofnunin fékk þá vottun samkvæmt nýrri útgáfu af öryggisstaðlinum ISO 27001:2005. Vottun frá faggildum aðila sýnir fram á að öryggi upplýsinga hjá Fasteignamati ríkisins er sett á sama stall og öryggi upplýsinga hjá fjármálastofnunum og öðrum fyrirtækjum sem gera miklar kröfur til öryggis upplýsinga. Vottunin sýnir fasteignaeigendum, yfirvöldum og hagsmunaaðilum að meðferð og varsla upplýsinga um fasteignir og þinglýst eignaréttindi er tryggð eins og best verður á kosið. Fasteignamat ríkisins er fyrsta opinbera stofnunin til að hljóta vottun fyrir stjórnun upplýsingaöryggis en áður höfðu fimm íslensk fyrirtæki hlotið vottun samkvæmt BS 7799-2:2002 staðlinum.

Vefsetur Fasteignamats ríkisins fær vottun Öryrkjabandalags Íslands

Vefsetur Fasteignamats ríkisins hlaut vottun Öryrkjabandalags Íslands og Sjá ehf. um að vefurinn standist kröfur um aðgengi fyrir fatlaða. Blindir og sjónskertir geta hér eftir notað skjálesara og sérhönnuð lyklorð til að skoða vefinn, lesblindir geta breytt um bakgrunnslit og hreyfihamlaðir geta vafrað án þess að nota músina. Þetta er mikilvægt skref til að þjónusta stofnunarinnar ná til sem allra flestra landsmanna. Fasteignamat ríkisins er fyrsta ríkisstofnunin sem fær þessa vottun.

Álagningarhluti Landskrár fasteigna

Á árinu var unnið að álagningarferfi fasteignagjalda í Landskrá fasteigna. Verkinu lauk fyrir árslok og var kerfið tekið í notkun strax á nýju ári. Lengst af hefur Fasteignamat ríkisins afhent

sveitarfélögum skrár með gjaldstofnum og sveitarfélögin svo lagt gjöldin á hvert með sínum hætti. Með tilkomu álagningarhluta Landskrár fasteigna reikna sveitarfélögin út álagningu gjaldanna í sérstöku álagningarkerfi sem er hluti af Landskrá fasteigna. Auk þess er álagningarhlutinn tengdur við innheimtukerfi sveitarfélaganna. Álagning fasteignagjalda í Landskrá fasteigna tryggir samræmi í álagningu gjaldanna þar sem hún verður þá alls staðar í samræmi við opinbera skráningu fasteigna í Landskránni. Þar að auki leiðir álagningarhluti Landskrár fasteigna til aukinnar skilvirkni við alla umsýslu fasteignagjalda. Notendur álagningarkerfisins eru á bilinu 150 til 200 talsins víðs vegar um land allt. Kerfinu er þjónað frá skrifstofu Fasteignamats ríkisins á Akureyri. Á árinu 2006 voru haldin námskeið fyrir væntanlega notendur. Skipulagning og umsjón með námskeiðunum var í höndum Háskólans á Akureyri.

Endurmat fasteignamats í Grundarfirði

Grundarfjarðarbær óskaði í maí 2006 eftir endurmati allra fasteigna í þéttbýli í sveitarfélaginu. Þann 1. nóvember tók nýtt fasteignamat gildi. Endurmat íbúðarhúsnæðis byggir á sérstöku matslíkani fyrir Grundarfjörð þar sem notuð var ólínuleg aðhvarfsgreining til að meta verðmæti eigna út frá söluverði samkvæmt kaupsamningum. Niðurstöður líkansins sýndu aukin mun á verðmæti húsnæðis eftir aldri. Fasteignamat elstu eignanna hækkaði því minnst en mest þeirra yngri.

Lóðarmat íbúðarhúsnæðis rúmlega tvöfaldaðist. Fyrir sérbýli hækkaði það að jafnaði um 101% en lóðarmat fjölbýlis hækkaði að jafnaði um 135%. Eftir hækkunina var lóðarmatið um 36% af lóðarmati íbúðarhúsa á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignamat íbúðareigna hækkaði samtals um

37% en einstakar eignir á bilinu 6% til 65%. Eftir hækkunina er húsmat nýbyggingar um 63% af samsvarandi nýbyggingu á höfuðborgarsvæðinu en hlutfallið fer lækkandi með hækkanandi aldri húsa niður í um 47%. Fasteignamat atvinnuhúsnæðis hækkaði að jafnaði um 16%. Þar af hækkaði lóðarmat að jafnaði um 47% en húsmat að jafnaði um 12%. Eftir hækkunina er lóðarmatið um 30% af samsvarandi eign á höfuðborgarsvæðinu en húsmatið 45%.

Gagnasafn um kaupsamninga

Fasteignamat ríkisins hefur um áratugaskeið haldið gagnasafn um viðskipti á fasteignamarkaði. Það tengir saman tvíþættar upplýsingar. Annars vegar upplýsingar um kaupverð og greiðslukjör einstakra fasteigna samkvæmt kaupsamningum. Hins vegar upplýsingar um eiginleika viðkomandi eignar svo sem stærðir, staðsetningu, byggingarkostnað, aldur og fleira. Þessar upplýsingar eru að mestu skráningar- og matsupplýsingar samkvæmt Landskrá fasteigna. Tilgangur gagnasafnsins er að búa til tölfraðilegar upplýsingar. Í upphafi var það fyrst og fremst notað til að vinna upplýsingar í tengslum við gerð tillagna til yfirfasteignamatsnefndar um árlegan framreikning fasteignamats. Í tímans rás hefur gagnasafnið mætt fjölpættari eftirspurn eftir upplýsingum og spanna tölfraðiupplýsingar sem unnar eru úr gagnasafninu nú vítt svið. Þar ber fyrst að nefna að safnið er notað til að þróa tölfraðileg líkön um skýringarþætti fasteignaverðs sem notuð eru til að ákveða fasteignamat. Frá árinu 2001 er allt fasteignamat íbúðarhúsnæðis ákvarðað með tölfraðilíkönum af þessu tagi. Á gagnasafninu eru einnig byggðar upplýsingar um fjölda kaupsamninga og veltu í fasteignaviðskiptum sem birtar eru reglulega, tölur um íbúðaverð eftir gerð og staðsetningu ásamt vísitölum um þróun íbúðaverðs. Verðsjá fasteigna á vefsetri Fasteignamats ríkisins gefur almenningi kost á samanteknum upplýsingum um fasteignaverð sem

sóttar eru beint og milliliðalaust í gagnasafnið. Breyting á kostnaði við eigið húsnæði sem mæld er í vísitölu neysluverðs og Hagstofan gefur út byggir meðal annars á þessu gagnasafni.

Á árinu 2006 var verklag við söfnun gagna og úrvinnslu upplýsinga endurskipulagt. Markmiðið var að auka skilvirkni við söfnun og skráningu gagnanna og bæta gæði gagnasafnsins. Í því fólst að innleiddir voru nýir vinnuferlar og smíðaður nýr hugbúnaður. Áður þurfti að safna gögnum á pappír frá öllum sýslumannsembættum á landinu auk þess sem þörf var á að tvískrá gögnin að hluta til. Kaupsamningum er nú þinglýst í Landskrá fasteigna. Jafnframt eru þeir skannaðir hjá sýslumannsembættum. Þetta hefur í för með sér að starfsfólk Fasteignamats ríkisins hefur rafrænan aðgang að kaupsamningi strax að lokinni þinglýsingu auk þess sem upplýsingar um eiginleika viðkomandi eignar eru sóttar sjálfkrafa þegar samningnum er þinglýst á fasteignina. Gögnin eru því komin í gagnasafnið innan sólarhrings frá því kaupsamningi er þinglýst samanborið við eina til tvær vikur áður. Reglubundin vinnsla og útgáfa upplýsinga um fasteignamarkaðinn er jafnframt mun hraðvirkari en áður.

Upplýsingar um eiginleika seldra fasteigna eru jafnframt fyllri en áður. Sóttar eru upplýsingar um fleiri eiginleika eigna samkvæmt skráningar- og matsupplýsingum Landskrár fasteigna auk þess sem nú eru skráðar fleiri upplýsingar en þar er að finna. Þá er unnið að því að auka gæðaeftirlit með áreiðanleika upplýsinga um eiginleika seldra eigna.

Afleiðing þessa nýja verklags er bæði aukið hagræði og meiri gæði gagnanna. Hægt verður að þróa enn betri líkön til að ákveða fasteignamat og auðveldara verður að aðlaga þau hratt að breyttum markaðsaðstæðum þannig að unnt verður að leggja fram nákvæmt og vandað endurmat fasteigna mun örar en áður. Skráning gagna um fasteignaviðskipti fer nú fram á þjónustuskrifstofu Fasteignamats ríkisins á Akureyri en var áður í Reykjavík.

REKSTRARREIKNINGUR

ÁRSINS 2006

	2006	2005
	<i>pús. kr.</i>	<i>pús. kr.</i>
Tekjur		
Umsýslugjald	309.641	279.741
Afnotagjöld af fasteignaskrá	256.198	229.031
Þjónustutekjur	25.265	17.703
Tekjur alls	<u>591.104</u>	<u>526.475</u>
 Gjöld		
Launagjöld	371.005	344.561
Ferða- og dvalarkostn. Fundir, námskeið	19.948	18.667
Rekstrarvörur	11.616	10.641
Aðkeypt þjónusta	179.932	140.508
Húsnæðiskostnaður	38.934	36.875
Bílfreiðar og vélar	4.312	5.042
Ýmislegt – tilfærslur og vaxtagjöld	3.987	1.676
Rekstrargjöld samtals	629.734	557.970
Eignakaup	20.417	34.246
Gjöld alls	<u>650.151</u>	<u>592.216</u>
 Tekjuafgangur (halli) án ríkisframlags	<u>(59.047)</u>	<u>(65.741)</u>
 Ríkisframlag	<u>72.600</u>	<u>72.600</u>
 Tekjuafgangur (halli)	<u><u>(59.047)</u></u>	<u><u>6.859</u></u>

EFNAHAGSREIKNINGUR

31. DESEMBER 2006

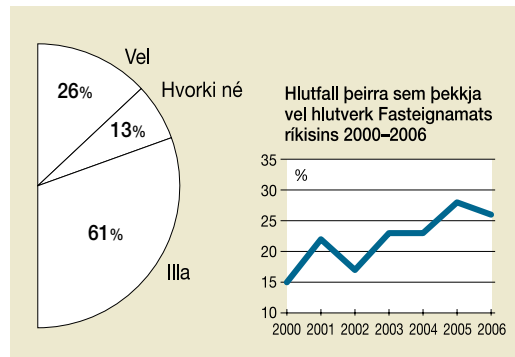
	2006	2005
	<i>þús. kr.</i>	<i>þús. kr.</i>
Eignir		
Veltufjármunir		
Viðskiptakröfur	236.179	219.587
Handbært fé	71.126	51.738
Ríkissjóður		
Veltufjármunir samtals	<u>307.305</u>	<u>271.325</u>
Eignir alls	<u><u>307.305</u></u>	<u><u>271.325</u></u>
 Skuldir og eigið fé		
Eigið fé		
Höfuðstóll í ársbyrjun	203.118	196.258
Tekjuafgangur (halli) á árinu	-59.047	6.859
Eigið fé samtals	<u>144.071</u>	<u>203.117</u>
 Skammtímaskuldir		
Ríkissjóður	118.051	38.352
Viðskiptaskuldir	45.183	29.856
Ógreidd gjöld		
Skammtímaskuldir samtals	<u>163.234</u>	<u>68.208</u>
Skuldir og eigið fé alls	<u><u>307.305</u></u>	<u><u>271.325</u></u>

ÚTDRÁTTUR ÚR VIÐHORFSKÖNNUN

Dagana 12. til 26. júlí 2006 gerði Gallup símakönnun á viðhorfum og mati almennings á Fasteignamati ríkisins. Gallup hefur gert svipaðar kannanir frá árinu 2000 og hafa helstu niðurstöður ávallt birst í Ársskýrslu Fasteignamatsins. Niðurstöður úr síðustu könnun eru settar fram í skífuriti en til hliðsjónar er þróunin frá árinu 2000 sýnd með línuriti.

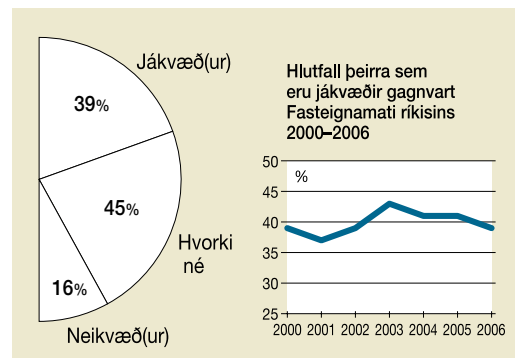
Hversu vel þekkja Íslendingar hlutverk Fasteignamats ríkisins?

Pegar spurt var hversu vel fólk þekkti til hlutverks Fasteignamats ríkisins svöruðu 26% því til að þeir teldu sig þekkja vel til stofnunarinnar, 61% töldu sig þekkja illa til stofnunarinnar og 13% aðspurðra svöruðu því til að þeir þekktu hvorki vel né illa til hennar. Hlutfall þeirra sem telja sig þekkja vel til stofnunarinnar er litlu lægra en árið 2005 en þá mældist það hærra en nokkru sinni og hafði nær tvöfaldast frá því að reglulegar mælingar hófust árið 2000.



Viðhorf gagnvart Fasteignamati ríkisins

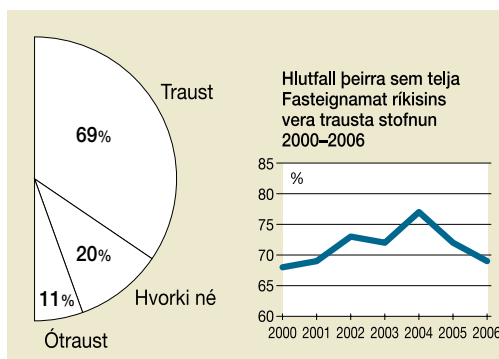
Hlutfall þeirra sem voru jákvæðir gagnvart Fasteignamati ríkisins var 39% en hlutfall þeirra sem voru neikvæðir var 16%. Hlutfall þeirra sem tóku ekki afstöðu var 45%. Hlutfall þeirra sem voru jákvæðir gagnvart stofnuninni lækkaði um tvö prósentustig á milli árunna 2005 og 2006 en hlutfall þeirra sem voru neikvæðir lækkaði jafnframt um sama prósentustig.



ÚTDRÁTTUR ÚR VIÐHORFSKÖNNUN

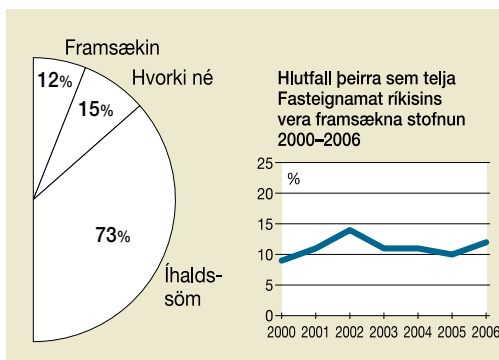
Er Fasteignamat ríkisins traust stofnun?

Fasteignamat ríkisins er traust stofnun að mati 69% þeirra sem spurðir voru í könnuninni, en 11% töldu stofnunina vera ótrausta. Hlutfall þeirra sem voru hlutlausir í afstöðu sinni var 20%. Hlutfall þeirra sem töldu stofnunina trausta var litlu lægra en árið 2005 en jafnframt lækkaði hlutfall þeirra sem töldu stofnunina ótrausta.



Er Fasteignamat ríkisins framsækin eða íhaldssöm stofnun?

Hlutfall þeirra sem töldu Fasteignamat ríkisins vera framsækna stofnun hækkaði um tvö prósentustig frá árinu 2005 og var 12% árið 2006. Hlutfall þeirra sem álitu Fasteignamat ríkisins vera íhaldssama stofnun lækkaði aftur á móti úr 76% í 73%. 15% aðspurðra töldu stofnunina hvorki vera framsækna né íhaldssama.



FASTEIGNAMARKAÐURINN Á ÁRINU 2006

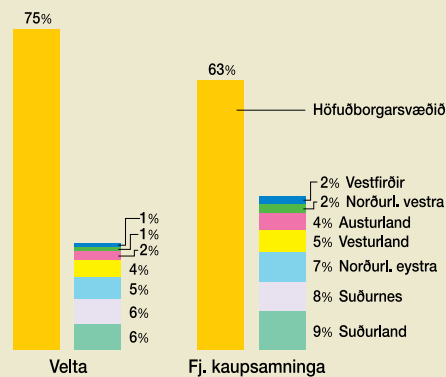
Á árinu 2006 dró úr umfangi fasteignaviðskipta miðað við árið á undan, bæði fækkaði kaupsamningum og velta í krónum talið dróst saman. Fjöldi kaupsamninga var tæplega ellefu þúsund og níu hundruð samanborið við rúm fimmtán þúsund og átta hundruð árið 2005 og lækkaði um 25%. Líta þarf aftur til ársins 2002 til að sjá færri kaupsamninga á einu ári. Velta á fasteignamarkaði nam 272 milljörðum króna á árinu 2006 en var riflega þrjú hundruð og tólf milljarðar árið á undan og dróst saman um 13%.

Viðskipti með fasteignir á höfuðborgarsvæðinu stóðu að baki 75% veltu íslenska fasteignamarkaðarins á árinu 2006 og 63% kaupsamninga voru um eignir á því svæði. Mynd 1 sýnir hvernig hlutföllin eru fyrir aðra landshluta. Hlutdeild fasteignaviðskipta á Suðurnesjum var 6% af veltu viðskiptanna á landinu öllu, 4% á Vesturlandi, 1% á Vestfjörðum, 1% á Norðurlandi vestra, 5% á Norðurlandi eystra, 2% á Austurlandi og 6% veltunnar var með fasteignir á Suðurlandi.

Breyting á umfangi fasteignaviðskiptanna var mismunandi eftir landslutum þótt alls staðar væri samdráttur. Breytingin á höfuðborgarsvæðinu var eðlilega nálæg breytingunni fyrir landið allt. En hlutfallslega dró mest úr veltunni á Suðurnesjum eða um 17% og minnst á Vesturlandi og Norðurlandi eystra um 4%. Á mynd 2 gefur að líta hlutfallslegar breytingar á veltu og fjölda kaupsamninga á milli árána 2005 og 2006.

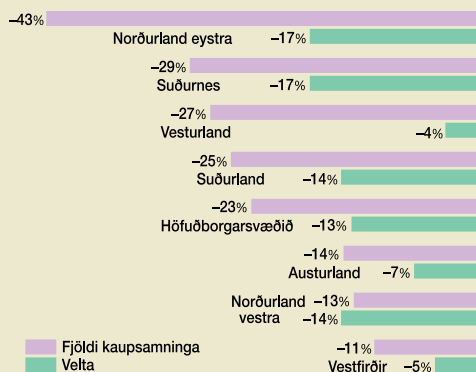
Á mynd 3 má sjá hlutfallslega skiptingu fasteignaveltunnar eftir tegundum eigna og landslutum. Á höfuðborgarsvæðinu er meira en helmingur veltunnar vegna viðskipta með eignir í fjölbýli og er hvergi hærra. Að sama skapi er hlutfall veltu vegna viðskipta með einbýlishús hvergi lægra. Þetta eru þéttbýliseinkenni. Það er athyglisvert að skoða hvernig þetta hlutfall er breytilegt eftir landslutum og endurspeglar ólíkt byggðamynstur. Eins er áhugavert að skoða

Hlutfallsleg skipting veltu og fjölda kaupsamninga eftir landslutum árið 2006



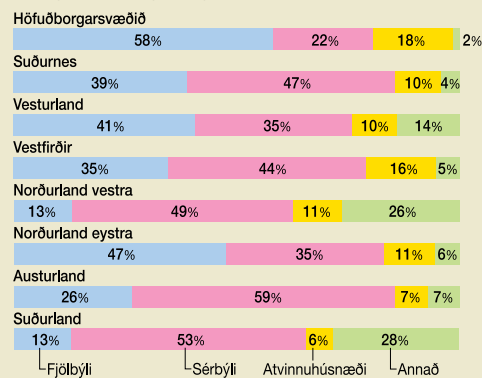
Mynd 1

Hlutfallsleg breyting á veltu og fjölda kaupsamninga eftir landslutum milli árána 2005 og 2006



Mynd 2

Hlutfallsleg skipting veltu á fasteignamarkaði eftir gerð fasteigna og landslutum 2006



Mynd 3

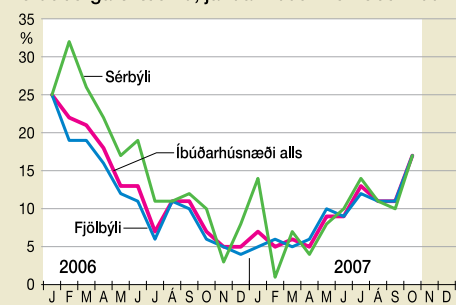
FASTEIGNAMARKAÐURINN Á ÁRINU 2006

breytilegt hlutfall annarra fasteigna en íbúðar- og atvinnuhúsnæðis eftir landshlutum. Í þann flokk falla sumarbústaðir, jarðir, lóðir ofl. Það kemur ekki á óvart að þetta hlutfall er hátt á Suðurlandi og Vesturlandi þar sem helstu sumarhúsaþbyggðir landsins er að finna en sérstaka athygli vekur að viðskipti með eignir í þessum flokki fasteigna er rúmlega fjórðungur veltunnar á Norðurlandi vestra.

Á árinu 2006 dró úr hækkunum íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu. Mynd 4 sýnir hvernig 12 mánaða breyting á íbúðaverði þróast yfir árið. Í upphafi árs var 12 mánaða breyting 25% en var komin niður í 5% í lok ársins.

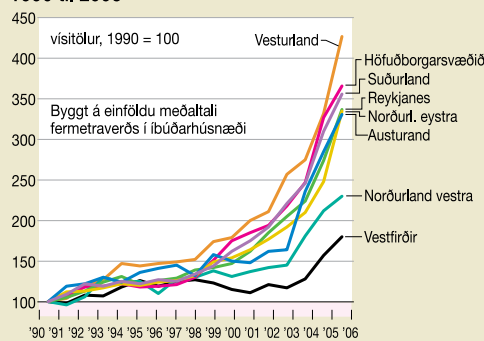
Á landsbyggðinni hélt íbúðaverð áfram að hækka. Mynd 5 sýnir verðþróunina eftir landshlutum frá árinu 1990. Á milli árána 2005 og 2006 hækkaði verð íbúðarhúsnæðis mest á Norðurlandi eystra eða um 35,1%. Þar á eftir kom Vesturland þar sem hækkunin var 28,6%, á Reykjanesi hækkaði verðið um 23,0%, á Austurlandi hækkaði það um 16,1%, á Suðurlandi um 14,8% og á Vestfjörðum um 14,6%. Það er athyglisvert að hækkunin var næstmínst á höfuðborgarsvæðinu 11,9% en mínst var hún á Norðurlandi vestra 8,5%. Verðhækkanir á landsbyggðinni hafa því greinilega verið að vinna á þær sem átt hafa sér stað á höfuðborgarsvæðinu undanfarin ár.

Tólf mánaða breytingar á íbúðaverði á höfuðborgarsvæðinu, janúar 2006 til október 2007



Mynd 4

Þróun fasteignaverðs í einstökum landshlutum 1990 til 2006



Mynd 5

Breytingar á ársmeðaltölum íbúðaverðs m.v. árið 2006

	Höfuðborgarsvæðið	Reykjanes	Vesturland	Vestfirðir	Norðurland vestra	Norðurland eystra	Austurland	Suðurland
milli 2005 og 2006	11,9%	23,0%	28,6%	14,6%	8,5%	35,1%	16,1%	14,8%
frá 2001 til 2006	97,8%	108,0%	113,5%	62,2%	67,9%	104,3%	123,6%	103,4%
frá 1996 til 2006	207,6%	167,5%	190,5%	51,3%	109,1%	170,2%	134,8%	180,3%
frá 1990 til 2006	266,0%	237,0%	327,0%	80,0%	130,0%	235,0%	231,0%	256,0%

Tölurnar eru byggðar á meðaltali fermetraverðs íbúðarhúsnæðis

AFMÖRKUN LANDAMERKJA

TRYGGVI MÁR INGVARSSON



Hlaðnir garðar í landi Syðra-Tungukots í Svarfaðardal. Garðurinn sem er nær á myndinni þjónaði hlutverki túngarðs en um hlutverk garðsins sem fjær sést er ekki alveg vitað. Samkvæmt Fornleifavernd ríkisins er hann ævafornt og hefur líklega annaðhvort verið landamerkjagarður eða garður sem fé var rekið eftir um tunguna. (Mynd birt með góðfúslegu leyfi Fornleifaverndar ríkisins).

Inngangur

Í upphafi árs 2007 var grunnur lagður að landupp lýsingadeild innan Fasteignamats ríkisins. Meginhlutverk nýju deildarinnar verður að skipuleggja og koma á skráningu á afmörkun fasteigna með uppbyggingu sérstaks landeignarhluta innan Landskrár fasteigna. Fyrst um sinn verður áhersla lögð á að efla skráningu eignamarka í dreifbýli því þar er sjaldnast fyrir að fara öflugri landeignaskráningu eins og sums staðar er í þéttbýli landsins.

Eftirfarandi grein er ætlað að varpa ljósi á sjónarmið Fasteignamats ríkisins í þessum efnum, hvernig best sé staðið að uppmælingu landa-

merkja í dreifbýli og um leið veita upplýsingar um stöðu og framtíð landeignaskráningar á Íslandi. Greinin er fyrst og fremst ætluð landeigendum, hagsmunaaðilum og öðrum sem áhuga hafa á uppmælingu landamerkja í dreifbýli.

Saga

Landnám fram til 930

Íslendingabók Ara fróða Þorgilssonar og Landnáma segja frá upphafi byggðar á Íslandi og hvernig land var numið. Þegar fyrstu mennirnir stigu hér á land í kringum 870 má segja að Ísland hafi verið

einn stór almenningur. Smátt og smátt eignuðu menn sér hluta af landinu og fylgdu í þeim efnum ákveðnum hefðum um landnám. Mismunandi var hvernig landnámsmenn mörkuðu land sitt og í þeim efnum virðast jafnvel hafa gilt mismunandi reglur fyrir konur og karla eins og sagt er frá í Hauksbók Landnámu. Um landnám kvenna gildi sú regla að þær máttu ekki nema meira land en þær gátu teymt tveggja vetra kvígu, vorlangan dag, sólsetra á milli:

Ásbjorn hét maðr, sonr Heyjangrs-Bjarnar; hann andaðisk í Íslandshafi, þá er hann vildi út fara, en Þorgerðr kona hans fór út ok synir þeira. En þat var mælt, at kona skyldi eigi víðara nema land en leiða mætti kvígu tvævetra várlangan dag sólsetra <í> millm, hálfstalit naut ok haft vel. Því leiddi Þorgerðr kvígu sína undan Tóptafelli, skammt frá Kvía suðr ok í Kiðjaklett hjá Jokulsfelli fyrir vestan. Þorgerðr nam því land um allt Ingólfshofðahverfi á millm Kvíár og Jokulsár ok bjó at Sandfelli.¹

Um karlana gildi sú regla að enginn skyldi nema stærra land en hann gat ferðast um með eldi ásamt skipverjum sínum á einum degi.

Þeim monnum, er síðar kómu út, þóttu hinir numit hafa of víða land, er fyrri kómu, en á þat sætti Haraldr konungr þá hinn hárfagri, at engi skyldi víðara nema en hann mætti eldi yfir fara á degi með skipverjum sínum. Menn skyldu eld gera, þá er sól væri í austri; þar skyldi gera aðra reyki, svá at hvára sæi frá öðrum, en þeir eldar, er gjörvir váru, þá er sól var í austru, skyldi brenna til nær; síðan skyldu þeir ganga til þess, er sól væri í vestri, ok gera þar aðra elda.²

Með því að kveikja elda á landamerkjum urðu eftir trékol sem varðveittust lengi sem jarteikn um staðsetningu þeirra. Enn í dag eru svonefndar kolaþúfur algeng örnefni í landamerkjalyðingum og hugsanlegt að þessi siður hafi haldist allt frá landnámi.³ Bent hefur verið á að hlutverk eldsins við afmörkun lands hafi einnig getað verið af trúarlegum toga, þar sem margt virðist benda til þess að landnámsmenn álitu landið vera lífandi eða byggt ósýnilegum verum sem gættu þess. Hlutverk eldsins væri því hvoru tveggja að helga sér landið og að vinna hylli þeirra vætta sem þar bjuggu.⁴ Eins virðist skipta máli með hvaða hætti menn mörkuðu landnám og jafnvel hafi það einnig haft trúarlega þýðingu. Hugmynd um þetta má t.a.m. finna í frásögn af landnámi Einars Þorgeirssonar í Öxarfirði.

Þá kaupir Einarr í skipi með bræðrum tveimr, Vestmanni ok Vémundi; þeir fóru til Íslands ok sigldu fyrir norðan landit ok vestr um Sléttu í fjorðinn. Þeir settu øxi í Reistargnúp ok kölluðu því Öxarfjorð; þeir settu orn upp fyrir vestan ok kölluðu þar Arnarpúfu; en í þriðja stað settu þeir kross; þar nefndu þeir Krossás. Svá helguðu þeir sér allan Öxarfjorð.⁵

Frásögnin greinir frá því að landnámsmennirnir hafi notast við margvísleg úrræði til þess að merkja sér landið. Jarðkrossar (í Jónsbók nefndir lýritarsteinar) voru algengir sem endurspeglast víða í örnefnum þar sem landamerki lágu um, sbr. Krossá, Krossanes, o.fl.⁶

Þó virðist það hafa skipt máli hvernig menn merktu lönd sín því dæmi eru um að menn hafi verið hraktir af löndum sínum vegna þess að þeir fóru ekki eftir hefðum um landnám. Dæmi um

¹ Landnámabók, Íslenzk fornrit I, Jakob Benediktsson gaf út, Hið íslenzka fornritafélag, Reykjavík 1968, bls. 321.

² Landnámabók, bls. 337,339.

³ Björn Þorsteinsson, „Landnám (I)“, *Kulturhistorisk leksikon for Nordiske middel alder (X)*, Bókavelsun Ísafoldar, Reykjavík 1965, bls. 208-210.

⁴ Sjá nánar í: Páll Skúlason, „Jarðalög nr. 65/1976 - með skýringum eftir Pál Skúlason“, *Sleipnir hf.* Reykjavík 1996, bls. 130-131; og Nils Lid, „Eldvígung (I)“, *Kulturhistorisk leksikon for Nordiske middel alder (III)*, Bókavelsun Ísafoldar, Reykjavík 1958, bls. 579-581.

⁵ Landnámabók, bls. 284-285.

⁶ Sten Körner, „Gränsläggung“, *Kulturhistorisk leksikon for Nordiske middel alder (V)*, bls. 505-506.

Það er þegar Náttfari var hrakinn af landnámi sínu í Reykjadal en hann hafði merkt sér það með því að marka í tré: „Náttfari, er með Garðari hafði út farit, eignaði sér áðr Reykjadal ok hafði merkt á viðum, en Eyvindr rak hann brott.“⁷ Hugsanlega hefur þessi landnámsaðferð Náttfara ekki talist rétt og því réttlæt看legt að flæma hann á brott. Þó ber að hafa í huga að Náttfari var af þrælakyni og því skör lægri en aðrir í samfélagi víkinga á þessum tíma.

Sagt er að Ísland hafi verið orðið fullbyggt á „sex tegum vetra“ eða um svipað leyti og Alþingi Íslands er stofnað í kringum árið 930.⁸

Afmörkun jarða í dreifbýli fram til 1882

Strax eftir landnám má ætla að landeigendur hafi byrjað á því að afmarka landareignir sínar betur en einungis með vísan í örnefni, jarðkrossa og kolapúfur, enda er víða í sveitum landsins að finna langa hlaðna garða á landamerkjum jarða. Mikið verk hefur verið að hlaða landamerkjarðana enda þurftu þeir að vera það háir að þeir væru fêheldir og svo breiðir að þeir hryndu ekki á einni nóttu. Kveður Grágás skýrt á um hvernig að uppbyggingu þeirra skuli staðið og ennfremur að ekki megi krefja landeiganda þess að hann hlaði fleiri en einn garð á sumri en talið er að lög þau sem birtast í Grágás hafi verið rituð um miðja 13. öld.

En ekki var alls staðar hagkvæmt að hlaða garða og þá þurfti að ganga á merki og sammælast um legu þeirra. Samkvæmt Grágás var það gert með eigendum nærliggjandi eigna eftir ákveðnum reglum við sölu eða kaup jarða:

Ef menn vilja ganga á merki, þá skulu þeir koma til fyrir miðjan dag þar sem kaupandi kvað á, þá er hann kvaddi þá merkjagöngu. Þar er eigi skylt

að ganga til merkja er firðir deila eða ár þær er netnæmir fiskar ganga í. En ef þar liggja eyjar fyrir, og skal kveða á það. Nú á maður við annan mann eyjar þær er mörk eru í, og skal sýna þá sem á meginlandi. Eigi er skylt að ganga á merki þar er fjöll þau eru er vatnsföll deilast á millum héraða, og eigi er skylt að ganga úr búfjargangi á fjöll upp. Kveða skal þar á merki. ... Rétt er og að þeir handsalist merkjagöngu síðar ef þeir verða á það sáttir, er þar eigu merki saman.⁹

Grágás nefnir einnig hvernig nota eigi landamerkjasteina til þess að afmarka eignarland og er kveðið sterkt á um ef menn reyna að breyta sýnilegum merkjum, enda varði „... það allt að fjörbaugsgarði.“¹⁰

Ætla má að varðveisla landamerkja, með gerð sýnilegra merkja í landi, s.s. landamerkjasteina eða landamerkjararða, vísun í örnefni og reglulegum merkjagögnum hafi haldist tiltölulega óbreytt frá tilmælum Grágásar fram til loka níttjándu aldar eða þar til ráðist var í fyrstu opinbera skráningu eignamarka jarða á Íslandi.

Lög um gerð landamerkjalýsinga 1882

Í framhaldi af nýju jarðamati fyrir Ísland 1861 var ráðist í að athuga hvernig tryggja mætti betur fasteignir og rétt fasteignaeigenda. Lög um landamerki nr. 5 frá árinu 1882 kveða á um gerð landamerkjalýsinga er vísa í örnefni og sérkenni í landslagi. Markaði þessi lagasetning ákveðin tímamót í skráningu fasteigna á Íslandi því í kjölfarið var unnið hörðum höndum að gerð samræmdra landamerkjalýsinga fyrir allar jarðir á Íslandi. Eru flestar núgildandi landamerkjalýsingar landeigna í dreifbýli frá síðustu tveim áratugum 19. aldar. Helstu nýmæli þessara laga voru:

⁷ Landnámabók, bls. 277. Svipaða frásögn má einnig finna í Reykdæla sögu.

⁸ Landnámabók, bls. 396.

⁹ Grágás - Lagasafn íslenska þjóðveldisins, Gunnar Karlsson, Kristján Sveinsson, Mörður Árnason sáu um útgáfuna, Mál og menning, Reykjavík 1992, bls. 292-293.

¹⁰ Grágás - Lagasafn íslenska þjóðveldisins, bls. 293.

[1. grein.] Skyldur er hver landeigandi að halda við glöggum landamerkjum fyrir jörð sinni, hvort sem hann býr á henni sjálfur, eða leigir hana öðrum. ... Hin sama regla gildir einnig um afrjetti og aðrar óbyggðar lendur, að því leyti því verður við komið.

[2. grein.] Þar sem eigi eru glögg landamerki, er náttúran hefur sett, svo sem fjöll, gil, ár eða lækir, en sjónhending ræður, skal setja marksteina, eða hlaðnar vörður á merkjum með hæfilegu millibili, svo merki sjeu auðsjen, eða og hlaða merkjagarð eða grafa merkjaskurð. ...

[3. grein.] Eigandi eða umráðamaður hvernar jarðar er skyldur að skrásetja nákvæma lýsingu á landamerkjum jarðar sinnar, eins og hann veit þau rjettust. Skal þar getið þeirra ítaka eða hlunninda, sem aðrir menn eiga í land hans, svo og þeirra, sem jörð hans á í annara manna lönd. Merkjalýsing þessa skal hann sýna hverjum þeim, er land á til móts við hann, sem og eigendum lands þess, er hann telur jörð sína eiga ítak í, og skulu þeir rita á lýsinguna samþykki sitt, hver fyrir sína jörð, nema þeir álfí lýsing hans eigi rjetta.

[4. grein.] Þá er landeigandi hefur fengið alla, er hann á að sýna merkjalýsing sína eptir 3. grein, til að rita samþykkis sitt á hana, skal hann fá hana sýslumanni í hendur til þinglesturs á næsta manntalsþingi. ... Sýslumaður skal á manntalsþingi grennslast eptir, hvort ákvörðunum þeim, sem settar eru í 1.-4. grein, hafi verið fullnægt; sannist það, að eigandi eða umráðamaður jarðar hafi vanrækt skyldu sína, skal hann sekur um allt að 20 kr., er renni í sveitarsjóð ...

[6. grein.] Sýslumaður skal hafa löggilta landamerkjabók, til að rita í allar merkjalýsingar, samninga og dóma um landamerki, sem á þingi eru lesnir.¹¹

Eins og áður sagði eru þessar lýsingar enn í dag grunnurinn að afmörkun fasteigna í dreifbýli. Þegar lýsingarnar voru ritaðar voru sveitir landsins þéttskipaðar, búið var á nær hverjum bæ og örnefni spiluðu stóran þátt í lífi fólks. Fólk notaði örnefni til þess að vísa til staðsetningar þegar það sagði sögur, hvar það hefði verið eða þegar það sagði hjúum sínum fyrir verkum.

Í landamerkjalyýsingunum er ýmist vitnað til örnefna eða landslags en fyrir kemur að fyrirgengilegir hlutir eins og baðstofumænir á torfbæ, strompur á skólabyggingu, rafmagnsstaur eða jafnvel snjóskafi séu notaðir.¹² Lýsingin hér að neðan er nokkuð dæmigerð fyrir landamerkjalyýsingar þess tíma.

No. 140.

Landamerki fyrir jörðinni Ragnheiðarstöðum í Gaulverjabæjarhreppi, eins og þau voru ákveðin við áreið [svo] 18.d. júní 1883 og samþykkt af hlutaðeigendum:

Milli Ragnheiðarstaða og Fljótshóla ræður merkjum stefna úr vestasta „Prísteini“ suður í „Markaskurðsendann efri“ og skal frá Efri-Markaskurðsendanum „Prístein“ bera í skarðið í Hagafjalli. Síðan ræður mörkum skurðurinn að „Markarífi“ og Stefnan frá Markarífi fram í „Markavörðu“ (austustu vörðuna) á Öldunni, og ber hún frá sjóð [svo] að sjá í Skógsnes eða sem næst í Eystri enda Vörðufells.

Milli Ragnheiðarstaða og Syðrivallar ræður merkjum stefna frá vestasta „Prísteini“ beint vestur í „Vatnsvirkid“ í landnorðurshorni „Miklavatns“.

¹¹ Landamerkjälög, nr. 5/1882.

¹² Gott dæmi um afkáraleg landamerki má finna í gamalli landamerkjalyýsingu fyrir jörðina Götur í Mýrdalshreppi: „... þá ræður úr vesturenda hennar [Saurakeldu,] lækjarkelda norður með Rofa slægjum fyrst og síðan norður með allri Gatna brún milli Gatna og Reynslands svo vestarlega, eptir 450 ára gömlu markaskjali, að ríðandi maður sjáist af bænahúsi (sem hafði verið í Inna-Hvammi) ...“ Heimild: Sýslumaðurinn í Vík 2007.



Landamerki Ragnheiðarstaða eins og þau eru dregin í Jarðagrunni FMR.¹⁴

Milli Ragnheiðarstaða og Gaulverjabæjar ræður merkjum „Miklavatn“, síðan frá vatninu stefna bein úr Vörðunni á vesturbakkanum í „Nauthól“ (eystri hólinn).

Milli Ragnheiðarstaða og Loftstaða ræður bein stefna úr sama hól í „Markastein“ í fjörunni, sem er merktur: M.S.T.¹³

Ný lög um landamerki o.fl. nr. 41 voru samþykkt á Alþingi árið 1919 með gildistöku 1. janúar 1920. Þau hljóða í grundvallaratriðum eins og löggin frá 1882 en bera þó merki nýs tíðaranda og búskaparhátta sem þá voru að ryðja sér til rúms. Þessi lög eru enn í gildi.

[1. grein] Þar sem eigi eru af völdum náttúrunnar glögg merki milli jarða, er eigendum þeirra eða fyrirsvarsmönnum skylt að setja slík merki, svo sem með girðingum, skurðum eða vörðum með hæfilegu millibili, enda hafi eigi áður verið sett

greinileg merki, er löglega sé við haldið. Sama er um merki milli jarða og afrétta eða annarra óbyggðra lendna, ef sá krefst þess, er land á að afrétti eða lendu. Með sama hætti skal og setja merki um lönd hjáleigna, húsmannabýla og þurrabúða utan kaupstaða og löggiltra kaupþúna, ef skipt land fylgir þeim, svo og um aðrar lendur eða landhluta, sem skipt er úr landi jarðar.¹⁵

Breyttir búskaparhættir

Þegar líða tók á 20. öldina breyttist hagur sveitanna umtalsvert. Fyrst er að nefna mikla fólksfækkun í dreifbýli en vegna aukinnar velmegunar í þéttbýli byrjaði fólk að streyma úr sveitunum á mölina. Afskekktar jarðir og byggðir fóru í eyði. Þannig fór til dæmis fyrir byggðum í Vöðlavík, Loðmundarfirði, Héðinsfirði og víðar.

Í kringum heimsstyrjöldina síðari hófst svo jarðrækt og framræsla votlendis af fullum krafti. Á árunum 1942 til 1993 er talið að um 32 þúsund

¹³ „Landamerkjalysing fyrir Ragnheiðarstaði í Gaulverjabæ árið 1883“, Sýslumaðurinn á Selfossi 2007.

¹⁴ Afmörkun jarðar eins og birtist í Jarðagrunni FMR 14. nóv. 2007. Nánar er fjallað um Jarðagrunninn og tilurð hans síðar í greininni. Undirliggjandi loftmynd er frá Loftmyndum ehf.

¹⁵ Lög um landamerki, nr. 41/1919

kílómetrar af framræsluskurðum hafi verið grafnir á Íslandi og ræktað land stækkað stórum á kostnað móa og mýrlendis.¹⁶ Rannsókn Hlyns Óskarssonar á framræslu lands á Vesturlandi sýnir að þar eru einungis eftir um 18% votlendis frá því fyrir tilkomu skurðgröfunnar. Á landsvísu væri samkvæmt þeim tölum búið að ræsa fram um 4500 ferkílómetrar lands.¹⁷ Slík bylting á ásynd lands gerði það að verkum að gömul örnefni týndust sem sum hver lýstu landamerkjum eigna.



Fyrsta skurðgrafa Ræktunarsambands Landeyja, Prestmann, að störfum við bæinn Skipagerði í Vestur-Landeyjum.¹⁸

Menningarbylting varð einnig í sveitum með aukinni vélvæðingu. Hætt var að sitja yfir ám, orfið og ljárin voru lögð til hliðar og í staðinn geystust bændur allt í einu um á öflugum vinnuvélum sem slá tugi hektara lands á skömmum tíma og rúlla upp heyinu. Með auknum heyfeng af heimatúnunum var ennfremur hætt að heyja úthey þ.e. slá flóa og mýrar. Þau lönd voru oft litlir blettir langt frá bæjum en þóttu mikils virði. Með þessum breytingum hefur því þekking á landslagi og nauðsyn örnefna til þess að skipuleggja hversdagsverk eins og slátt, sléttun túna eða til að finna fúlgurnar sínar nær horfið. Með auknum hraða þjóðfélagsins,



Landamerkjasteinn á landamerkjum Tyrfringsstaða í Skagafirði. (Mynd birt með leyfi Byggðasafns Skagafjarðar.)

breyttum búskaparháttum, vélvæðingu og bættum samgöngum hafa landeigendur nú meira hugann við örnefni lengra í burtu en á jörðinni heima hjá sér.

Síðasta breytingin sem hér er nefnd í landslagi íslensks landbúnaðar er þróun síðasta áratugar eða svo. Jarðaverð hefur hækkað mikið og þykja jarðir nú mun vænni fjárfestingarkostur en áður. Æ algengara er að jarðir séu keyptar og nýttar í öðrum tilgangi en til landbúnaðar. Bæði leitar fólk eftir að nota jarðir til frístundabúsetu og einnig eru til þeir sem líta á jarðir sem góðan fjárfestingarkost.¹⁹ Þá er einna helst horft til nýtingar hlunninda eins og laxveiði, jarðvarma og vatnsaflsvirkjunarkosta. Þetta gerir það að verkum að nú þekkja margir landeigendur ekki vel til örnefna og staðhátta á eignum sínum.

Umrædd þróun hefur gert það að verkum að landamerkjalyðsingarnar frá seinni hluta 19. aldar eru að úreldast. Erfitt er fyrir ókunnuga, 120 árum eftir skrif þeirra, að átta sig og staðsetja landamerki eftir þeim. Þeir eru orðnir fáir sem þekkja vel til og margir löngu fluttir úr sveitunum.

¹⁶ Óttar Geirsson, „Framræsla mýrlendis“, birt í *Íslensk votlendi : verndun og nýting*, ritstjóri Jón S. Ólafsson, Háskólaútgáfan, Reykjavík 1997, bls. 269-271.

¹⁷ Hlynur Óskarsson, „Framræsla votlendis á Vesturlandi“, birt í *Íslensk votlendi : verndun og nýting*, ritstjóri Jón S. Ólafsson, Háskólaútgáfan, Reykjavík 1997, bls. 121-129.

¹⁸ Mynd fengin úr myndasafni Austur-Landeyinga, sjá www.austurlandeyjar.net, skoðuð 14. nóv. 2007.

¹⁹ Bergþóra Njálja Guðmundsdóttir og Freysteinn Jóhannsson, „Uppkaup á jörðum - öflugþróun eða framþróun?“ Morgunblaðið, sunnudagur 27. ágúst 2006.

Það er því miður að ekki hefur enn verið farið markvisst í það að hnitsetja gömlu landamerkjalýsingarnar og koma þeim þannig á aðgengilegra og varanlegra form. Í 29. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, segir að sveitarstjórnir eigi að halda skrá um allar jarðir og lóðir innan sveitarfélagsins í landeignaskrá sem hefði „... tilvísun í afmörkun og eignarhald í samræmi við þinglýstar heimildir.“²⁰ Ekkert sveitarfélag hefur enn uppfyllt þetta skilyrði en sum sýna þó nálgæða afmörkun jarða á aðalskipulagsuppráttum.

Staða landamerkjaskráningar í dag

Eins og sagt var hér að framan hefur hið opinbera ekki haft frumkvæði að hnitsetningu eignamarkna á Íslandi. Engar skýrar reglur eru til um hvernig standa eigi að slíkri hnitsetningu enda misræmi bæði í mælingu og framsetningu gagna. Einkennandi fyrir flest uppmæld landamerki í dag er að þeim er oftast ekki lögformlega þinglýst, þ.e.a.s. að leita verður til gömlu landamerkjalyfinganna til þess að sjá hvar eiginleg eignamörk liggja.

Hvatinn að hnitsetningu landamerkja hefur verið af margvíslegum toga. Mikið hefur safnast af landamerkjum við gróðurkortagerð Náttúrufræðistofnunar Íslands (áður Rannsóknastofnun landbúnaðarins, RALA). Eins hafa Vegagerðin og Landsvirkjun safnað landamerkjum við undirbúning framkvæmda á sínum vegum t.d. við val á nýjum vegstæðum eða við undirbúning virkjanaframkvæmda. Þá hefur framtak einstaklinga einnig verið töluvert á þessu sviði.

Flestum þessara landamerkja sem nefnd er hér að ofan hefur verið safnað í einn gagnagrunn í verkefni á vegum Landbúnaðarháskóla Íslands. Verkefnið nefndist Nytjaland. Nytjalandsverkefninu er nú lokið hvað söfnun landamerkja

snertir en afrakstur þess er nú í eigu og vörslu Fasteignamatís ríkisins undir nafninu Jarðagrunnur FMR.

Með Nytjalandsverkefninu var í fyrsta sinn hægt að fá heildaryfirlit yfir stærð og afmörkun jarða á Íslandi á einum samræmdum landfræðilegum grunni. Grunni sem kannski er ekki gallalaus en opnar mikla möguleika á frekari framþróun.²¹ Hafa verður þó í huga að gæði þeirra gagna sem finna má í Jarðagrunninum eru ærði misjöfn og þar sem lóðir eru ekki afmarkaðar sérstaklega í grunninum geta mældar stærðir jarða sem mikið er búið að skipta úr verið villandi. Því er mikilvægt að taka gögnunum með ákveðnum fyrirvara þegar þau eru notuð sem heimild fyrir legu eignamarkna jarða.

Horfa verður hins vegar til þess að tilgangur verkefnisins Nytjaland var ekki skráning eignamarkna fasteigna. Ráðist var í verkefnið til að afla upplýsinga um bújarðir á Íslandi m.a. að undirlagi gæðastýringar í landbúnaði. Á heimasíðu Nytjaland er tilgangur verkefnisins útlistaður:

- Að safna upplýsingum um bújarðir landsins og skrá í samræmdan gagnagrunn. Þessar upplýsingar taka til landkosta, svo sem gróðurs, ástands landsins, landamerkja, landslags og stærðar helstu landeininga.
- Að unnt verði að nota upplýsingarnar til þess að leiðbeina um notkun lands, forgangsraða og skrá landgræðsluverkefni og votta framleiðslu í samræmi við reglur um sjálfbæra nýtingu landsins.
- Að mynda aðgengilegan gagnagrunn til að nota við skipulag sveitarfélaga á hagkvæman hátt.
- Að bændur fái tæki til að skipuleggja landnýtingu á bújörðum.
- Að gagnagrunnurinn ásamt öðrum upplýsingum um jarðir og búskap myndi Jarðabók Íslands.²²

²⁰ Skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997, 29. gr.

²¹ Sjá nánar viðtal við Ólaf Arnalds forsvarsmanns verkefnisins í: Helgi Bjarnason, „Gaman að sjá verkefnið ganga upp, Ný Jarðabók Íslands er þjóðareign og verður aðgengileg á netinu“, grein, Morgunblaðið, 15. mars, 2006.

²² „Nytjaland - Jarðabók Íslands“, Landbúnaðarháskóli Íslands 2007, www.nytjaland.is, skoðuð 3. nóv. 2007.

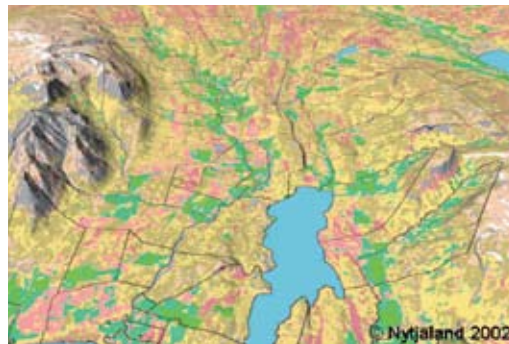
Á vegum Nyttjalandsverkefnisins var safnað saman frá ýmsum aðilum öllum þeim uppdráttum sem til voru af landamerkjum. Sumir dregnir upp eftir gervitunglamælingum, aðrir gerðir á loftmyndir og kort í ýmsum mælikvörðum.

Til þess að ná inn landamerkjum þeirra jarða sem hvergi voru fáanleg uppteiknuð á kort var farið í sveitirnar og landeigendur kallaðir á landamerkjafund þar sem landamerkjalinur voru dregnar inn á gervihnattamynd eftir tilsögn landeiganda. Oft kom það fyrir að enginn mætti frá sumum jörðunum og var þá leitað til nágranna eða annarra staðkunnugra um að hjálpa við að færa inn landamerkjalinuna. Ekki var leitað formlegs samþykkis eigenda aðliggjandi jarða um réttleika landamerkja og deilumál látin liggja milli hluta. Einungis var horft til jarða en ekki til lóða og sumarbústaðalanda nema gögn um afmörkun þeirra bærust verkefninu sérstaklega.

Haustið 2006 tók Fasteignamat ríkisins við gagnagrunni Nyttjaland, eignarhaldi, viðhaldi og ábygð, svo úr varð Jarðagrunnur FMR. Þennan grunn nýtir Fasteignamat ríkisins fyrst og fremst til staðsetningar jarða á landsbygðinni og til að áætla umfang þeirra.

Varla þarf að nefna það að Jarðagrunnur FMR er ekki hentug heimild fyrir þá sem þurfa á lögformlega hnitsettum landamerkjalinum að halda, t.a.m. við gerð afsals fasteigna, afmörkun nýrra lóða, við úrlausn landamerkjadeilna eða sem rökstuðning við gerð þjóðlendislínu. Í slík verkefni var grunnurinn alls ekki ætlaður.

Þó svo að ekki séu til nákvæm hnitsett gögn sem sýna eignamörk á Íslandi virðist það ekki hafa komið mikið að sök. Enda hefur ekki verið mikið um það að landamerkjadeilur rati í dómssali á Íslandi. Fyrir því má færa nokkrar ástæður. Það að reka landamerkjámál fyrir dómstólum er tímafrekt



Prívíddarmynd af Vídidal í Húnaþingi vestra. Flokkun Nyttjaland í gróðurlendi og landamerki lögð ofan á hæðarlíkan.²³

og kostnaðarsamt ferli sem hefur hingað til ekki staðið vel undir sér ef mið er tekið af landverði og fjárhagslegum ávinningi. Málarekstur getur líka skemmt stórlega fyrir vinskap milli nágranna í litlum samfélögum og því eru erfið mál gjarnan látin kyrr liggja.

Nú virðist sem þetta sé að breytast því fjöldi landamerkjamála hefur aukist fyrir Hæstarétti. Ef skoðaðir eru dómur Hæstaréttar sést að fjöldi dómsmála sem tengjast landamerkjum eru á árunum 2000-2005 á bilinu 0-3 á ári. Annað er uppi á teningnum árið 2006 þegar 11 landamerkjámál voru tekin fyrir dóm og á fyrstu 11 mánuðum 2007 hefur þegar verið dæmt í 16 slíkum málum við Hæstarétt.²⁴ Er fjöldi þjóðlenduúrskurða helsta ástæða þessarar aukningar enda hafa þeir mikið verið í umræðunni að undanfögnu.

Afmörkun þjóðlendna

Óvissa hefur verið um legu landamerkja milli eignarlands og þess lands sem liggur þar fyrir utan í óbyggðum Íslands. Til þess að eyða þessari óvissu voru sett lög um þjóðlendu og ákvörðun marka eignarlanda, þjóðlendna og afrétta nr. 58/1998. Megininntak þeirra laga er að landsvæði

²³ Mynd fengin af www.nyttjaland.is, skoðuð 16. nóv. 2007. Birt með góðfúslegu leyfi.

²⁴ Dómasafn Hæstaréttis Íslands, Hæstiréttur Íslands, vefsíða: www.haestirettur.is, skoðuð 16. nóv. 2007.

utan eignarlanda er skilgreint sem þjóðlenda í eigu íslenska ríkisins þó svo aðrir geti átt þar takmörkuð afnotaréttindi. Til þess að vinna þetta verk var stofnuð nefnd er ber heitið Óbyggðanefnd sem hefur það hlutverk að úrskurða um afmörkun þjóðlendna og takmarkaðra réttinda sem aðilar geta átt innan hennar.²⁵

Óbyggðanefnd byggir marga úrskurði sína á landamerkjalýsingunum frá því á seinni hluta 19. aldar. Segir í einum dómi Hæstaréttar um gildi landamerkjabréfa:

Við mat á gildi landamerkjabréfa og því hvert sé inntak eignarréttar á svæði, sem þar er lýst, skiptir almennt máli hvort um er að ræða jörð eða annað landsvæði, en þekkt er að landamerkjabréf hafa ekki eingöngu verið gerð fyrir jarðir, heldur einnig til dæmis afrétti, sem ekki tengjast sérstaklega tiltekinni jörð. Felur landamerkjabréf fyrir jörð í sér ríkari sönnun fyrir því að um eignarland sé að ræða þótt jafnframt verði að meta gildi hvers bréfs sérstaklega.²⁶

Við ákvörðun þjóðlendulínu hefur verið farin sú leið að byggja á hinni gömlu hefð um gerð landamerkjalýsinga í stað þess að hnitsetja línuna. Má telja það bagalegt að ekki var gengið lengra í afmörkun þjóðlendanna strax í upphafi því nú er við því að búast að deilur rísi um hvar einstaka örnefni liggja þegar markalínan verður loksins dregin með tilheyrandi nákvæmni inn á kort.²⁷

Aftur á móti má segja að með afmörkun þjóðlendna hafi verið stigið mikilvægt skref í afmörkun landeigna á Íslandi. Með þjóðlendlögum er leyst úr þeim ágreiningi hversu langt eignarlönd ná upp til fjalla og óbyggða sem síðar meir auðveldar uppþælingu þeirra.



Landamerkjasteinn í landi Bakka í Viðvíkursveit, Skagafirði. Til þess að tryggja sýnileika merkjanna hefur verið steypt ofan á steininn. (Birt með góðfúslegu leyfi Bygðasafns Skagafjarðar).

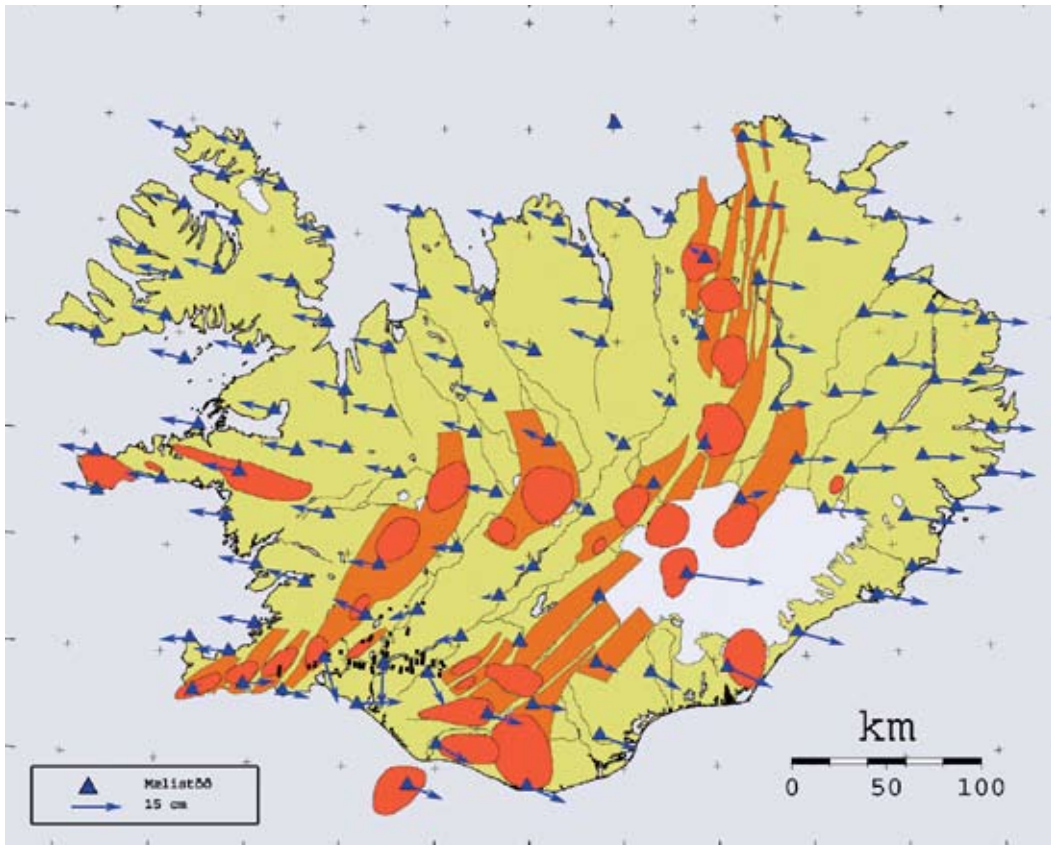
Uppmæling landamerkja

Á síðustu árum hefur það fæst í vöxt að landamerki jarða hafa verið mæld upp og afmörkun þeirra þinglýst með hnitum. Til þessa hefur engin samræmd aðferðafræði verið til um hvernig þetta skuli framkvæmt og því er framsetning gagna og mælinga æði misjöfn. Ennfremur hafa ekki verið gerðar forkröfur af hálfu stjórnvalda til slíkra uppþælinga eða til þeirra sem þær framkvæma. Í dag getur hver sem er búinn landmælingatækjum eða uppréttri loftmynd hnitsett eign sína, leitað samþykkis fyrir merkjunum hjá nágrönnum sínum og þinglýst athugunarlaust af hálfu stjórnvalda. Þetta er bagalegt ef horft er til þess að það er margt sem getur farið úrskaiðis í þessu ferli og valdið vandræðum síðar.

²⁵ Sjá nánar í: „Almennar niðurstöður Óbyggðanefndar í máluum nr. 1-7/2000 (uppsveitir Árnassýslu) og 1-5/2001 (sveitarfélagið Hornafjörður)“, Óbyggðanefnd, Reykjavík 2004, sjá vefsíðu: <http://obyggdaneind.is/serprentun.pdf>, skoðuð 19. nóv. 2007.

²⁶ Dómur Hæstaréttis Íslands nr. 48/2004.

²⁷ Sif Guðjónsdóttir, „Þjóðlendlur og eignarlönd - gagnaöflun, skilgreining og skráning eignamarka“, erindi á ráðstefnunni Landupplýsingar 2007 á vegum LÍSU samtakanna 17. október 2007.



Landrek á Íslandi og eldvirk svæði. Vektoranir sýna tilfærslu einstakra mælistöðva á milli mælinganna 1993 og 2004.²⁸

Með hnitsetningu landamerkjá er átt við að í stað landamerkjálýsinganna, sem áður var notast við, eru landamerkjapunktur mældir upp í samræmdu hnitakerfi með vissu millibili. Kostir uppmælingar eru þeir að þá verður lega landamerkjanna ótvíræð í eitt skipti fyrir öll í stað þess að treysta verði á misvitra túlkun um legu einstakra örnefna eða fornra farvega í hvert sinn sem gengið er á merki.

Hnitsetning landamerkjá vekur hins vegar ákveðnar spurningar sem gömlu landamerkjálýsingarnar gerðu ekki. Í fyrsta lagi getur það reynst

tímafrekt og erfitt í umsýslu að hnitsetja eignamörk sem liggja eftir hlykkjóttum farvegum vatnsfalla sem áður var lýst með einfaldri textalýsingu. Í öðru lagi gerir síbreytileiki íslensks landslags og eilífar jarðskorpuhreyfingar mælingamönnum erfitt fyrir. Landamerki á Íslandi eru að mörgu leyti í eðli sínu síbreytileg. Þau fylgja ám og giljum, jöklum, misfellum í landslagi og strandlínu, sem hreyfast frá ári til árs. Um leið og búið er að hnitsetja eignamörkin er búið að taka fyrir þennan hreyfanleika nema annað komi til.

²⁸ Myndir birtar með góðfúslegu leyfi Guðmundar Valssonar hjá Landmælingum Íslands.

Jarðvirkni og jarðskorpuhreyfingar hafa einnig áhrif á hnitakerfið sem við vinnum með við mælingar. Ísland er ekki einungis að klofna í sundur á flekaskilum Evrópu og Norður-Ameríku flekanna því margs konar staðbundnar hreyfingar eru jafnframt í gangi. Sjá mátti augljós merki staðbundinnar gliðunar bæði við Kröfluelda undir lok áttunda áratugar síðustu aldar og við Suðurlandsskjálftana árið 2000.²⁹

Á þessu má sjá að Ísland er afar sérstakt í jarðfræðilegu tilliti sem leiðir okkur að spurningunni hvort hnitsetning landamerkja sé varanlegur kostur þegar til langs tíma er litið. Hvort gliðnun landsins geti í raun skekkt hnitakerfið það mikið með tímanum að eldri mælingar verði í uppnámi? Hvort ekki þurfi að treysta varanleika uppmældra landamerkja með sýnilegum merkjum á eignamörkum eins og jarðföstum landamerkjasteinum eða landamerkjateinum.

Þessu er svarað á þann veg að svo lengi sem regluleg uppfærsla á landshnitakerfi fyrir Ísland á sér stað og að mældar upplýsingar hafi dagsetningu og séu „hengdar“ við það kerfi sem það er mælt í á þetta ekki að vera vandamál. Varpa má upplýsingunum milli kerfa þ.s. fjöldi fastra mælistöðva mun lágmarka staðbundna skekkju. Vissulega verður einhver skekkja við það að varpa gögnum á milli mismunandi landshnitakerfa en hún er það óveruleg að ekki ætti að koma að sök.³² Á hinn bóginn hefur þýðingu fyrir landeigendur að afmarka fasteignir sínar með sýnilegum merkjum til þess að auðkenna í landslagi hvar þær liggja. Það er kostnaðarsamt að kalla til landmælingamann í hvert sinn sem einhver þarf að vita hvar landamerki liggja svo kostnaður við gerð sýnilegra landamerkja ætti að geta borgað sig upp á ekki svo löngum tíma, sérstaklega á mikilvægum stöðum.



Landamerkjasteinn milli Austurríkis og Þýskalands³⁰ og bandarískur landamerkjateinn.³¹

Þegar kemur að þinglýsingu uppmældra landamerkja þarf að varast margt. Með hugtakinu „uppmæling landamerkja“ felst að þær fasteignir sem landamerkin afmarka eru þegar til og jafnvel skilgreindar hvort sem það er með textalýsingu, afstöðumynd eða samkvæmt ónákvæmum mæl-

²⁹ Sján nánari umfjöllun í: Guðmundur Þór Valsson, Þórarinn Sigurðsson, Christof Völksen og Markus Rennen, *ISNET2004 - Niðurstöður úr endurmælingum Grunnstöðvanets Íslands, Landmælingar Íslands, Akranes 2007.*

³⁰ Mynd fengin af vefsíðunni: <http://jungholz.enclaves.org/>, skoðuð 12. nóv. 2007.

³¹ Mynd fengin af vefsíðunni <http://www.unm.edu/~creelbm/pages/benchmark/blmbm2.jpg>, skoðuð 4. nóv. 2007.

³² Guðmundur Valsson, sérfræðingur á Landmælingum Íslands, tölvupóstur 1. okt. 2007.

ingum. Uppmæling landamerkja er því ólík þeirri athöfn þegar ný landamerki eru skilgreind við stofnun lóðar því þá er einn og sami eigandinn að upprunalandinu og þeirri lóð sem verið er að stofna.

Hafa ber í huga að þegar mæld eru upp landamerki jarðar að þau merki hafa að sjálfsögðu áhrif á merki aðliggjandi jarða. Ekki einungis þær jarðir sem liggja samhliða þeirri jörð sem verið er að mæla upp heldur einnig þau lönd sem tengjast viðkomandi jörð í sameiginlegum landmerkjapunkti eða liggja innan ytri marka jarðarinnar. Því er nauðsynlegt að hafa til hliðsjónar gögn frá öllum nærliggjandi jörðum þegar landamerki eru mæld upp.

Áður fyrr voru landmælingar tímafrekt og kostnaðarsamt fyrirtæki sem krafðist langs háskólanáms og mikillar sérhæfðrar kunnáttu á sviði stærðfræði þar sem hnattstaða var reiknuð út frá afstöðu mælipunkts til sólar og stjarna og annarra mælipunkta, þ.s. gerð þríhyrningans var lagt til grundvallar. Á síðari áratugum hefur ný tækni auðveldað landmælingar á allan hátt og aðstæður því nokkuð breyst, enda þótt mikillar kunnáttu sé ennþá krafist við landmælingar, t.a.m. uppmælingu landamerkja.

Í dag er fyrst og fremst notast við tvær aðferðir við staðarákvörðun landamerkjapunkta, gervitunglamælingar og fjarkönnun. Hér á eftir verður farið nánar í aðferðafræði mælinganna en framsetning gagnanna og aðferð við val á mælipunktum tekið betur fyrir í kaflanum um gerð landamerkjafirlýsingar til þinglýsingar.

Gervitunglamælingar

Staðarákvörðun með aðstoð gervitungla og sérstaks móttökubúnaðar hefur löngum verið nefnd GPS (Global Positioning System) tækni eftir staðsetningarkerfi bandaríska hersins. Rússar viðhalda svipuðu kerfi sem kallast

GLONASS (Global Navigation Satellite System) og í bígerð er einnig kerfi á vegum evrópsku geimferðastofnuninnar ESA (European Space Agency) sem mun heita Galileo.

Gervitunglamælingar byggja á kerfi gervihnatta á sporbaug um jörðu sem senda frá sér skilaboð um eigin staðsetningu og tíma. Móttökutæki á jörðu niðri lesa boðin og reikna staðsetningu sína út frá þeim. GPS og GLONASS nota í þessu skyni 24 gervihnetti, hvort kerfi um sig, sem sveima stanslaust yfir jörðu í um 20 þúsund kílómetra hæð. Brautum hnattanna er hagað þannig að alltaf séu fjórir gervihnettir sýnilegir hvar sem maður er staddur á jörðinni.

Hefðbundin gervihnattastaðsetningartæki byggja nær einvörðungu á tækninni sem er útskýrd hér að framan. Með þessari tækni er hægt að ná um 10-15 metra staðarnákvæmni í plani. Nýrri tæki bjóða jafnframt upp á innbyggðan leiðréttingarbúnað og er þá hægt að ná u.þ.b. 2-5 metra nákvæmni í plani. Nákvæmni í hæðar-ákvörðun er yfirleitt mun lakari.

Dýrari tæki bjóða upp á enn meiri nákvæmni í mælingu. Þau keyra oft á hvoru tveggja GPS og GLONASS, hafa auka viðmiðunarstöð og beita eftirvinnslu til þess að reikna enn fullkomnari staðarákvörðun. Nákvæmni þessara tækja getur verið svo mikil að einungis skeikar millimetrum.³³

Þó svo að tækninni hafi fleygt fram í gervitunglamælingum og tækin verði sífellt nákvæmari þá þarf kunnáttu til þess að beita þeim rétt. Tækið þarf að vera rétt upp sett með tilliti til hnitakerfis og viðmiðunar, framkvæmd mælinganna þarf að byggja á þekkingu og reynslu og svo skiptir rétt úrvinnsla mælinga og framsetning niðurstaðna miklu máli.

Það er því ljóst að ekki getur hver sem er keypt sér gervitunglamælitæki, hlaupið út í mörkina og byrjað að mæla upp landamerki. Æskilegar kröfur er að viðkomandi þekki vel inn á tækið sem hann vinnur á og tæknina sem liggur að baki, því annars á

³³ B. Hofmann-Wellenhof, K. Legato og M. Wieser, *Navigation, principles of positioning and guidance*, Springer-Verlag, Vín 2003.

hann í erfiðleikum að meta eiginleika og gæði þeirra upplýsinga sem hann safnar. Ennfremur þarf hann að kynna sér vel hvernig framsetningu gagnanna sé best háttað eins og síðar verður rakið.

Fjarkönnun

Hægt er að spara sér sporin við að heimsækja hvern einasta mælipunkt og áætla staðsetningu hans eftir öðrum leiðum. Þar kemur fjarkönnunartækni vel að notum, en í henni felst hvers konar upplýsingaöflun byggð á rannsóknum úr fjarlægð, svo sem með ljósmyndun eða laser- og radarmælingum.

Á síðasta áratug hefur tækninni fleygt fram við töku og vinnslu loftmynda. Elstu loftmyndirnar af Íslandi eru frá 1937-38 teknar á vegum danskra landmælingamanna sem þá voru að kortleggja landið. Skömmu síðar tóku Bretar, Þjóðverjar og Bandaríkjamenn margar myndir í tengslum við hernaðarbrölt sitt í síðari heimsstyrjöldinni. Síðan þá má segja að loftmyndir hafi reglulega verið teknar af Íslandi. Lengst af voru Landmælingar Íslands einráða á markaðnum, ef frá eru talin einstök loftmyndaverkefni á vegum erlendra aðila.³⁴ Samtals eru í loftmyndasafni Landmælinga Íslands um 140.000 loftmyndir frá árunum 1937-2000, flestar í svart/hvítu.³⁵

Í lok níunda áratugar tuttugustu aldarinnar fór að bera á einkaframtaki í loftmyndatöku af Íslandi. Fyrst má nefna fyrirtækið Loftmyndir ehf. sem hóf að taka loftmyndir af Íslandi árið 1996.³⁶ Árið 2000 hóf svo verkfræðistofan Hnit ehf. einnig að taka loftmyndir.³⁷

Með innkomu einkaaðila að loftmyndatöku af Íslandi og hraðri tækniþróun í vinnslu þeirra má segja að stórt skref hafi verið stigið í kortagerð af Íslandi. Byrjað var á að rétta upp loft-

myndir og vinna háupplausna myndkort af Íslandi með tækni sem kallast myndmæling (e. photogrammetry).

Segja má að myndkort sé loftmynd sem hefur verið hnitsett og lagfærð með tilliti til landslags og linsþjögunar. Hægt er að framkvæma fjarlægðar- og flatarmálmælingar á myndkortum en það er illmögulegt á loftmyndum vegna áðurnefndrar þjögunar.³⁸ Sjá mynd.

Ekki má ljúka umfjölluninni um fjarkönnun af Íslandi án þess að nefna gervihnattamyndir sem hafa verið teknar af landinu með reglulegum hætti í um 35 ár. Lengi vel voru myndgæði og upplausn gervihnattamynda bágborin, samanborið við loftmyndir, enda tilgangur töku þeirra jafnan annars eðlis. Hröð tækniþróun hefur hins vegar verið á sviði gervihnattamyndatöku sem og töku loftmynda og nú eru komnir á loft gervihnettir sem geta tekið viðunandi loftmyndir af gríðarlega stóru svæði í einni myndatöku sem auðveldar greiningu og vinnslu myndanna. Myndupplausn þeirra gervihnattamynda sem mest eru notaðar í dag á Íslandi er um 2,5-5 metrar (SPOT-5) en hægt er að fá gervihnattamyndir með meiri myndupplausn t.d. frá gervihnettinum Quickbird. Verðið á myndunum fer líka eftir því hversu mikillar upplausnar er krafist. SPOT-5 myndir kosta t.a.m. einungis fjórðung þess sem borga þarf fyrir háupplausnarmynd frá Quickbird af sama svæði.

Fjarkönnunartæknin kemur mikið að notum við mælingu og skráningu landa- og lóðamerkja. Í fyrsta lagi er hún afar gagnleg við gerð skipulags og til að setja út nýjar lóðir. Þá er hægt að vinna alla skipulagsvinnuna í tölvunni án þess að þurfa að eyða dýrmætum tíma í að fara á vettvang.

³⁴ Bandaríski herinn stundaði reglulegar loftmyndatökur af Íslandi á árunum 1946-1947 og aftur 1956-1961 vegna gerða AMS korta. Allar þær loftmyndir tilheyra nú safni Landmælinga Íslands (Sígfús Ágúst Bødvarsson, *Landmælingar og kortagerð Dana á Íslandi, upphaf Landmælinga Íslands*, Landmælingar Íslands, Reykjavík 1996).

³⁵ Sjá nánar í: Þorvaldur Bragason og Magnús Guðmundsson, *Landmótun og byggð í fimmtíu ár : loftmyndir úr safni Landmælinga Íslands*, Landmælingar Íslands, Hörpuútgáfan, Reykjavík 1988; og Sígfús Ágúst Bødvarsson, *Landmælingar og kortagerð Dana á Íslandi, upphaf Landmælinga Íslands*, Landmælingar Íslands, Reykjavík 1996.

³⁶ Loftmyndir ehf., vefsíða: www.loftmyndir.is, skoðuð 12. nóvember 2007.

³⁷ Hnit ehf., vefsíða: www.hnit.is, skoðuð 12. nóvember 2007.

³⁸ B. Hofmann-Wellenhof, K. Legato og M. Wieser, *Navigation, principles of positioning and guidance*, Springer-Verlag, Vín 2003.



Munur á milli venjulegrar og uppréttrar loftmyndar. Loftmyndin er af Ólafsfjarðarmúla.³⁹

Myndkort koma einnig mjög að gagni við uppmælingu óhnitsettra landamerkja t.d. þeirra sem einungis eru til í textalýsingu sem vitnar í landslag og örnefni. Auðvelt getur verið að greina girðingar, vörður og landslag á loftmyndunum og hnita landamerkjálfnurnar þannig upp án þess að fara á vettvang eða kaupa dýran mælibúnað. Ókostur slíkrar mælingar er hins vegar sá að ekki fæst öryggi fyrir réttleika mælinganna nema með því að heimsækja punktana. Eins getur verið erfitt fyrir óvana að lesa í loftmyndir og auðvelt að ruglast í staðháttum þó svo viðkomandi sé þaulkunnugur á svæðinu.

Gerð landamerkjayfirlýsinga til þinglýsingar

Þegar uppmælingu landamerkja er lokið er næsta verk að koma niðurstöðunum á uppdrátt til þinglýsingar. Það er mikilvægt að framsetning gagnanna sé gerð með skýrum og skilmerkilegum

hætti svo að upplýsingarnar í þeim verði aðgengi- legar síðari notendum. Einnig er mikilvægt að þau uppmældu landamerki sem þinglýsa á með uppdrættinum skari ekki landamerki sem áður hefur verið þinglýst með lögformlegum hætti. Hugsa má uppmælingu landamerkja og þinglýsingu landamerkjayfirlýsingar í eftirfarandi skrefum:

- i. Forathugun á áður þinglýstum heimildum er snerta viðvíkjandi landeignir
- ii. Munnlegt samkomulag um legu landamerkja milli viðkomandi landeigenda
- iii. Uppmæling landamerkja
- iv. Gerð landamerkjayfirlýsingar er geymir hnit, afstöðumynd og skriflegt samþykki allra viðkomandi landeigenda
- v. Afrit sent til viðkomandi sveitarfélags
- vi. Úrskurður þinglýsingarstjóra um þinglýsingu nýrra marka

³⁹ Loftmyndir ehf., vefsíða: www.loftmyndir.is, skoðuð 12. nóvember 2007. Birt með góðfúslegu leyfi.

Við forathugun á áður þinglýstum heimildum er leitað til viðkomandi sýslumannsembættis. Mikilvægt er að heimildir um allar aðliggjandi landeignir séu rannsakaðar og athugað hvort landamerki þeirra hafi áður verið mæld upp og þinglýst.

Aðliggjandi landeignir eru ekki einvörðungu þær sem eiga sameiginleg landamerki og sú landeign sem verið er að mæla upp heldur einnig þær sem hafa einhvern sameiginlegan landamerkjapunkt t.a.m. þar sem margar jarðir mætast í einum sameiginlegum hornpunkti. Ef einhver af nærliggjandi landeignum á uppmæld landamerki verður að taka tillit til þeirrar mælingar eða breyta þeirri landamerkjalyngu líka. Það getur leitt til misræmis ef sama landamerkjalinan er hnitúð upp oftar en einu sinni og þinglýst. Með því að taka tillit til eldri mælinga er átt við að í stað þess að hnitsetja punktinn á nýjan leik er sérstaklega vísað í hann og þess skjals sem hann á uppruna sinn í.

Annað sem vert er að hafa í huga þegar landamerkjalinna jarða er mæld upp eru lóðir sem stofnaðar hafa verið út úr jörðum óháð því hvort þetta eru eignar- eða leigulóðir. Taka verður lóðarleiguhafa inn í ferlið ef lóð hans liggur upp að þeim landeignum sem verið er að þinglýsa til að gæta þess að eign hans skerðist ekki að ósekju.

Við framsetningu og gerð yfirlýsingar um landamerki eru nokkur atriði sem mikilvægt er að hafa í huga. Hægt er að skipta framsetningu í tvo þætti, annars vegar myndræna framsetningu þ.e. afstöðumynd og hins vegar upptalningu staðreynda í texta. Hvorugt getur án hins verið því textinn vísar í myndræna framsetningu t.d. hver afstaða landeigna er til mismunandi landamerkjapunkta og afstöðumyndin vísar í textann um nánari upplýsingar um legu og mælingu einstakra hnita.

Þær upplýsingar sem æskilegt er að komi fram eru:

- Titill. Vísun í heiti og fasteignanúmer (landnúmer) þeirra landeigna sem yfirlýsing varðar
- Framkvæmd mælinga. Mælingamaður, kennitala, undirskrift og dagsetning undirskriftar
- Niðurstöður mælinga. Hnitpunktar mælinga ásamt áætlaðri nákvæmni, ákvörðuðu frávikum, aðferð, lýsingu á því hvað mælt er hverju sinni, hnitakerfi sem notast er við, viðmiðunarmælikvarða og dagsetningu mælinga
- Vísun í afstöðumynd. Myndræn framsetning á uppmældum landamerkjum, hnitpunktar og afstaða nærliggjandi landeigna til þeirra
- Eldri skjöl. Taka þarf fram ef eldri skjöl eru felld úr gildi með þinglýsingu þessa skjals
- Staðfesting landeigenda og votta. Upptalning landeigenda ásamt landnúmerum, undirskrift, kennitölu og dagsetningu undirskriftar ásamt vottun að rétttri undirskrift og dagsetningu

Titill

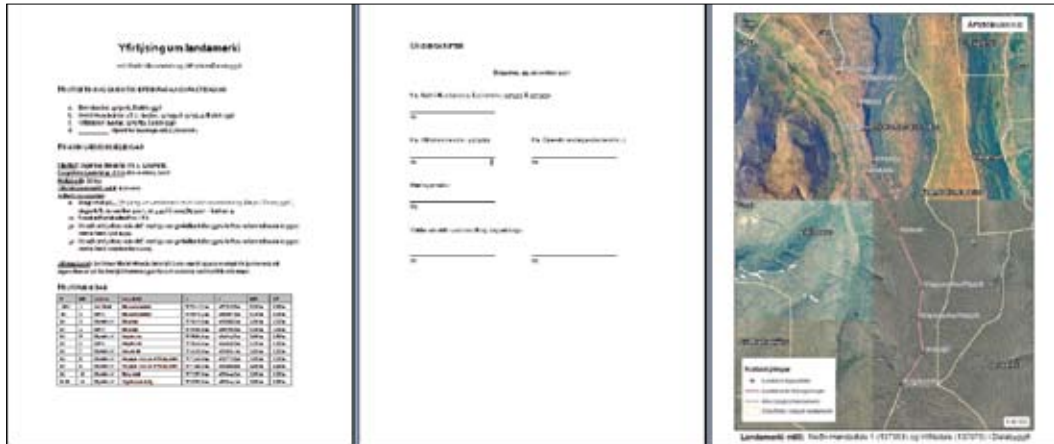
Þegar titill skjalsins er valinn er mikilvægt að hann sé lýsandi og aðgengilegur þeim sem síðar munu koma til með að vinna með gögnin. Gott er að tilgreina hvaða landeignir um ræðir og í hvaða sveitarfélagi þær liggja. Hugmynd að titli er t.d. „Yfirlýsing um landamerki jarðanna Staðar, Bæjar og Hóls í Hvammsbyggð“.

Framkvæmd mælinga

Hlutverk mælingamanns er að framkvæma mælingar og útbúa endanlegt skjal til þinglýsingar. Ábyrgð mælingamanns er mikil því treysta verður á að hann komi gögnum rétt frá sér og mikilvægt að ekki sé misræmi milli þess sem stendur í texta og þess sem birtist á afstöðumynd. Til staðfestingar um ábyrgð sína og réttlæika gagna ritar hann nafn sitt undir.

Niðurstöður mælinga

Í niðurstöðum mælinga koma allar upplýsingar fram er lúta að hnitsetningu landamerkjanna. Hnitpunktana þarf að setja fram í tvívíðu plani



Dæmi um yfirlýsingu um landamerki.

ásamt áætlaðri nákvæmni mælinga. Áætluð nákvæmni er sumpart reiknanleg en hún byggist á því hver sé nákvæmni mælitækja og fjarkönnunargagna sem unnið er með. Þar spilar greinihæfni (upplausn) fjarkönnunargagnanna mikið inn í sem og sá mælikvarði sem landamerkin eru teiknuð í. Staðsetningarnákvæmni endanlegrar landamerkjálínu ræðst af nákvæmni þeirra punkta sem mynda hana og fjöldi punkta ef landamerkjálínan er t.a.m. hlykkjótt. Til að takmarka fjöldi punkta er gott að hnitsetningin miðist við ákveðinn mælikvarða þ.e.a.s. að útsett lína endurspegli vel legu landamerkja í tilgreindum viðmiðunarmælikvarða. Nákvæmni mælinga er mæld í metrum.

Hugtakið ákvarðað frávik er nýlunda sem er kynnt til sögunnar hér. Með ákvörðuðu frávikum er mælingamanni gert kleift að setja niður landamerkjapunkt með ákveðinni óvissu svo ekki þurfi að taka afstöðu á þeim tímapunkti til nákvæmrar staðsetningar hans. Þetta getur átt við um legu landamerkja á fjöllum þar sem landamerki liggja eftir farvegum vatnsfalla eða þar sem deilur eru um nákvæm eignamörk. Ef landeigendur greinir síðar meir á um nákvæma

legu landamerkjanna þarf að skoða það sérstaklega.

Með þessari aðferð er auðveldara að vinna að uppmælingu landamerkja með skjótum hætti og treysta á fjarkönnunargögn í því skyni í stað þess að ganga á hvern punkt með landmælingatæki. Með þessu þarf líka færri punkta til að mæla upp hlykkjótt landamerki og svo gefur þetta landamerkjum sem í eðli sínu eru breytileg, eins og vatnsföll, svigrúm til náttúrulegrar þróunar innan eðlilegra marka. Ákvarðað frávik er mælt í metrum frá mælipunkti. Aðferðinni má líkja við að dregin sé upp þykkari landamerkjálína en afstaða ekki tekin til hvar landamerkin liggja nákvæmlega innan hennar. Með því að spila með viðmiðunarmælikvarða og ákvarðað frávik á að vera auðvelt að setja út línu fyrir hlykkjótt landamerki án þess að fjöldi mældra hnitpunkta verði óhóflegur.

Aðrar upplýsingar sem þurfa að koma fram er lýsing á mæliaðferð þ.e.a.s. hvort hnitpunkturinn var fenginn með notkun landmælingatækis eða fjarkönnunartækni. Lýsing á þeim tækjum og gögnum sem notast er við verður að vera í skjalinu svo sem tegund landmælingatækis eða uppruni

fjarkönnunargagna (samanber loftmyndafyrirtæki, tímasetning loftmyndatöku og flughæð). Jafnframt stutt lýsing á því sem hnitað er hverju sinni s.s. örnefni, vísun í landslagsfyrirbæri eða texta eldri landamerkjalyðsingar, ásamt upptalningu á þeim landeignum sem merki eiga í viðkomandi punkti. Á endanum þarf að koma fram tímasetning mælinga og hvaða hnitakerfi notast er við.

Vísun í afstöðumynd

Afstöðumynd sýnir legu uppmældra landamerkja ásamt vísun í þær landeignir sem merkin taka til. Sem bakgrunnslag er nauðsynlegt að birta einhvers konar grunnupplýsingar til þess að setja legu landamerkjanna í samhengi við landslag í kring hvort sem það er kortagrunnur eða myndkort. Draga skal landamerkjalinu milli einstakra punkta sem hverjum og einum er gefið einkvæmt númer svo auðvelt sé að vísa til þeirra í texta. Ekki er þörf á að dregnar séu landamerkjalinur á móts við sjó eða vatn sem er breiðara en 230 metrar (netlög), en auðkenna þarf hvernig landamerkjalinur liggja í vatni ef landeigninni tilheyrja eyjar eða sker.

Að öðru leyti er ekki gott að birta of mikið af efni á afstöðumyndinni svo hún verði ekki ofhlaðin upplýsingum. Vitaskuld þurfa þó á henni að vera skýringar s.s. upplýsingar um mælikvarða, norðurátt og útlíun á mismunandi gerð lína og tákna sem á birtast á myndinni. Reyna skal að hafa afstöðumyndina í stærðinni A4, á endingargóðum pappír en ekki er nauðsynlegt að hafa undirskrift landeiganda á henni ef hún er birt sem fylgiskjal við texta. Sumir hafa þó leiðst til þess að hafa afstöðumyndina og upptalningu staðreynda í einu og sama skjalinu sem er handhægt ef hægt er að koma því þannig fyrir.

Ógilding eldri heimilda

Ef til eru eldri heimildir um staðsetningu landamerkjanna sem ekki eiga að gilda lengur þarf að taka það fram sérstaklega í nýju yfirlýsingunni.

Það getur hins vegar þjónað tilgangi að skila inn uppdrætti og hnitalista sem viðauka við eldri landamerkjalyðsingu án þess að hún sé sérstaklega ógilt. Með þessu er hægt að hnita upp örnefnin sem landamerkjalyðsingin vísar í, án þess að farið sé í kostnaðarsama uppmælingu á hlykkjóttum landamerkjum þar sem þau liggja eftir skýrum landslagsfyrirbærum, svo sem ám, giljum eða fjallshryggjum. Þannig væri hægt að flýta og auðvelda vinnuna á mörgum stöðum og kostnaður yrði minni. Þetta þarf hins vegar að taka sérstaklega fram í yfirlýsingunni sem þá fjallaði ekki lengur um hnit landamerkja heldur „staðsetningu örnefna í landamerkjalyðsingu“.

Með svipuðum hætti gætu eldri heimildir gagnast áfram enda þótt landamerki hafi verið uppmæld, t.a.m. í litlum viðmiðunarmælikvarða. Þó svo að uppmæld lína fylgi landamerkjunum nokkurn veginn í ákveðnum mælikvarða þá fylgir hún landslagsfyrirbæri sem í stærri mælikvarða getur verið nokkuð á skjön við uppmælda línu.

Undirskrift landeigenda og votta

Að lokum þarf að gera grein fyrir öllum landeignum ásamt landnúmerum sem hlut eiga að máli og hafa nægilegt pláss til að þinglýstir eigendur viðkomandi landeigna geti undirritað nafn sitt til staðfestingar. Nú er það svo að í mörgum tilfellum skiptir fjöldi eigenda að einni landeign tugum. Til að mynda má sjá í Landskrá fasteigna nokkur dæmi þar sem í kringum 50 eigendur eru skráðir fyrir einni og sömu jörðinni. Í þessum tilvikum er best að útbúa umboð sem gefur einum einstaklingi sérstaklega heimild til þess að undirrita yfirlýsingu um landamerki viðkomandi eignar, fyrir hönd annarra eigenda.

Umhugsunaratriði

Nokkur atriði þarf að hafa í huga við gerð landamerkjauppdráttar til þinglýsingar. Fyrst er að nefna að afstöðumynd og textinn eru eins og sitt hvor hliðin á sama peningi og hvorugt getur án

UMBOD

Við, Jón Jónsson kt. 010150-1199, Sigurður Sigurðsson, kt. 030330-3399, Bjarni Bjarnason, kt. 040440-4499, og Karl Karlsson, kt. 050550-5599, eigendur jarðinnar **Brekku í Borgarbyggð, landnúmer 123456**, veitum hér með Sigríði Sigurðardóttur, kt. 020260-2299, umboð til undirritunar yfirlýsingar um landamerkjapunkta jarðinnar Brekku í Borgarbyggð.

Borgarnes, 8. nóvember 2007

Vottar að rétti dagsöfnungu, undirskrift og fjáræði:

_____ kt. _____

_____ kt. _____

Dæmi um umboð þar sem einum aðila er gefin heimild til undirritunar landamerkjayfirlýsingar af eigendum landeignar.

hins verið. Afstöðumyndin á hins vegar líka erfitt með að standa ein og sér og því þurfa þessi tvö form framsetningar að kallast á og eiga að vera í takt hvort við annað.

Ekki er gott að birta landamerkjalyýsingu sem viðauka í yfirlýsingu um landamerki ef uppmæling landamerkjanna er hugsuð sem sjálfstæður viðauki við hana, til að staðsetja einstök örnefni sem í henni eru. Eldri landamerkjalyýsingin fellur í raun ekki úr gildi nema hún sé ógild með sérstakri yfirlýsingu. Hins vegar er gott að vitna til örnefna og kennileita þegar hnitpunktar eru mældir upp.

Sú staða gæti komið upp að landamerki sýnd á afstöðumynd, landamerki talin upp í hnitum í texta og landamerkjalyýsing fyrir einu og sömu landamerkin passi ekki saman. Engin reynsla er komin hér á landi um hvað er gert í slíkum tilvikum og hvaða heimild hafi mesta sönnunargildið. Umhugsunarvert er hvort vægi landamerkjalyýsingar og afstöðumyndar hafi meira sönnunargildi fyrir dómi en upptalning hnita

í texta þ.s. samþykki aðliggjandi landeigenda fyrir réttleika þeirra er mun afdráttarlausara. Landeigendur skrifa ekki undir réttleika hnitaupptalningar á blaði heldur framsetningu þeirra á korti. Hér sést að ábyrgð mælingamannsins er mikil að koma upplýsingunum rétt til skila og tryggja að samræmi sé á milli afstöðumyndar og texta.

Landamerki sem skilja á milli sveitarfélaga eða sýslna geta flækt uppmælingu landamerkja töluvert. Leita þarf þá staðfestingar tveggja sveitarfélaga fyrir uppdrætti eða þinglýsa landamerkjunum hjá tveimur sýslumönnum, enda um sýslumörk að ræða. Mikilvægt er að það sé gert í náinni samvinnu við viðeigandi sýslumannsembætti.

Framtíðarsýn

Það er framtíðarsýn Fasteignamats ríkisins að allar fasteignir á Íslandi, jafnt í þéttbýli sem dreifbýli, verði afmarkaðar með hnitum og þær upplýsingar gerðar aðgengilegar á einum stað í landeignarhluta Landskrár fasteigna. Þannig verði í framtíðinni hægt að nálgast á rafrænu sniði landfræðilegar upplýsingar er snerta eignamörk lands, takmörkuð réttindi (t.d. umferðarrétt) og opinberar kvaðir. Talsverður ávinningur er af slíkri skrá og sem dæmi má nefna:

- Tryggingu eignarhalds og búseturéttar
- Skilvirkari viðskipti með land
- Aukið öryggi fyrir lánveitendur
- Minni tilkostnað vegna landamerkjadeilna
- Stuðning við sjálfbæra þróun, t.a.m. gæðastýringu í landbúnaði
- Tilurð mikilvægs stoðgagns í landupplýsingarkerfum
- Dýrmætar upplýsingar til tölfræðiútreikninga

Hugmyndafræðin sem Fasteignamat ríkisins ætlar að tileinka sér í verkefninu er að færast ekki of

mikið í fang í fyrstu heldur byrja smátt og byggja upp frá því.

Stigvaxandi uppbygging

Í landi, sem er tiltölulega fámennt miðað við stærð er nákvæm kortlagning eignamarka of stórt verkefni til þess að það sé klárað í einu vetfangi. Slíkt myndi kosta hvoru tveggja óhemju mikið fjármagn og mikla vinnu. Því er mikilvægt að í upphafi sé lagður traustur grunnur að skráningunni en um leið hugsað til framtíðar, þ.e. hvernig afmörkun fasteigna verði háttað þegar á líður.

Hugmyndafræðin sem gengið er út frá er að í upphafi verði eignamörk skráð í sinni einföldustu mynd eins og þau liggja milli jarða eða lóða. Í byrjun verður hannaður gagnagrunnur og verkferlar til þess að taka á móti þeim gögnum sem verða til við stofnun nýrra lóða eða uppmælingu landamerkja, eins og hér hefur verið skýrt frá. En svo verði reynt að vinna aftur á bak þannig að öll eignamörk á Íslandi verði smám saman hluti af grunninum með tengingu við þinglýst skjöl sem þau byggja á. Síðar meir má hugsa sér sambærilega skráningu og afmörkun réttinda er tengjast veitukerfum og hugsanlega þrívíðum fasteignum.⁴⁰ Með því að grundvalla kerfið rétt í upphafi eru auknir möguleikar á að geta þróað það og útvíkkað í framtíðinni.

Í millitíðinni, þ.e.a.s. á þeim tíma sem líður frá því að grunnurinn verður að veruleika og þangað til eignamörk koma rétt hnitsett inn með vísun í þinglýstar heimildir, er hægt að styðjast við ýmsar landfræðilegar upplýsingar til að finna út legu eða umfang landeigna. Þannig myndi skráning eignamarkanna færast frá einföldum og ónákvæmum gögnum í flóknari og nákvæmari gögn eftir því sem á líður. Svo lengi sem við þekkjum gæði gagnanna sem við erum að vinna með þá eru gögnin góð, þó svo þau séu í reynd ónákvæm. Með þessum hætti mætti segja að skráning á

afmörkun og legu fasteigna fari í gegnum nokkur mismunandi þrep:

1. Engar upplýsingar til um legu eignar. Hins vegar er vitað í hvaða sveitarfélagi hún liggur. Nokkuð er um að fasteignir „týnist“ ef landeigandi fellur frá án þess að hafa byrjað framkvæmdir á lóð sem hann hefur fengið skipt út úr eldri fasteign, fyrir daga skipulagslaga.
2. Landamerkjalyking. Textalyking sem afmarkar landeign með því að vísa í örnefni og landslag. Upplýsingar þó til um í hvaða sveitarfélagi viðkomandi landeign er en erfitt er að staðsetja hana án ítarlegra athugana eða hjálpar staðkunnugra.
3. Einfaldur punktur (staðfang). Lýsir staðsetningu fasteignarinnar (t.a.m. miðju mannvirkis, innkeyrslu o.s.frv.) en leita þarf í landamerkjalykingar til þess að öðlast frekari vitneskju um afmörkun hennar.
4. Áætluð landamerki. Byggja á heimildum og lýsingum kunnugra en hafa ekki öðlast lögformlegt gildi með þinglýsingu. Gefur grófa nálgun að umfangi landeignar og gagnast til þess að sjá legu hennar í landi. Gögnin frá Nytjalandi eru gott dæmi um þetta.
5. Þinglýst landamerki með hnitum. Mældir hafa verið upp einstakir landamerkjapunktur, þeir hnitsettir, samþykktir af viðkomandi landeigendum og yfirlýsingu þar um þinglýst.

Í raun má svo bæta við sjötta liðnum sem gæti verið á þá leið að landamerkjunum sé þinglýst með nægjanlega mikilli nákvæmni. Í dag eru ekki gerðar sérstakar nákvæmniskröfur til uppmælingar landamerkja en líklega er þess ekki langt að bíða

⁴⁰ Sjá nánar umfjöllun í: Jantien Stoter, *3D Cadastre*, doktorsritgerð við Tækniháskólann í Delft, Delft 2004, sjá einnig vefsíðu: http://www.gdmc.nl/publications/2004/3D_Cadastre.pdf, skoðuð 26. nóv. 2007.

að svo verði. Fyrst væri lögð áhersla á landeignir í dreifbýli, því skráning eignamarka lóða í þéttbýli er á flestum stöðum í betra horfi en í dreifbýli.

Að lokum má hugsa sér stigvaxandi uppbyggingu landeignaskrár á þá leið að hún nái smátt og smátt til allra eigna á landinu. Til þess er lagasetning nauðsynleg sem gera myndi hnitsetta afmörkun fasteigna að forsendu ráðstöfunar, t.a.m. við kaup og sölu eða stofnun lóðar, en þannig myndi landeignarhluti Landskrár fasteigna smám saman byggjast upp af sjálfu sér. Fyrirmynd að slíkri lagasetningu má t.d. finna í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 en þar er krafa um eignaskiptayfirlýsingu gerð að forsendu ráðstöfunar fasteignar í fjöleignarhúsi. Setning slíkra laga væri enn fremur í takti við lagasetningar í nágrannalöndum okkar, samanber „Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova)“ nr. 101/2005 í Noregi⁴¹ og „Lov om udstykning og anden registrering i matriklen (udstykningsloven)“ Nr. 137/1990 í Danmörku⁴².

Öðrum aðferðum þyrfti hins vegar að beita við fasteignir sem ganga sjaldan kaupum og sölum. Þetta eru eignir í eigu sveitarfélaga, hins opinbera og stærri fyrirtækja, t.a.m. bensínstöðvar, skólar, sjúkrahús, virkjanir, vegstæði o.s.frv. Þessar eignir þarf að ganga skipulega á og mæla upp.

Lokaorð

Af framangreindu má sjá að það er margt í deiglu. Landupplýsingar og notkun þeirra verða á næstu árum stærri og mikilvægari hluti viðskipta með fasteignir en verið hefur til þessa. Uppbygging landeignaskrár er löngu tímabært framtak en til þess að hún geti orðið að veruleika þarf margt að koma til og enn er langur og vandrataður vegur ófarinn.

Brún Þörf er á því að ganga í þetta verkefni sem fyrst til að eyða allri óvissu um eignamörk lands og auðvelda aðgengi og framsetningu eignamarka á stafrænu formi. Í raun álitur Fasteignamat ríkisins að hnitsetning lands verði í framtíðinni forsenda allra fasteignaviðskipta.

Árið 1882 voru sett lög um gerð landamerkjalyýsinga. Þessi lög voru framsýn og dugðu vel á meðan landslag til sveita hélst nær óbreytt fram á 20. öldina. Nú hefur landslagið hins vegar breyst, ný og betri tækni komið til sögunnar og forsendur því aðrar. Forsendur sem kalla á uppbyggingu einnar samræmdrar landeignaskrár fyrir allt Ísland; átaksverkefni sem að mörgu leyti svipar til þess mikla þjóðþrifaverks sem gerð landamerkjalyýsinganna var undir lok 19. aldar. Til þessa verks þarf nýjan og endurbættan lagagrunn og reglugerðir, sem skilgreina hlutverk einstakra aðila og setja niður nákvæmar verklagsreglur um uppmælingu landamerkja. Framtíðarsýnin er sú að Fasteignamat ríkisins verði miðpunktur varðveislu og miðlunar slíkra upplýsinga, en sjálf uppmæling landamerkja fari fram af löggiltum aðilum á kostnað landeiganda. Þörfin er brún og því lengur sem verkefnið dregst á langinn verður umfangið og kostnaðurinn við framkvæmd þess meiri.

Tryggvi Már Ingvarsson

F. 1977. BSc í landfræði frá Háskóla Íslands 2001. MSc Geomatic Ingenieur frá TU Delft í Hollandi 2006. Deildarstjóri landupplýsingadeildar Fasteignamats ríkisins.

⁴¹ Sjá nánar á vefsíðu: <http://www.lovdato.no/all/hl-20050617-101.html>, skoðuð 26. nóv. 2007.

⁴² Sjá nánar á vefsíðu: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=55271>, skoðuð 26. nóv. 2007.

Tafla 1.1 Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2006

Þús. kr.	Fasteignamat						Brunabótamat
	Alls			Íbúðarhúsnæði			
	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	
Landið allt	3.431.037.489	2.833.234.984	597.802.505	2.311.443.377	1.939.012.549	372.430.828	3.541.344.006
Höfuðborgarsvæðið	2.530.278.264	2.062.709.955	467.568.309	1.772.063.434	1.467.996.932	304.066.502	2.020.082.405
Reykjavík	1.574.366.611	1.311.956.357	262.410.254	1.055.341.170	890.088.994	165.252.176	1.305.708.356
Kópavogur	351.687.305	282.297.560	69.389.745	259.617.868	211.100.077	48.517.791	257.988.237
Seltjarnarnes	58.738.891	46.267.519	12.471.372	52.674.434	41.566.861	11.107.573	41.405.350
Garðabær	144.522.540	112.490.235	32.032.305	115.654.603	91.599.668	24.054.935	104.531.816
Hafnarfjörður	284.113.493	221.791.413	62.322.080	201.364.083	163.601.187	37.762.896	216.709.810
Álf탄es	22.831.888	17.995.277	4.836.611	21.013.776	16.732.521	4.281.255	17.735.777
Mosfellsbær	89.895.960	66.422.115	23.473.845	65.663.814	52.637.944	13.025.870	69.950.065
Kjósarhreppur	4.121.576	3.489.479	632.097	733.686	669.680	64.006	6.052.994
Suðurnes	155.403.571	129.425.811	25.977.760	109.239.057	93.755.618	15.483.439	197.954.870
Reykjanesbær	93.809.400	77.811.174	15.998.226	72.937.698	62.639.666	10.298.032	113.730.643
Grindavík	23.512.588	19.738.018	3.774.570	15.846.359	13.609.254	2.237.105	31.425.053
Sandgerði	21.324.600	18.147.408	3.177.192	7.390.584	6.456.693	933.891	29.989.077
Garður	8.009.525	6.640.707	1.368.818	6.437.897	5.439.674	998.223	12.531.188
Vogar	8.747.458	7.088.504	1.658.954	6.626.519	5.610.331	1.016.188	10.278.909
Vesturland	136.767.834	116.410.019	20.357.815	74.413.940	64.685.256	9.728.684	214.546.661
Ákranes	49.777.737	41.938.725	7.839.012	37.879.355	32.416.417	5.462.938	60.368.644
Skorradalshreppur	5.291.390	4.198.518	1.092.872	229.056	195.818	33.238	4.692.560
Hvalfjarðarsveit	14.556.064	12.366.779	2.189.285	2.213.957	1.996.836	217.121	24.086.029
Borgarbyggð	36.858.224	31.472.552	5.385.672	16.215.552	14.300.254	1.915.298	60.852.358
Grundarfjarðarbær	6.096.387	4.960.411	1.135.976	4.047.589	3.325.654	721.935	10.799.689
Helgafellssveit	437.017	375.758	61.259	161.581	153.790	7.791	1.080.882
Stykkishólmur	7.294.991	6.427.974	867.017	5.037.122	4.459.508	577.614	14.358.244
Eyja- og Miklaholtshreppur	1.258.526	1.149.231	109.295	446.518	438.271	8.247	2.913.862
Snæfellsbær	10.150.048	8.901.947	1.248.101	6.173.843	5.525.035	648.808	21.642.387
Dalabyggð	5.047.450	4.618.124	429.326	2.009.367	1.873.673	135.694	13.752.006
Vestfirðir	34.856.067	31.158.698	3.697.369	20.858.151	18.850.264	2.007.887	106.793.923
Bolungarvík	3.637.685	3.268.996	368.689	2.296.516	2.106.748	189.768	12.519.080
Ísafjarðarbær	20.181.495	17.812.424	2.369.071	13.225.203	11.754.236	1.470.967	51.022.926
Reykholahreppur	1.604.588	1.470.658	133.930	616.953	586.384	30.569	5.277.614
Tálknafjarðarhreppur	1.055.616	947.971	107.645	581.811	532.795	49.016	3.663.470
Vesturbyggð	3.655.771	3.320.218	335.553	2.083.338	1.929.879	153.459	15.718.668
Súðavíkurreppur	1.311.002	1.208.121	102.881	541.564	510.060	31.504	5.159.691
Árneshreppur	350.255	330.477	19.778	118.880	116.320	2.560	1.631.871
Kaldrananeshreppur	457.891	407.859	50.032	197.763	186.238	11.525	1.868.516
Bæjarhreppur	492.593	462.494	30.099	152.766	148.736	4.030	2.007.022
Strandabyggð	2.109.171	1.929.480	179.691	1.043.357	978.868	64.489	7.925.065

Tafla 1.1 frh.

Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2006

Þús. kr.	Fasteignamat						Brunabótamat
	Alls			Íbúðarhúsnæði			
	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	
Norðurland	262.251.751	230.388.365	31.863.386	172.051.245	150.593.562	21.457.683	471.145.003
Skagafjörður	27.092.534	24.269.049	2.823.485	16.274.811	14.594.010	1.680.801	58.702.257
Húnaþing vestra	7.212.883	6.662.504	550.379	3.187.232	2.959.769	227.463	21.871.662
Blínduós	4.896.435	4.396.509	499.926	2.735.184	2.516.021	219.163	14.219.029
Höfðahreppur	2.383.720	2.146.152	237.568	1.384.703	1.269.190	115.513	6.936.616
Skagabyggð	539.681	509.580	30.101	136.991	135.161	1.830	1.845.580
Húnavatnshreppur	7.749.558	7.546.760	202.798	1.129.627	1.115.816	13.811	15.387.839
Akrahreppur	985.948	930.544	55.404	429.492	414.550	14.942	3.131.827
Akureyri	146.334.713	125.069.143	21.265.570	109.723.465	94.054.060	15.669.405	178.466.833
Norðurþing	16.614.835	14.782.460	1.832.375	10.831.936	9.655.672	1.176.264	40.363.824
Fjallabyggð	9.895.112	8.843.402	1.051.710	6.326.625	5.736.642	589.983	30.081.526
Dalvíkurbyggð	10.772.532	9.566.308	1.206.224	6.989.688	6.171.458	818.230	23.646.297
Grímseyjarhreppur	288.266	267.584	20.682	165.944	154.335	11.609	1.094.851
Arnarneshreppur	990.173	908.315	81.858	495.325	461.707	33.618	2.528.090
Eyjafjarðarsveit	5.631.016	5.147.842	483.174	3.161.397	2.916.161	245.236	13.568.059
Hörgárbyggð	3.072.642	2.848.247	224.395	1.406.660	1.305.201	101.459	7.987.871
Svalbarðsstrandarhreppur	2.724.538	2.426.300	298.238	1.611.685	1.442.178	169.507	6.220.242
Grytubakkahreppur	2.028.455	1.848.853	179.602	1.275.238	1.154.375	120.863	5.445.834
Skútustaðahreppur	2.879.483	2.717.282	162.201	1.071.263	1.001.298	69.965	8.091.788
Aðaldælahreppur	2.533.765	2.432.531	101.234	627.169	605.407	21.762	6.344.734
Tjörneshreppur	264.720	245.949	18.771	139.544	134.919	4.625	867.775
Þingeyjarsveit	4.643.263	4.338.550	304.713	1.729.677	1.661.458	68.219	15.168.053
Svalbarðshreppur	438.193	422.413	15.780	125.883	123.587	2.296	1.440.538
Langanesbyggð	2.279.286	2.062.088	217.198	1.091.706	1.010.587	81.119	7.733.878
Austurland	76.833.578	66.479.017	10.354.561	49.566.245	43.458.602	6.107.643	159.095.227
Seyðisfjörður	4.384.132	3.736.934	647.198	2.326.356	2.080.021	246.335	10.373.674
Fjarðabyggð	29.978.516	25.562.398	4.416.118	20.518.012	17.806.940	2.711.072	53.803.161
Vopnafjarðarhreppur	3.109.243	2.858.268	250.975	1.719.182	1.569.518	149.664	10.100.127
Fljótsdalshreppur	293.450	271.774	21.676	118.204	117.032	1.172	1.227.294
Borgarfjarðarhreppur	482.200	443.228	38.972	253.696	237.741	15.955	2.043.664
Breiðdalshreppur	1.139.625	1.022.949	116.676	500.701	464.691	36.010	4.031.144
Djúpavogshreppur	2.136.203	1.904.681	231.522	952.455	874.854	77.601	7.230.921
Fljótsdalshérað	23.925.566	20.755.363	3.170.203	16.296.668	14.257.622	2.039.046	40.859.772
Hornafjörður	11.384.643	9.923.422	1.461.221	6.880.971	6.050.183	830.788	29.425.470

Tafla 1.1

Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2006

Þús. kr.	Fasteignamat						Brunabótamat
	Alls			Íbúðarhúsnæði			
	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	
Suðurland	234.646.424	196.663.119	37.983.305	113.251.305	99.672.315	13.578.990	371.725.917
Vestmannaeyjar	21.976.315	19.291.754	2.684.561	15.564.916	13.706.286	1.858.630	50.757.910
Sveitarfélagið Árborg	66.452.064	54.946.625	11.505.439	48.522.835	41.878.052	6.644.783	80.717.542
Mýrdalshreppur	2.766.922	2.509.201	257.721	1.303.525	1.221.720	81.805	8.598.845
Skaftárhreppur	3.495.130	3.070.727	424.403	1.030.288	988.574	41.714	9.859.778
Ásahreppur	8.058.427	7.660.685	397.742	378.544	364.011	14.533	13.874.027
Rangárþing eystra	12.041.900	10.520.064	1.521.836	5.394.454	4.894.168	500.286	28.235.808
Rangárþing ytra	11.827.457	9.805.689	2.021.768	5.365.351	4.836.181	529.170	24.807.984
Hrunamannahreppur	7.964.371	6.941.595	1.022.776	2.349.933	2.186.689	163.244	15.427.379
Hveragerði	20.197.112	16.783.061	3.414.051	15.338.692	13.211.333	2.127.359	23.532.365
Ölfus	16.886.533	13.659.510	3.227.023	9.944.836	8.775.248	1.169.588	24.481.668
Grímsnes- og Grafningshreppur	26.475.272	20.404.657	6.070.615	1.425.106	1.354.947	70.159	31.661.351
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	10.219.411	9.496.160	723.251	1.548.383	1.483.053	65.330	19.125.440
Bláskógabyggð	22.325.405	18.025.098	4.300.307	3.564.134	3.306.757	257.377	31.545.937
Flóahreppur	3.960.105	3.548.293	411.812	1.520.308	1.465.296	55.012	9.099.883

Tafla 1.2

Fasteignamat og brunabótamat frá 1994

Ár	Fasteignamat		Brunabótamat
	Samtals millj. kr.	Þar af lóðarmat millj. kr.	Samtals millj. kr.
2006	3.431.037	597.803	3.541.344
2005	2.963.893	503.299	3.063.089
2004	2.302.534	381.080	2.903.219
2003	1.969.420	321.562	2.665.533
2002	1.780.680	290.892	2.467.148
2001	1.657.309	262.699	2.213.671
2000	1.388.770	170.227	2.080.425
1999	1.206.377	145.548	1.951.095
1998	1.035.521	123.740	1.858.086
1997	966.341	114.425	1.759.263
1996	899.727	106.847	1.641.151
1995	869.479	103.353	-
1994	864.961	114.001	-

Á verðlagi hvers tíma.

Tafla 1.3

Fjöldi íbúða eftir byggingartíma – landið allt

Byggingar- tími	Fjöldi íbúða samts	Einbýli	Tvíbýli	3-5 íbúða hús	6-12 íbúða hús	Fleiri en 13 íbúðir í húsi	Íb. í öðrum húsum en íbúðarhúsum
Samts	121.035	49.447	12.728	15.655	23.552	18.388	1.265
2006	3.749	1.052	126	208	460	1.867	36
2001-2005	11.686	3.640	440	1.000	1.772	4.783	51
2005	2.530	777	136	252	295	1.052	18
2004	2.907	788	110	229	402	1.363	15
2003	2.385	661	74	166	507	972	5
2002	2.012	711	78	155	279	785	4
2001	1.852	703	42	198	289	611	9
1996-2000	7.241	2.863	358	961	1.422	1.572	65
2000	1.882	801	76	251	218	503	33
1999	1.420	685	84	239	264	146	2
1998	1.260	420	70	193	246	323	8
1997	1.230	478	42	152	322	233	3
1996	1.449	479	86	126	372	367	19
1991-1995	7.843	2.976	344	627	2.302	1.543	51
1995	1.367	562	88	143	411	155	8
1994	1.662	572	52	95	496	437	10
1993	1.505	549	76	149	444	280	7
1992	1.655	631	60	124	516	311	13
1991	1.654	662	68	116	435	360	13
1986-1990	8.048	3.463	546	539	1.993	1.438	69
1981-1985	8.741	4.894	534	491	1.741	982	99
1976-1980	11.964	6.174	706	360	2.961	1.665	98
1971-1975	11.238	5.382	518	321	3.335	1.618	64
1966-1970	8.923	3.908	674	758	2.690	801	92
1961-1965	7.551	2.516	1.060	977	1.627	1.301	70
1956-1960	7.959	2.537	1.558	1.833	1.341	611	79
1951-1955	4.725	1.964	1.364	1.027	283	37	50
1946-1950	5.875	1.689	1.476	2.081	521	53	55
1941-1945	3.227	1.131	780	830	368	64	54
1936-1940	2.615	988	370	923	287	-	47
1931-1935	2.192	842	392	751	168	-	39
1926-1930	2.663	1.036	492	929	128	16	62
1921-1925	1.278	562	316	323	40	-	37
1916-1920	731	309	150	170	63	-	39
1911-1915	544	317	96	110	-	-	21
1906-1910	818	388	180	190	24	-	36
1901-1905	600	271	140	145	8	15	21
1900-	683	451	104	98	-	-	30
Byggingaár óþekkt	141	94	4	3	18	22	-

Taflan byggir á skráningum í Landskrá fasteigna fyrir hús reist árið 2006 og fyrir, staða um mitt ár 2007.

Tafla 1.4

Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögum

	Fjöldi íbúða samtals	Einbýli	Tvíbýli	3-5 íbúða hús	6-12 íbúða hús	Fleiri en 13 íbúðir í húsi	Íb. í öðrum húsum en íbúðarhúsum
Landið allt	121.035	49.447	12.728	15.655	23.552	18.388	1.265
Höfuðborgarsvæðið	75.640	20.072	7.382	12.602	19.339	15.660	585
Reykjavík	48.530	9.462	4.440	10.018	14.228	9.927	455
Kópavogur	10.533	3.102	1.194	1.192	2.101	2.897	47
Seltjarnarnes	1.588	736	170	246	143	284	9
Garðabær	3.441	2.028	172	145	450	631	15
Hafnarfjörður	8.260	2.659	1.128	847	1.921	1.674	31
Álfítanes	720	533	14	25	148	-	-
Mosfellsbær	2.483	1.474	258	129	348	247	27
Kjósarhreppur	85	78	6	-	-	-	1
Suðurnes	6.891	3.906	1.052	529	919	432	53
Reykjanesbær	4.608	2.065	852	434	833	394	30
Grindavík	881	730	60	21	48	20	2
Sandgerði	545	407	88	8	8	18	16
Garður	467	414	18	31	-	-	4
Vogar	390	290	34	35	30	-	1
Vesturland	6.012	3.769	784	297	667	380	115
Akranes	2.249	1.044	390	164	431	203	17
Skorradalshreppur	37	30	4	-	-	-	3
Hvalfjarðarsveit	217	200	8	3	-	-	6
Borgarbyggð	1.573	941	184	72	169	177	30
Grundarfjarðarbær	326	236	34	26	16	-	14
Helgafellssveit	34	34	-	-	-	-	-
Stykkishólmur	480	366	60	9	30	-	15
Eyja- og Miklaholtshreppur	65	56	4	-	-	-	5
Snæfellsbær	678	529	92	23	21	-	13
Dalabyggð	353	333	8	-	-	-	12
Vestfirðir	3.419	2.210	432	233	361	101	82
Bolungarvík	386	271	46	16	38	14	1
Ísafjarðarbær	1.731	944	206	172	281	87	41
Reykhólahreppur	150	128	10	-	11	-	1
Tálknafjarðarhreppur	117	84	12	18	-	-	3
Vesturbyggð	548	345	130	20	31	-	22
Súðavíkurbhreppur	110	92	8	3	-	-	7
Árneshreppur	33	29	4	-	-	-	-
Kaldraneshreppur	64	57	2	4	-	-	1
Bæjarhreppur	49	48	-	-	-	-	1
Strandabyggð	231	212	14	-	-	-	5
Norðurland vestra	3.179	2.517	280	133	178	30	41
Skagafjörður	1.745	1.289	202	72	142	16	24
Húnaþing vestra	527	467	20	18	14	-	8
Blönduós	373	302	22	19	16	14	-
Höfðahreppur	213	164	22	20	6	-	1
Skagabyggð	46	46	-	-	-	-	-
Húnavatnshreppur	188	171	10	-	-	-	7
Akrahreppur	87	78	4	4	-	-	1

Tafla 1.4 frh.

Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögum

	Fjöldi íbúða samtals	Einbýli	Tvíbýli	3-5 íbúða hús	6-12 íbúða hús	Fleiri en 13 íbúðir í húsi	Íb. í öðrum húsum en íbúðarhúsum
Norðurland eystra	11.731	6.598	1.490	1.225	1.286	1.018	114
Akureyri	6.883	2.871	900	960	1.070	1.018	64
Norðurþing	1.260	866	150	89	141	-	14
Fjallabyggð	1.064	667	240	103	41	-	13
Dalvíkurbyggð	699	560	68	33	34	-	4
Grímseyjarhreppur	40	38	2	-	-	-	-
Arnarneshreppur	76	61	14	-	-	-	1
Eyjarjarðarsveit	352	312	24	15	-	-	1
Hörgárbyggð	161	145	6	9	-	-	1
Svalbarðsstrandarhreppur	133	114	12	6	-	-	1
Grýtubakkahreppur	139	128	10	-	-	-	1
Skútustaðahreppur	165	143	18	3	-	-	1
Áðaldælahreppur	115	111	4	-	-	-	-
Tjörneshreppur	31	31	-	-	-	-	-
Pingeyjarsveit	336	299	28	3	-	-	6
Svalbarðshreppur	36	36	-	-	-	-	-
Langanesbyggð	241	216	14	4	-	-	7
Austurland	5.120	3.546	506	335	352	265	116
Seyðisfjörður	329	228	44	19	28	-	10
Fjarðabyggð	1.839	1.220	204	142	130	108	35
Vopnafjarðarhreppur	319	258	20	3	30	-	8
Fljótsdalshreppur	41	37	2	-	-	-	2
Borgarfjarðarhreppur	86	80	4	-	-	-	2
Breiðdalshreppur	126	99	10	6	-	-	11
Djúpavogshreppur	207	192	2	4	-	-	9
Fljótsdalshérad	1.334	848	138	101	98	122	27
Hornafjörður	839	584	82	60	66	35	12
Suðurland	9.043	6.829	802	301	450	502	159
Vestmannaeyjar	1.637	960	338	65	146	85	43
Sveitarfélagið Árborg	2.885	2.063	184	85	141	384	28
Mýrdalshreppur	216	186	14	10	-	-	6
Skaftárhreppur	227	203	12	8	-	-	4
Ásahreppur	69	67	2	-	-	-	-
Rangárþing eystra	629	550	24	12	20	16	7
Rangárþing ytra	602	551	26	6	8	-	11
Hrunamannahreppur	265	212	28	18	-	-	7
Hveragerði	875	707	60	33	38	17	20
Ölfus	656	523	36	19	71	-	7
Grímsnes- og Grafíningshreppur	164	125	12	25	-	-	2
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	213	182	20	6	-	-	5
Bláskógabyggð	400	309	36	14	26	-	15
Flóahreppur	205	191	10	-	-	-	4

Taflan byggir á skráningum í Landskrá fasteigna fyrir hús reist árið 2006 og fyrr, staða um mitt ár 2007.

Tafla 2.1

Velta og fjöldi kaupsamninga í fasteignaviðskiptum 1990-2006

Ár	Samtals		Fjölbýli		Sérbýli		Atvinnuhúsnæði		Annað	
	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi
2006	271.955.329	11.897	140.704.756	7.039	76.057.925	2.837	43.314.250	1.144	11.878.398	877
2005	312.171.630	15.836	164.435.548	9.614	81.113.126	3.801	52.833.976	1.383	13.788.980	1.038
2004	226.892.494	14.359	127.942.305	9.176	62.901.093	3.585	30.023.964	968	6.025.132	630
2003	162.830.040	11.960	92.948.522	7.586	48.164.559	3.115	16.756.619	731	4.960.340	528
2002	128.851.911	10.100	73.435.990	6.519	37.440.757	2.577	14.057.560	609	3.917.604	395
2001	115.748.650	9.430	62.866.127	6.012	34.491.564	2.444	15.202.281	594	3.188.678	380
2000	115.530.143	10.201	59.072.393	6.214	32.566.239	2.638	19.724.835	843	4.166.676	506
1999	113.527.512	11.579	57.260.127	7.241	33.318.253	3.013	19.102.062	881	3.847.070	444
1998	85.918.298	10.195	44.778.085	6.458	26.193.854	2.589	12.666.708	789	2.279.651	359
1997	68.900.649	8.773	37.365.917	5.544	21.212.256	2.249	8.097.732	665	2.224.744	315
1996	60.786.166	8.128	33.417.465	5.132	19.321.140	2.146	6.654.617	585	1.392.944	265
1995	51.523.337	6.823	27.797.930	4.300	16.109.655	1.774	6.300.098	522	1.315.654	227
1994	49.164.613	6.819	29.114.038	4.502	14.353.276	1.632	4.656.280	434	1.041.019	251
1993	35.600.423	5.277	19.980.799	3.296	10.427.212	1.307	4.054.173	399	1.138.239	275
1992	36.260.037	5.341	20.724.096	3.446	10.424.113	1.285	3.733.639	343	1.378.189	267
1991	39.421.615	6.000	23.219.816	3.953	11.599.969	1.440	3.680.488	369	921.342	238
1990	33.675.106	5.809	20.770.166	3.891	10.393.404	1.359	1.905.715	305	605.821	254

Á verðlagi hvers tíma.

Taflan er unnin í ágúst 2007.

Tafla 2.2

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2006

	Samtals		Fjölbýli		Sérbýli		Atvinnuhúsnæði		Annað	
	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi
Landið allt	271.955.329	11.897	140.704.756	7.039	76.057.925	2.837	43.314.250	1.144	11.878.398	877
Höfuðborgarsvæðið	204.437.520	7.456	118.729.808	5.461	45.591.815	1.107	36.949.265	765	3.166.632	123
Reykjavík	117.146.222	4.351	73.955.337	3.531	19.893.959	492	23.099.236	317	197.690	11
Kópavogur	34.417.911	1.172	20.298.886	846	7.008.958	167	6.974.367	154	135.700	5
Seltjarnarnes	4.726.650	111	1.794.700	69	2.289.900	37	120.050	3	522.000	2
Garðabær	12.989.034	341	4.851.635	155	5.607.974	118	2.073.125	50	456.300	18
Hafnarfjörður	24.827.632	1.089	14.780.787	724	5.356.502	138	4.407.693	223	282.650	4
Álftanes	1.894.550	65	373.950	18	1.404.000	41	-	-	116.600	6
Mosfellsbær	8.194.136	301	2.674.513	118	3.992.722	113	274.794	18	1.252.107	52
Kjósarhreppur	241.385	26	-	-	37.800	1	-	-	203.585	25
Suðurnes	16.229.032	941	6.312.467	427	7.561.240	354	1.655.763	79	699.562	81
Reykjanesbær	10.315.093	582	4.885.445	345	4.263.200	178	1.031.498	50	134.950	9
Grindavík	2.551.267	176	610.550	37	1.310.405	65	149.400	8	480.912	66
Sandgerði	1.537.437	81	573.422	26	639.550	38	240.765	11	83.700	6
Garður	629.655	42	75.800	7	487.755	30	66.100	5	-	-
Vogar	1.195.580	60	167.250	12	860.330	43	168.000	5	-	-
Vesturland	9.650.421	564	3.930.895	230	3.385.552	174	977.894	45	1.356.080	115
Akranes	5.298.782	251	3.151.725	170	1.514.456	62	597.076	17	35.525	2
Skorradalshreppur	237.398	34	-	-	-	-	-	-	237.398	34
Hvalfjarðarsveit	450.317	25	-	-	294.150	9	-	-	156.167	16
Borgarbyggð	1.927.272	118	426.370	33	627.970	31	223.333	11	649.599	43
Grundarfjarðarbær	389.300	26	131.600	8	213.700	13	33.000	2	11.000	3
Stykkishólmur	555.251	44	71.750	5	385.816	27	43.685	10	54.000	2
Eyja- og Miklaholtshreppur	26.850	4	-	-	12.000	1	-	-	14.850	3
Snæfellsbær	556.451	54	107.450	13	312.660	28	76.800	4	59.541	9
Dalabyggð	208.800	8	42.000	1	24.800	3	4.000	1	138.000	3
Vestfirðir	2.138.908	271	740.433	115	948.574	112	338.625	29	111.276	15
Bolungarvík	264.086	50	47.186	23	174.900	22	42.000	5	-	-
Ísafjarðarbær	1.532.749	162	662.465	81	611.579	61	234.975	16	23.730	4
Reykhólahreppur	70.121	8	-	-	12.900	2	-	-	57.221	6
Tálknafjarðarhreppur	15.575	5	3.500	1	6.700	1	1.750	1	3.625	2
Vesturbyggð	114.252	28	20.782	9	77.020	14	16.250	4	200	1
Súðavíkurbær	90.425	11	6.500	1	40.275	7	43.650	3	-	-
Kaldraneshreppur	39.300	4	-	-	13.300	3	-	-	26.000	1
Strandabyggð	12.400	3	-	-	11.900	2	-	-	500	1
Norðurland vestra	2.455.195	216	320.043	43	1.214.448	101	270.352	26	650.352	46
Skagafjörður	1.367.875	109	221.290	26	757.350	52	161.668	10	227.567	21
Húnaþing vestra	314.005	36	14.200	2	159.573	17	52.298	8	87.934	9
Blönduós	351.572	44	74.553	13	206.515	21	56.386	8	14.118	2
Höfðahreppur	101.010	13	10.000	2	91.010	11	-	-	-	-
Skagabyggð	82.500	4	-	-	-	-	-	-	82.500	4
Húnavatnshreppur	195.233	9	-	-	-	-	-	-	195.233	9
Akrahreppur	43.000	1	-	-	-	-	-	-	43.000	1

Tafla 2.2

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2006

	Samtals		Fjölbyli		Sérbýli		Atvinnuhúsnaði		Annað	
	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi
Norðurland eystra	14.805.052	862	7.027.464	429	5.250.560	292	1.685.964	95	841.064	46
Akureyri	12.555.598	643	6.709.900	384	4.091.997	185	1.345.080	63	408.621	11
Norðurþing	752.343	66	174.830	20	332.886	31	227.728	10	16.899	5
Fjallabyggð	249.509	42	47.860	12	140.300	19	45.349	10	16.000	1
Dalvíkurbyggð	407.320	39	57.683	9	269.137	23	19.700	3	60.800	4
Arnarneshreppur	80.891	6	12.691	2	16.200	2	-	-	52.000	2
Eyjafljóðarsveit	280.745	16	-	-	124.420	6	-	-	156.325	10
Hörgárbyggð	67.400	3	12.500	1	19.900	1	-	-	35.000	1
Svalbarðsstrandarhreppur	135.770	13	12.000	1	90.370	5	19.200	4	14.200	3
Grýtubakkahreppur	77.107	8	-	-	22.700	2	15.907	4	38.500	2
Skútustaðahreppur	56.500	5	-	-	56.500	5	-	-	-	-
Aðaldælahreppur	26.029	3	-	-	17.000	1	-	-	9.029	2
Þingeyjarsveit	89.734	10	-	-	50.150	5	13.000	1	26.584	4
Langanesbyggð	26.106	8	-	-	19.000	7	-	-	7.106	1
Austurland	6.003.838	466	1.582.465	147	3.541.940	245	444.882	45	434.551	29
Seyðisfjörður	221.819	24	35.200	5	147.010	14	39.609	5	-	-
Fjarðabyggð	2.385.888	187	709.485	68	1.502.440	98	124.573	14	49.390	7
Vopnafjarðarhreppur	148.111	22	4.500	1	143.611	21	-	-	-	-
Fljótaldshreppur	96.500	2	-	-	-	-	-	-	96.500	2
Borgarfjarðarhreppur	4.000	2	-	-	-	-	4.000	2	-	-
Breiðdalshreppur	83.430	7	19.500	2	9.800	1	20.000	1	34.130	3
Djúpavogshreppur	109.994	14	-	-	42.358	9	9.400	2	58.236	3
Fljótaldshérað	2.237.836	133	705.152	50	1.293.689	62	87.700	9	151.295	12
Hornafjörður	716.260	75	108.628	21	403.032	40	159.600	12	45.000	2
Suðurland	16.235.363	1.121	2.061.181	187	8.563.796	452	991.505	60	4.618.881	422
Vestmannaeyjar	1.213.337	138	367.899	67	724.179	61	121.259	10	-	-
Sveitarfélagið Árborg	6.112.430	323	1.117.350	79	3.902.967	177	399.700	25	692.413	42
Mýrdalshreppur	125.500	11	-	-	76.700	9	3.800	1	45.000	1
Skaftárhreppur	75.616	8	-	-	12.416	2	-	-	63.200	6
Ásahreppur	112.424	5	-	-	15.501	1	-	-	96.923	4
Rangárþing eystra	835.758	53	-	-	355.582	24	6.000	1	474.176	28
Rangárþing ytra	1.104.647	92	63.000	6	373.488	25	114.525	9	553.634	52
Hrunamannahreppur	199.237	15	-	-	112.837	6	11.500	1	74.900	8
Hveragerði	2.388.463	118	329.471	18	1.804.931	86	180.921	7	73.140	7
Ölfus	1.275.407	75	183.461	17	831.945	44	73.800	4	186.201	10
Grímsnes- og Grafingshreppur	1.573.187	183	-	-	118.300	2	-	-	1.454.887	181
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	144.250	8	-	-	17.700	1	-	-	126.550	7
Bláskógabyggð	798.905	78	-	-	176.250	12	80.000	2	542.655	64
Flóahreppur	276.202	14	-	-	41.000	2	-	-	235.202	12

Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Reykjavík			109	1989	28,50	28,30	284.314	277.471	Efri mörk
	70-110	22	99	1954	24,46	24,11	247.578	244.139	Meðaltal
			79	1922	21,40	21,51	210.430	208.756	Neðri mörk
			146	1991	34,00	33,71	254.035	249.545	Efri mörk
	110-150	50	131	1978	29,14	28,40	222.005	216.403	Meðaltal
			120	1960	24,00	23,29	189.043	180.733	Neðri mörk
			200	2000	46,00	44,67	249.090	245.828	Efri mörk
	150-210	142	179	1983	39,70	38,73	221.485	216.102	Meðaltal
			161	1968	32,70	31,81	187.075	182.636	Neðri mörk
			259	1988	61,00	57,78	255.570	244.041	Efri mörk
	210-270	86	233	1976	48,18	47,06	206.555	201.115	Meðaltal
			213	1968	38,50	37,74	164.088	155.927	Neðri mörk
			335	1985	73,00	70,97	233.687	228.398	Efri mörk
	270-370	26	311	1976	58,10	56,28	186.860	181.017	Meðaltal
			281	1970	46,75	44,37	149.212	149.166	Neðri mörk
			253	1995	54,25	52,65	255.570	253.130	Efri mörk
	Sérbylí alls	336	193	1977	41,05	39,98	216.877	211.527	Meðaltal
			130	1960	28,20	27,96	174.971	170.916	Neðri mörk
Kópavogur			148	2004	48,50	47,10	327.481	318.082	Efri mörk
	110-150	8	137	1979	35,22	34,26	255.532	248.716	Meðaltal
			125	1943	24,00	23,29	180.272	171.116	Neðri mörk
			205	1999	48,50	47,05	263.415	256.424	Efri mörk
	150-210	63	184	1980	41,85	40,62	226.874	220.171	Meðaltal
			168	1959	35,50	34,76	192.926	188.822	Neðri mörk
			264	2000	52,00	50,85	242.650	232.970	Efri mörk
	210-270	28	236	1976	45,47	44,47	192.835	188.622	Meðaltal
			214	1953	39,00	38,69	156.473	154.946	Neðri mörk
			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	270-370	5	276	1986	59,70	58,19	216.306	210.816	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			248	1999	49,00	48,09	261.182	252.864	Efri mörk
	Sérbylí alls	105	198	1979	42,94	41,79	219.717	213.757	Meðaltal
			161	1959	36,00	34,95	179.655	173.837	Neðri mörk

Skýringar: Efri mörk vísa til samnings sem hefur raðtölu ofan frá sem fer næst því að vera 15% af fjölda samninga í viðkomandi flokki. Ef fjöldi samninga er 100 liggja 15 samningar ofan efri marka og 15 samningar neðan neðri marka. Efri og neðri mörk eru fundin fyrir hvern dálk óháð öðrum. Þau vísa því til ólíkra samninga í ólíkum dálkum. Í úrtakinu eru steinhús reist 1940 eða síðar.

Heimild: Verðsjá fasteigna, fmr.is

Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Seltjarnarnes			203	1989	52,50	50,36	283.843	270.851	Efri mörk
	150-210	12	183	1975	48,17	46,90	263.993	257.002	Meðaltal
			158	1967	43,50	42,30	238.327	234.329	Neðri mörk
			254	1991	80,00	72,00	361.607	327.273	Efri mörk
	210-270	11	229	1979	62,04	58,91	271.334	257.373	Meðaltal
			217	1972	51,00	51,00	230.840	207.756	Neðri mörk
			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	270-370	5	324	1983	77,84	76,51	238.639	234.374	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			300	1990	75,70	72,00	346.216	327.273	Efri mörk
Sérbylí alls		31	225	1979	61,66	59,37	273.600	264.037	Meðaltal
			160	1970	44,90	43,81	221.619	213.974	Neðri mörk
Garðabær			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	70-110	6	84	1978	20,86	20,59	249.182	245.853	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			140	2004	34,00	33,53	253.353	249.866	Efri mörk
	110-150	10	131	1985	32,16	31,08	245.911	237.700	Meðaltal
			114	1964	28,80	28,29	235.955	227.099	Neðri mörk
			196	1992	51,00	49,55	271.318	264.751	Efri mörk
	150-210	37	181	1975	43,28	41,91	238.516	231.015	Meðaltal
			166	1965	37,50	36,70	200.965	196.715	Neðri mörk
			262	1995	63,50	61,72	267.074	263.502	Efri mörk
	210-270	20	236	1982	54,16	52,78	229.063	223.209	Meðaltal
			217	1972	42,30	40,95	188.034	177.593	Neðri mörk
			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	270-370	6	313	1975	75,75	75,17	242.300	240.621	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			265	1993	63,00	61,72	276.923	267.292	Efri mörk
Sérbylí alls		83	204	1978	48,50	47,15	238.372	231.779	Meðaltal
			134	1966	32,80	31,70	200.549	196.715	Neðri mörk

Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Heildarverð		Fermetraverð		
				Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Hafnarfjörður								
110-150	5	135	1963	32,00	31,08	236.049	229.505	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
		207	2002	44,00	43,59	246.225	237.991	Efri mörk
150-210	42	188	1984	38,79	37,87	207.221	202.294	Meðaltal
		168	1964	33,90	33,71	184.290	179.083	Neðri mörk
		251	2002	50,00	49,22	221.249	216.607	Efri mörk
210-270	18	230	1979	45,54	44,36	196.939	191.946	Meðaltal
		212	1956	37,50	36,41	167.112	164.584	Neðri mörk
		309	1991	58,10	56,39	214.708	208.422	Efri mörk
270-370	12	288	1978	50,35	48,54	174.875	168.605	Meðaltal
		273	1958	43,00	41,10	144.976	137.508	Neðri mörk
		274	2000	50,40	49,22	246.225	238.734	Efri mörk
Sérbylí alls	82	210	1980	41,44	40,34	203.328	198.091	Meðaltal
		166	1958	33,90	33,66	165.313	161.453	Neðri mörk
Mosfellsbær								
70-110	21	110	1993	28,00	27,78	263.682	261.172	Efri mörk
		98	1984	24,17	23,69	244.793	240.126	Meðaltal
		87	1979	19,50	19,34	207.447	207.447	Neðri mörk
		145	1998	36,70	35,99	259.644	253.175	Efri mörk
110-150	8	132	1987	32,03	31,03	240.882	233.079	Meðaltal
		112	1973	24,90	24,87	203.431	203.227	Neðri mörk
		192	2001	42,80	42,63	239.307	230.975	Efri mörk
150-210	25	178	1986	37,38	36,56	209.984	205.280	Meðaltal
		164	1972	31,50	31,42	185.366	179.888	Neðri mörk
		250	2006	69,50	66,16	298.540	284.250	Efri mörk
210-270	8	228	1984	44,63	42,93	195.060	187.548	Meðaltal
		212	1969	38,00	36,19	161.310	162.312	Neðri mörk
								Efri mörk
270-370	4	300	1982	54,25	53,04	181.919	177.648	Meðaltal
								Neðri mörk
		224	1997	43,30	42,63	259.644	254.843	Efri mörk
Sérbylí alls	68	158	1985	33,91	33,05	222.810	217.251	Meðaltal
		94	1973	22,00	21,59	179.499	172.997	Neðri mörk

Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Reykjanesbær			106	2005	19,50	19,43	202.867	202.856	Efri mörk
	70-110	7	95	1968	14,84	14,49	155.083	151.240	Meðaltal
			87	1941	9,60	9,59	110.599	110.588	Neðri mörk
			145	2005	27,20	26,42	191.740	188.849	Efri mörk
	110-150	27	134	1983	23,25	22,92	172.131	169.712	Meðaltal
			128	1964	19,50	18,19	146.006	142.363	Neðri mörk
			198	1992	33,10	32,62	178.971	176.365	Efri mörk
	150-210	51	178	1977	27,39	26,79	153.895	150.487	Meðaltal
			161	1960	23,00	22,49	123.711	119.136	Neðri mörk
			255	2005	35,00	34,19	151.142	144.095	Efri mörk
	210-270	10	232	1975	27,10	26,66	117.285	115.376	Meðaltal
			212	1958	19,50	19,30	76.923	76.738	Neðri mörk
			201	2002	32,30	31,53	188.406	186.430	Efri mörk
	Sérbýli alls	97	165	1977	25,21	24,72	155.721	152.593	Meðaltal
			130	1960	19,50	19,43	120.257	117.525	Neðri mörk
Grindavík			108	1989	17,00	16,89	201.884	194.132	Efri mörk
	70-110	8	89	1981	14,83	14,64	168.486	165.961	Meðaltal
			74	1957	13,30	12,79	130.996	132.161	Neðri mörk
			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	110-150	6	134	1991	21,88	21,70	162.590	161.289	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			195	1979	30,00	29,44	179.169	175.896	Efri mörk
	150-210	11	176	1972	24,97	24,58	142.795	140.506	Meðaltal
			150	1954	20,00	19,50	120.143	119.315	Neðri mörk
			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	210-270	3	238	1976	28,30	27,39	118.878	114.930	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			196	1991	29,00	28,64	195.155	189.690	Efri mörk
	Sérbýli alls	29	146	1979	21,45	21,11	153.611	151.364	Meðaltal
			74	1964	14,00	13,94	120.143	116.569	Neðri mörk

Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Sandgerði									Efri mörk
	70-110	3	93	1994	14,93	14,34	160.036	154.530	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	110-150	6	135	1976	15,81	15,68	116.770	115.775	Meðaltal
									Neðri mörk
			198	1982	25,80	24,33	130.567	123.158	Efri mörk
	150-210	8	181	1961	18,85	18,42	103.444	101.119	Meðaltal
			170	1953	14,80	14,79	84.379	84.367	Neðri mörk
			197	1991	21,75	21,62	160.000	160.000	Efri mörk
	Sérbýli alls	18	154	1970	17,08	16,73	115.490	113.139	Meðaltal
			109	1953	13,00	13,00	84.379	84.367	Neðri mörk
Gerðahreppur									Efri mörk
	70-110	3	95	2000	13,63	13,71	141.904	142.763	Meðaltal
									Neðri mörk
			195	1978	24,00	23,69	133.482	131.791	Efri mörk
	150-210	11	181	1965	18,17	17,90	101.419	99.759	Meðaltal
			161	1942	11,70	9,36	65.484	58.005	Neðri mörk
			195	2003	24,00	23,69	152.747	153.055	Efri mörk
	Sérbýli alls	14	162	1973	17,20	17,00	110.095	108.974	Meðaltal
			91	1942	10,80	9,36	65.484	58.005	Neðri mörk
Akranes									Efri mörk
	110-150	3	126	1962	18,43	18,18	144.645	142.703	Meðaltal
									Neðri mörk
			196	1990	34,00	34,00	184.953	178.665	Efri mörk
	150-210	22	176	1968	26,46	26,00	150.514	147.882	Meðaltal
			160	1944	19,20	18,59	107.788	106.611	Neðri mörk
									Efri mörk
	210-270	3	264	1985	39,23	37,80	148.605	143.145	Meðaltal
									Neðri mörk
			203	1990	38,00	36,04	178.681	177.586	Efri mörk
	Sérbýli alls	28	180	1969	26,97	26,43	149.681	146.819	Meðaltal
			152	1944	18,15	18,13	120.620	106.824	Neðri mörk

Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérbyli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Borgarbyggð									Efri mörk
150-210	6		187	1970	25,33	24,97	134.923	132.956	Meðaltal
									Neðri mörk
			233	1989	28,50	28,24	196.067	195.215	Efri mörk
Sérbyli alls	12		173	1969	21,53	21,34	138.172	136.801	Meðaltal
			109	1936	14,00	13,96	117.845	117.508	Neðri mörk
Ísafjörður									Efri mörk
70-110	3		91	1971	6,05	6,03	67.127	66.935	Meðaltal
									Neðri mörk
			143	1981	11,00	11,00	77.119	77.119	Efri mörk
110-150	8		128	1967	7,02	7,02	54.096	54.058	Meðaltal
			116	1946	3,50	3,50	30.277	30.277	Neðri mörk
			199	1981	21,50	21,25	113.456	112.807	Efri mörk
150-210	15		179	1965	11,91	11,77	67.690	66.843	Meðaltal
			152	1946	5,50	5,50	27.431	27.431	Neðri mörk
									Efri mörk
210-270	6		229	1969	18,73	18,82	80.799	81.220	Meðaltal
									Neðri mörk
			217	1981	21,50	21,25	98.311	97.937	Efri mörk
Sérbyli alls	33		172	1967	11,80	11,70	66.961	66.475	Meðaltal
			116	1952	5,50	5,50	30.277	30.277	Neðri mörk

Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Heildarverð		Fermetraverð		
				Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Skagafjörður								
70-110	3	94	1946	8,43	8,39	89.528	89.071	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
		149	1992	17,30	17,28	131.387	131.387	Efri mörk
110-150	12	131	1974	11,97	11,93	89.863	89.532	Meðaltal
		110	1951	4,20	4,20	38.182	38.182	Neðri mörk
		193	1994	24,50	24,67	150.167	149.694	Efri mörk
150-210	13	175	1978	18,28	18,05	104.297	102.985	Meðaltal
		162	1965	12,05	11,23	68.320	64.965	Neðri mörk
		261	1983	27,00	26,65	108.434	107.060	Efri mörk
210-270	7	240	1971	21,76	21,20	90.242	87.933	Meðaltal
		213	1945	16,50	16,29	71.059	70.168	Neðri mörk
								Efri mörk
270-370	3	282	1964	17,60	17,52	61.792	61.532	Meðaltal
								Neðri mörk
		249	1989	23,50	23,61	129052	128.355	Efri mörk
Sérbylí alls	38	175	1972	16,10	15,89	92628	91.593	Meðaltal
		110	1950	7,10	7,20	62500	61.510	Neðri mörk
Akureyri								
70-110	25	108	2002	20,00	20,00	203.622	199.758	Efri mörk
		93	1978	17,25	16,94	183.587	180.177	Meðaltal
		87	1948	15,00	14,88	157.219	156.449	Neðri mörk
		145	2003	25,80	25,50	195.822	193.846	Efri mörk
110-150	40	129	1982	22,50	22,10	174.062	171.081	Meðaltal
		117	1964	19,50	18,93	147.905	141.450	Neðri mörk
		194	1988	32,00	30,75	176.039	166.528	Efri mörk
150-210	24	172	1975	27,22	26,57	157.958	154.270	Meðaltal
		157	1961	23,00	22,51	140.887	135.474	Neðri mörk
								Efri mörk
210-270	3	240	1979	40,06	39,37	167.493	164.541	Meðaltal
								Neðri mörk
								Efri mörk
270-370	4	299	1967	34,28	33,34	114.791	111.757	Meðaltal
								Neðri mörk
		181	2001	29,00	27,75	196.151	193.894	Efri mörk
Sérbylí alls	96	141	1978	23,35	22,88	169.842	166.571	Meðaltal
		92	1961	17,50	17,21	140.887	135.474	Neðri mörk

Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérþýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Húsavík									Efri mörk
	110-150	5	137	1978	13,14	12,98	94.324	93.222	Meðaltal
									Neðri mörk
			201	1976	22,50	22,16	118.985	117.224	Efri mörk
	150-210	8	179	1964	10,45	10,39	58.727	58.421	Meðaltal
			153	1957	0,95	0,95	4.925	4.925	Neðri mörk
			195	1991	19,00	18,90	121.042	117.224	Efri mörk
	Sérþýli alls	14	158	1971	11,20	11,11	72.826	72.258	Meðaltal
			130	1960	2,80	2,75	13.944	13.720	Neðri mörk
Dalvíkurbyggð			106	1990	10,30	10,29	107.323	104.937	Efri mörk
	70-110	8	92	1985	9,03	8,89	98.365	96.861	Meðaltal
			79	1974	7,70	7,69	85.170	85.160	Neðri mörk
									Efri mörk
	110-150	4	131	1972	12,00	11,91	91.277	90.645	Meðaltal
									Neðri mörk
			230	1989	21,50	21,26	107.323	104.937	Efri mörk
	Sérþýli alls	15	128	1979	12,18	12,05	95.891	94.782	Meðaltal
			80	1955	8,00	7,71	85.170	85.160	Neðri mörk
Fjarðabyggð			110	2005	16,70	16,47	187.852	185.298	Efri mörk
	70-110	8	90	1971	11,69	11,52	129.602	127.657	Meðaltal
			80	1944	7,20	6,84	81.911	80.842	Neðri mörk
			148	2006	24,50	24,50	169.433	169.433	Efri mörk
	110-150	9	127	1983	14,00	13,89	108.177	107.307	Meðaltal
			113	1960	2,80	2,80	24.306	24.306	Neðri mörk
			192	1975	20,40	20,20	111.593	109.532	Efri mörk
	150-210	10	176	1968	18,53	18,36	105.599	104.682	Meðaltal
			156	1954	16,40	15,89	93.848	93.363	Neðri mörk
									Efri mörk
	210-270	4	236	1971	20,85	20,35	88.058	85.933	Meðaltal
									Neðri mörk
			225	2005	21,80	21,50	150.448	150.448	Efri mörk
	Sérþýli alls	34	153	1972	15,75	15,55	108.095	106.810	Meðaltal
			89	1954	7,61	7,53	76.789	76.789	Neðri mörk

Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbyli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

Stærðarl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Heildarverð		Fermetraverð		
				Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Fljótshágeráð								
70-110	4	92	1988	15,80	15,57	172.031	169.846	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
		144	1994	23,30	22,49	186.400	175.672	Efri mörk
110-150	7	128	1977	20,34	19,68	157.372	152.268	Meðaltal
		115	1967	15,40	15,31	134.498	133.729	Neðri mörk
		201	2004	29,50	29,11	173.734	171.466	Efri mörk
150-210	9	177	1975	25,16	24,73	142.142	139.400	Meðaltal
		155	1949	19,00	18,55	114.734	112.029	Neðri mörk
								Efri mörk
210-270	3	232	1983	27,16	25,54	117.485	110.688	Meðaltal
								Neðri mörk
		214	2003	28,00	27,72	177.549	175.672	Efri mörk
Sérbyli alls	23	155	1979	22,33	21,71	148.759	144.866	Meðaltal
		102	1967	15,50	15,50	115.731	112.029	Neðri mörk
Hornafjörður								
		148	1994	11,90	11,88	89.177	93.662	Efri mörk
110-150	8	134	1985	10,06	10,05	76.065	76.170	Meðaltal
		111	1973	7,50	8,09	50.607	54.642	Neðri mörk
		201	1982	14,70	14,68	82.123	82.022	Efri mörk
150-210	13	181	1976	11,49	11,28	63.288	62.182	Meðaltal
		169	1970	9,00	8,75	52.544	51.700	Neðri mörk
		196	1994	14,60	14,51	89.005	91.140	Efri mörk
Sérbyli alls	23	157	1979	10,55	10,44	68.144	67.652	Meðaltal
		111	1970	7,50	8,09	50.607	51.700	Neðri mörk

Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Vestmannaeyjar									Efri mörk
	70-110	4	96	1980	9,50	9,59	99.794	100.711	Meðaltal
									Neðri mörk
			149	1999	19,00	17,10	148.438	133.594	Efri mörk
	110-150	7	130	1962	10,92	10,60	82.506	80.076	Meðaltal
			111	1942	5,80	5,99	49.587	49.587	Neðri mörk
			195	1975	18,20	17,65	97.561	95.046	Efri mörk
	150-210	17	175	1963	13,34	13,16	75.374	74.378	Meðaltal
			156	1948	9,20	9,68	54.915	54.036	Neðri mörk
			255	1985	25,00	23,92	116.117	111.143	Efri mörk
	210-270	7	225	1964	17,07	16,54	75.849	73.467	Meðaltal
			215	1953	11,00	11,08	47.170	47.547	Neðri mörk
			218	1985	19,00	17,65	113.865	111.143	Efri mörk
	Sérbylí alls	36	170	1964	13,10	12,86	78.601	77.298	Meðaltal
			111	1947	7,20	7,20	49.587	49.587	Neðri mörk
Árborg			105	2004	20,10	20,05	229.465	228.807	Efri mörk
	70-110	13	87	1993	17,56	17,22	202.077	198.023	Meðaltal
			77	1973	14,90	14,37	171.264	165.230	Neðri mörk
			148	2005	28,40	28,17	193.240	190.399	Efri mörk
	110-150	20	139	1990	23,59	23,03	169.333	165.299	Meðaltal
			131	1966	19,00	18,83	145.594	144.284	Neðri mörk
			196	2004	29,00	28,08	170.267	164.775	Efri mörk
	150-210	33	173	1981	25,01	24,32	144.803	140.816	Meðaltal
			155	1958	20,50	20,24	119.171	117.611	Neðri mörk
									Efri mörk
	210-270	6	230	1970	33,21	32,52	143.760	140.745	Meðaltal
									Neðri mörk
			196	2004	29,50	29,00	193.240	190.399	Efri mörk
	Sérbylí alls	74	154	1984	23,96	23,36	160.883	156.974	Meðaltal
			91	1959	17,50	17,25	127.670	124.477	Neðri mörk

Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Hveragerði			100	2004	20,50	20,70	219.316	213.097	Efri mörk
	70-110	18	90	1987	16,39	16,11	181.324	178.019	Meðaltal
			83	1972	12,50	11,55	144.500	143.400	Neðri mörk
			140	2000	24,60	23,20	180.412	172.528	Efri mörk
	110-150	12	128	1975	21,07	20,46	163.736	158.919	Meðaltal
			116	1948	19,00	17,10	153.846	148.052	Neðri mörk
			195	1985	28,00	27,84	165.404	158.743	Efri mörk
	150-210	22	174	1973	24,24	23,63	138.923	135.316	Meðaltal
			154	1958	21,00	19,48	116.242	113.603	Neðri mörk
			188	1996	26,90	26,26	192.308	190.285	Efri mörk
	Sérbylí alls	53	133	1978	20,66	20,18	160.116	156.453	Meðaltal
			83	1966	14,45	14,34	125.267	118.742	Neðri mörk
Ölfus			146	2003	19,50	19,47	149.425	149.257	Efri mörk
	110-150	12	130	1980	18,43	18,18	140.895	138.904	Meðaltal
			113	1968	16,00	15,26	124.025	123.089	Neðri mörk
			192	1990	24,00	22,45	138.062	133.654	Efri mörk
	150-210	12	169	1974	20,43	19,71	121.870	117.690	Meðaltal
			153	1957	16,80	16,42	101.266	98.993	Neðri mörk
			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	210-270	4	221	1978	24,82	24,21	113.089	110.277	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			210	1992	24,70	24,16	149.425	145.850	Efri mörk
	Sérbylí alls	28	160	1977	20,20	19,70	128.769	125.723	Meðaltal
			128	1964	16,30	15,97	101.266	98.993	Neðri mörk

Skýringar: Efri mörk vísa til samnings sem hefur raðtölu ofan frá sem fer næst því að vera 15% af fjölda samninga í viðkomandi flokki. Ef fjöldi samninga er 100 liggja 15 samningar ofan efri marka og 15 samningar neðan neðri marka. Efri og neðri mörk eru fundin fyrir hvern dálk óháð öðrum. Þau vísa því til ólíkra samninga í ólíkum dálkum.

Heimild: Verðsjá fasteigna, fmr.is

Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

				Heildarverð		Fermetraverð		
Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Reykjavík								
2	706	79	1989	17,23	17,12	270.270	267.161	Efri mörk
		65	1967	14,73	14,57	229.976	227.637	Meðaltal
		51	1942	11,90	11,77	188.836	186.386	Neðri mörk
3	1.087	108	1996	22,90	22,46	250.000	246.703	Efri mörk
		87	1968	18,71	18,47	216.114	213.471	Meðaltal
		71	1945	14,75	14,50	179.323	177.385	Neðri mörk
4	719	135	1997	28,90	28,37	239.576	238.120	Efri mörk
		112	1971	23,03	22,68	206.271	203.236	Meðaltal
		90	1951	17,50	17,29	170.515	167.658	Neðri mörk
5	227	166	1987	34,00	33,11	250.557	246.094	Efri mörk
		131	1967	26,56	26,07	203.530	199.942	Meðaltal
		103	1950	18,70	18,59	159.903	159.464	Neðri mörk
Fjölbýli alls	2.887	126	1994	26,70	26,19	254.989	252.179	Efri mörk
		93	1968	19,80	19,53	216.671	213.902	Meðaltal
		62	1946	13,80	13,60	176.249	173.862	Neðri mörk
Kópavogur								
2	98	79	2000	18,30	18,16	268.041	265.344	Efri mörk
		65	1982	15,10	14,93	235.587	233.061	Meðaltal
		53	1966	12,00	11,92	202.808	200.620	Neðri mörk
3	289	118	2006	25,00	24,74	244.604	241.271	Efri mörk
		96	1990	20,99	20,65	217.987	214.546	Meðaltal
		78	1973	16,30	16,25	195.963	190.795	Neðri mörk
4	198	143	2005	32,00	31,50	244.229	239.492	Efri mörk
		121	1990	26,00	25,46	214.549	210.263	Meðaltal
		95	1971	18,60	18,32	187.907	182.795	Neðri mörk
5	41	174	2001	37,60	36,90	235.497	231.074	Efri mörk
		142	1982	30,29	29,69	212.265	208.102	Meðaltal
		101	1966	21,00	20,31	184.685	183.866	Neðri mörk
Fjölbýli alls	657	135	2005	29,00	28,80	247.312	243.859	Efri mörk
		104	1988	22,57	22,16	219.303	215.642	Meðaltal
		73	1969	15,80	15,61	191.613	187.288	Neðri mörk

Skýringar: Efri mörk vísa til samnings sem hefur raðtölu ofan frá sem fer næst því að vera 15% af fjölda samninga í viðkomandi flokki. Ef fjöldi samninga er 100 liggja 15 samningar ofan efri marka og 15 samningar neðan neðri marka. Efri og neðri mörk eru fundin fyrir hvern dálk óháð öðrum. Þau vísa því til ólíkra samninga í ólíkum dálkum. Í úrtakinu eru steinhús reist 1940 eða síðar.

Heimild: Verðsjá fasteigna, fmr.is

Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Seltjarnarnes			86	1993	19,60	19,60	339.130	340.939	Efri mörk
	2	18	72	1984	17,73	17,55	251.978	249.627	Meðaltal
			57	1984	14,50	14,49	188.876	182.735	Neðri mörk
			148	1994	24,80	24,26	310.534	312.038	Efri mörk
	3	7	97	1974	22,84	22,25	246.337	240.805	Meðaltal
			73	1958	19,60	19,46	158.570	152.652	Neðri mörk
			170	1985	39,90	38,30	297.650	284.569	Efri mörk
	4	20	135	1969	32,23	31,47	236.268	230.722	Meðaltal
			108	1955	22,50	22,43	189.289	188.984	Neðri mörk
			177	1992	40,00	40,00	259.009	248.911	Efri mörk
	5	7	146	1976	31,23	30,52	213.039	208.234	Meðaltal
			123	1965	24,40	24,28	193.897	176.205	Neðri mörk
			157	1988	36,30	34,30	310.534	308.929	Efri mörk
Fjölbýli alls	56	109	109	1975	25,64	25,10	239.391	235.088	Meðaltal
			58	1958	16,30	15,77	193.897	186.068	Neðri mörk
Garðabær			98	2006	24,00	23,31	277.580	275.553	Efri mörk
	2	24	81	1994	19,67	19,20	244.792	239.859	Meðaltal
			62	1984	15,30	15,28	209.391	205.868	Neðri mörk
			144	2006	39,30	38,59	286.494	271.204	Efri mörk
	3	41	122	1994	29,76	28,98	242.024	235.916	Meðaltal
			97	1978	22,00	21,74	196.678	195.586	Neðri mörk
			156	2005	38,00	37,41	279.304	273.544	Efri mörk
	4	21	123	1982	29,05	28,44	232.619	228.078	Meðaltal
			88	1950	19,50	19,27	186.226	179.157	Neðri mörk
			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	5	6	150	1982	30,15	29,25	204.132	198.582	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			147	2006	37,00	35,16	277.186	266.010	Efri mörk
Fjölbýli alls	100	117	117	1990	27,59	26,93	236.489	231.213	Meðaltal
			77	1978	18,50	18,60	196.678	189.969	Neðri mörk

Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbyli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

				Heildarverð		Fermetraverð		
Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Hafnarfjörður								
		89	2005	18,70	18,15	245.557	239.212	Efri mörk
2	103	74	1987	15,82	15,56	215.750	212.060	Meðaltal
		61	1965	13,20	12,54	180.346	179.390	Neðri mörk
		111	2006	21,50	21,05	225.705	222.770	Efri mörk
3	194	92	1983	18,37	18,07	200.613	197.394	Meðaltal
		78	1955	15,00	14,84	176.015	170.608	Neðri mörk
		138	2005	27,00	26,91	222.348	217.213	Efri mörk
4	161	115	1986	22,18	21,73	192.414	188.466	Meðaltal
		97	1965	18,20	17,77	167.389	161.731	Neðri mörk
		163	2005	32,20	32,18	219.567	214.375	Efri mörk
5	53	133	1976	25,29	24,91	189.594	186.871	Meðaltal
		106	1955	19,50	19,03	162.602	157.913	Neðri mörk
		131	2006	25,00	24,42	228.856	225.532	Efri mörk
Fjölbyli alls	526	101	1984	19,98	19,63	199.555	196.064	Meðaltal
		74	1959	15,00	14,76	171.533	169.491	Neðri mörk
Mosfellsbær								
		.	.	.	.	.	.	Efri mörk
2	4	62	1999	15,22	14,78	244.536	237.571	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
		122	2005	24,00	23,25	232.000	230.451	Efri mörk
3	38	100	1996	21,16	20,78	211.849	208.365	Meðaltal
		85	1984	18,55	18,62	188.383	187.669	Neðri mörk
		127	2006	28,00	27,92	241.311	234.503	Efri mörk
4	29	108	1999	23,92	23,52	221.065	217.283	Meðaltal
		93	1992	19,63	19,63	190.972	190.299	Neðri mörk
		158	2005	34,20	33,53	243.427	239.379	Efri mörk
5	10	147	1995	28,83	28,37	207.155	203.756	Meðaltal
		118	1982	24,00	23,68	182.449	176.080	Neðri mörk
		127	2005	27,50	26,68	241.311	234.503	Efri mörk
Fjölbyli alls	82	107	1997	22,79	22,38	216.212	212.359	Meðaltal
		85	1987	18,55	18,56	190.270	189.968	Neðri mörk

Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbyli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Reykjanesbær			72	1985	10,80	10,72	158.730	161.573	Efri mörk
	2	50	62	1972	9,10	9,08	144.890	144.603	Meðaltal
			54	1948	7,50	7,49	125.000	125.000	Neðri mörk
			116	2000	16,85	16,64	169.312	168.765	Efri mörk
	3	117	91	1973	12,99	12,79	143.743	141.563	Meðaltal
			71	1953	9,40	9,12	116.329	114.961	Neðri mörk
			140	2006	20,70	20,70	174.364	172.074	Efri mörk
	4	58	115	1973	16,60	16,40	144.564	142.942	Meðaltal
			91	1947	11,90	11,68	114.812	114.365	Neðri mörk
			171	2006	21,50	21,50	174.230	174.230	Efri mörk
	5	17	130	1976	19,99	19,58	157.800	154.962	Meðaltal
			104	1955	16,50	15,46	103.431	100.261	Neðri mörk
			131	2000	19,30	18,99	171.280	169.291	Efri mörk
Fjölbyli alls	250	97	1973	13,85	13,67	144.045	142.372	Meðaltal	
			65	1953	8,95	8,79	115.007	114.365	Neðri mörk
Grindavík			156	2005	19,50	18,28	202.703	190.073	Efri mörk
	3	7	95	1973	12,02	11,77	125.710	122.646	Meðaltal
			74	1954	8,35	8,34	103.985	98.097	Neðri mörk
									Efri mörk
	4	4	147	1963	16,90	16,89	123.075	123.038	Meðaltal
									Neðri mörk
			156	2000	19,20	18,28	153.846	153.830	Efri mörk
Fjölbyli alls	12	117	1969	14,10	13,95	124.020	122.214	Meðaltal	
			80	1948	8,50	8,36	103.985	98.097	Neðri mörk

Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

				Heildarverð		Fermetraverð		
Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Sandgerði								
2	3	63	1970	8,36	8,35	132.126	131.935	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
3	4	101	1956	11,25	11,19	112.659	112.179	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
4	4	117	1973	12,40	12,07	107.067	104.232	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
5	4	142	1971	15,95	15,65	113.780	112.156	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
Fjölbýli alls	16	165 107 58	1993 1970 1947	15,90 12,26 8,90	15,35 12,08 8,87	148.219 117.413 94.607	147.404 116.092 92.972	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
Gerðahreppur								
2	3	70	1981	9,23	9,20	131.529	131.191	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
Fjölbýli alls	7	108 83 70	1992 1979 1954	14,20 10,82 8,50	14,20 10,75 8,49	139.601 130.179 111.229	139.501 129.371 108.453	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
Akranes								
2	18	79 69 58	2002 1972 1946	14,90 11,49 9,00	13,83 11,34 9,22	195.167 166.286 108.173	195.149 164.390 110.913	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
3	36	114 99 78	2003 1972 1945	17,90 14,30 11,00	16,88 14,12 10,59	189.261 146.652 121.107	182.786 144.725 120.899	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
4	34	140 120 93	1984 1970 1955	21,00 16,31 13,50	20,47 16,10 13,22	168.347 139.497 112.850	162.756 137.533 110.988	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
5	8	207 146 113	1999 1966 1942	22,00 17,74 14,50	21,85 17,62 14,49	190.644 125.823 91.921	189.197 124.850 91.679	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
Fjölbýli alls	97	135 106 75	1999 1971 1950	17,90 14,84 11,00	17,68 14,66 10,92	186.335 145.701 113.314	182.786 143.866 111.992	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk

Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Borgarbyggð									Efri mörk
	2	3	57	1966	8,83	8,52	153.945	148.823	Meðaltal
									Neðri mörk
			86	2005	17,35	16,40	200.810	189.826	Efri mörk
	3	9	80	1978	12,56	12,21	156.099	151.838	Meðaltal
			75	1947	9,50	9,49	115.431	115.383	Neðri mörk
			147	1981	16,15	16,14	152.083	152.083	Efri mörk
	4	9	111	1972	14,18	14,08	128.967	128.075	Meðaltal
			96	1957	8,00	7,20	74.906	67.416	Neðri mörk
			120	1981	16,15	16,14	177.543	173.219	Efri mörk
Fjölbyli alls	24	93	93	1972	13,43	13,15	143.446	140.378	Meðaltal
			62	1958	9,00	8,34	115.431	115.383	Neðri mörk
Ísafjörður			94	1987	9,00	8,99	114.060	114.003	Efri mörk
	2	15	74	1978	6,36	6,33	84.957	84.559	Meðaltal
			56	1967	3,50	3,50	63.063	62.342	Neðri mörk
			100	1985	9,60	9,44	94.737	94.268	Efri mörk
	3	19	93	1979	7,13	7,06	74.890	74.023	Meðaltal
			73	1973	4,30	4,39	46.061	45.830	Neðri mörk
			131	1977	11,70	11,67	106.267	106.076	Efri mörk
	4	16	111	1969	8,18	8,12	74.132	73.611	Meðaltal
			87	1961	5,25	5,25	45.533	45.533	Neðri mörk
			131	1985	11,70	11,67	112.444	111.302	Efri mörk
Fjölbyli alls	57	106	106	1975	8,06	7,96	79.524	78.546	Meðaltal
			69	1965	4,85	4,84	48.701	48.003	Neðri mörk
Skagafjörður			88	1989	8,10	8,08	120.000	120.000	Efri mörk
	2	8	67	1974	7,01	6,94	104.216	103.141	Meðaltal
			37	1951	3,50	3,49	90.909	90.896	Neðri mörk
			98	1975	9,80	9,03	113.636	107.089	Efri mörk
	3	10	87	1966	8,74	8,50	100.578	98.031	Meðaltal
			80	1951	7,50	7,49	87.156	87.144	Neðri mörk
									Efri mörk
	4	3	105	1980	10,50	10,19	98.898	96.169	Meðaltal
									Neðri mörk
			118	1989	12,00	11,17	117.038	116.959	Efri mörk
Fjölbyli alls	23	90	90	1972	8,63	8,46	99.743	97.884	Meðaltal
			63	1951	7,20	7,19	80.645	80.645	Neðri mörk

Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

				Heildarverð		Fermetraverð		
Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Akureyri								
2	68	76	1997	14,70	14,28	225.379	224.173	Efri mörk
		63	1975	11,71	11,56	186.171	183.708	Meðaltal
		49	1947	9,00	8,97	146.724	145.800	Neðri mörk
3	89	99	2003	19,60	19,60	203.325	202.146	Efri mörk
		91	1984	15,62	15,38	174.071	171.780	Meðaltal
		77	1965	12,40	12,24	143.558	136.930	Neðri mörk
4	49	116	1999	20,00	19,78	191.969	191.734	Efri mörk
		104	1975	16,02	15,83	154.329	152.534	Meðaltal
		87	1954	13,10	12,76	120.183	119.505	Neðri mörk
5	9	224	1968	26,50	26,36	169.907	167.058	Efri mörk
		152	1956	18,31	18,07	124.338	122.876	Meðaltal
		99	1942	4,66	4,65	31.294	31.227	Neðri mörk
Fjölbyli alls	229	108	2001	19,60	19,40	205.882	205.700	Efri mörk
		86	1976	14,37	14,17	172.570	170.420	Meðaltal
		58	1947	10,20	9,78	137.976	133.872	Neðri mörk
Húsavík								
2	3	.	.	.	.	.	.	Efri mörk
		56	1970	6,50	6,50	110.875	110.783	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
3	4	.	.	.	.	.	.	Efri mörk
		82	1977	9,74	9,68	121.194	120.387	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
4	7	155	1989	14,80	14,72	100.220	100.154	Efri mörk
		119	1977	10,67	10,65	89.297	89.183	Meðaltal
		91	1963	8,40	8,40	77.994	77.994	Neðri mörk
Fjölbyli alls	15	125	1989	12,50	12,48	131.474	131.448	Efri mörk
		96	1974	8,94	8,92	96.752	96.465	Meðaltal
		49	1952	3,50	3,49	76.253	76.166	Neðri mörk
Dalvíkurbyggð								
2	3	.	.	.	.	.	.	Efri mörk
		60	1983	7,09	7,10	116.206	116.365	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
Fjölbyli alls	6	.	.	.	.	.	.	Efri mörk
		75	1972	7,13	7,10	97.991	97.792	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk

Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Fjarðabyggð			76	1981	6,70	6,61	113.253	113.048	Efri mörk
	2	11	70	1976	5,12	5,09	75.398	74.851	Meðaltal
			57	1977	3,76	3,73	49.592	49.171	Neðri mörk
			108	1989	11,80	11,69	149.064	148.409	Efri mörk
	3	14	79	1979	8,66	8,50	110.092	108.139	Meðaltal
			68	1958	5,89	5,84	71.161	70.999	Neðri mörk
			119	1989	13,80	13,36	126.143	125.923	Efri mörk
	4	15	98	1976	9,81	9,60	99.874	97.860	Meðaltal
			84	1960	7,30	7,19	71.634	71.027	Neðri mörk
			122	1985	12,40	12,36	125.926	124.104	Efri mörk
Fjölbyli alls	46		97	1975	8,60	8,47	93.025	91.617	Meðaltal
			68	1960	4,72	4,68	56.197	55.724	Neðri mörk
Fljótsháherað			73	2006	14,75	14,59	207.746	205.535	Efri mörk
	2	9	68	1997	12,35	11,61	180.666	170.302	Meðaltal
			55	1984	8,50	8,39	121.602	120.072	Neðri mörk
			100	2006	16,65	16,57	193.427	192.554	Efri mörk
	3	12	84	1992	13,44	13,32	160.216	158.809	Meðaltal
			72	1978	9,23	8,64	106.089	104.327	Neðri mörk
			110	2005	20,00	20,00	200.000	185.874	Efri mörk
	4	9	101	1997	18,28	17,18	180.400	169.035	Meðaltal
			86	1972	14,50	13,99	142.576	141.947	Neðri mörk
			108	2005	19,42	17,86	195.000	186.297	Efri mörk
Fjölbyli alls	30		84	1995	14,56	13,97	172.406	165.325	Meðaltal
			70	1980	9,60	9,55	121.602	120.072	Neðri mörk
Hornafjörður			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	2	4	57	1982	2,50	2,49	42.629	42.616	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			146	1997	8,50	8,45	83.250	83.210	Efri mörk
	4	9	111	1977	7,70	7,65	70.387	70.004	Meðaltal
			87	1945	6,60	6,59	50.343	50.336	Neðri mörk
			131	1991	8,40	8,29	83.250	83.210	Efri mörk
Fjölbyli alls	15		92	1978	6,10	6,07	64.210	63.924	Meðaltal
			53	1949	1,35	1,35	26.786	26.786	Neðri mörk

Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

				Heildarverð		Fermetraverð		
Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Vestmannaeyjar								
2	9	90	1980	6,00	5,95	89.419	88.733	Efri mörk
		70	1972	4,08	4,08	58.951	58.903	Meðaltal
		59	1955	3,22	3,22	37.989	37.933	Neðri mörk
3	25	113	1980	6,50	6,25	71.698	65.836	Efri mörk
		97	1968	4,79	4,75	52.297	51.830	Meðaltal
		80	1947	3,50	3,57	36.986	35.712	Neðri mörk
4	8	260	1976	21,30	21,30	92.144	92.830	Efri mörk
		142	1963	8,56	8,51	57.284	56.723	Meðaltal
		83	1955	0,30	0,30	3.601	3.601	Neðri mörk
5	4	.	.	.	.	.	.	Efri mörk
		149	1947	5,70	5,70	41.020	41.020	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
Fjölbýli alls	52	162	1980	8,30	8,20	74.675	74.586	Efri mörk
		110	1966	5,77	5,73	53.948	53.555	Meðaltal
		72	1949	3,40	3,39	34.508	34.508	Neðri mörk
Árborg								
2	23	79	2004	14,90	14,84	209.335	210.068	Efri mörk
		69	1992	12,95	12,79	186.268	183.935	Meðaltal
		61	1975	10,80	10,79	152.086	152.396	Neðri mörk
3	20	109	2004	19,00	18,12	200.577	194.873	Efri mörk
		85	1980	14,29	14,05	171.613	169.275	Meðaltal
		64	1950	10,00	10,00	137.858	137.784	Neðri mörk
4	10	125	1989	17,70	17,63	159.199	159.180	Efri mörk
		111	1970	15,29	15,12	138.670	136.867	Meðaltal
		96	1956	12,90	12,90	108.970	103.448	Neðri mörk
Fjölbýli alls	57	119	2002	17,00	16,90	205.092	200.361	Efri mörk
		84	1982	13,96	13,78	170.108	167.874	Meðaltal
		64	1956	10,80	10,79	134.281	135.284	Neðri mörk
Hveragerði								
2	3	54	1950	7,83	7,78	143.368	142.387	Efri mörk
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
3	3	94	2000	16,55	16,56	173.612	173.661	Efri mörk
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
Fjölbýli alls	7	144	2006	19,20	19,29	183.732	184.679	Efri mörk
		84	1972	12,28	12,22	148.582	147.928	Meðaltal
		46	1950	6,50	6,42	89.136	87.354	Neðri mörk

Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2006

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Ölfus			83	1990	11,50	11,41	141.227	139.207	Efri mörk
	3	10	82	1978	10,34	10,27	126.783	126.005	Meðaltal
			71	1976	8,70	8,59	114.458	114.386	Neðri mörk
			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	4	3	113	1958	13,73	13,64	128.110	127.440	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			126	1990	13,50	13,50	157.980	162.915	Efri mörk
	Fjölbýli alls	15	85	1975	10,83	10,77	130.005	129.322	Meðaltal
			61	1959	8,20	8,45	104.467	103.703	Neðri mörk

Skýringar: Efri mörk vísa til sammings sem hefur raðtölu ofan frá sem fer næst því að vera 15% af fjölda samninga í viðkomandi flokki. Ef fjöldi samninga er 100 liggja 15 samningar ofan efri marka og 15 samningar neðan neðri marka. Efri og neðri mörk eru fundin fyrir hvern dálk óháð öðrum. Þau vísa því til ólíkra samninga í ólíkum dálkum.

Heimild: Verðsjá fasteigna, fmr.is

Tafla 3.3

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæði

Ár	Mánuður	Nafnverð	Staðgr.verð	Ár	Mánuður	Nafnverð	Staðgr.verð	Ár	Mánuður	Nafnverð	Staðgr.verð
1994	janúar	100,0	100,0	1998	janúar	99,8	100,7	2002	janúar	155,5	155,0
	febrúar	97,9	99,7		febrúar	100,0	102,5		febrúar	156,9	156,2
	mars	100,5	102,0		mars	99,2	103,3		mars	158,3	156,6
	apríl	99,3	100,8		apríl	100,1	104,2		apríl	156,4	154,0
	maí	98,5	99,8		maí	100,7	104,6		maí	159,8	157,9
	júní	100,4	101,9		júní	100,8	105,0		júní	157,8	155,9
	júlí	99,6	101,0		júlí	100,9	105,0		júlí	160,3	158,0
	ágúst	98,0	99,3		ágúst	101,3	105,4		ágúst	158,9	158,9
	september	97,7	99,0		september	103,2	108,1		september	160,7	160,6
	október	96,5	98,6		október	101,7	107,1		október	161,8	163,7
	nóvember	97,1	98,5		nóvember	100,8	106,4		nóvember	161,0	164,4
	desember	98,1	99,4		desember	103,0	107,9		desember	162,4	165,6
1995	janúar	97,6	96,5	1999	janúar	104,1	110,8	2003	janúar	163,9	169,0
	febrúar	97,0	96,0		febrúar	105,1	112,0		febrúar	162,7	170,2
	mars	98,2	97,4		mars	108,4	115,2		mars	165,9	173,5
	apríl	99,6	98,3		apríl	109,3	116,6		apríl	165,2	171,8
	maí	96,4	95,4		maí	111,9	119,3		maí	168,1	175,9
	júní	98,1	97,2		júní	114,3	121,6		júní	169,8	179,1
	júlí	97,2	95,9		júlí	117,4	125,1		júlí	169,3	180,0
	ágúst	96,7	95,8		ágúst	118,4	126,2		ágúst	172,1	182,6
	september	98,1	97,2		september	119,2	127,3		september	170,4	180,8
	október	97,1	96,5		október	120,6	128,2		október	173,1	184,0
	nóvember	97,5	96,6		nóvember	122,3	130,0		nóvember	174,5	185,2
	desember	94,5	93,8		desember	123,8	131,8		desember	170,9	180,6
1996	janúar	95,7	94,6	2000	janúar	126,9	132,9	2004	janúar	174,8	183,1
	febrúar	95,7	95,4		febrúar	132,6	139,2		febrúar	177,8	185,9
	mars	95,6	95,2		mars	133,0	139,2		mars	179,3	190,3
	apríl	96,9	96,1		apríl	137,6	140,1		apríl	181,3	194,9
	maí	96,2	95,9		maí	141,5	140,9		maí	182,1	196,0
	júní	97,4	97,0		júní	142,2	142,3		júní	185,4	196,8
	júlí	98,0	97,8		júlí	143,7	143,7		júlí	190,9	202,6
	ágúst	98,9	99,0		ágúst	145,3	145,4		ágúst	187,6	200,0
	september	96,3	96,2		september	146,2	146,1		september	193,9	206,7
	október	97,7	96,9		október	146,1	145,4		október	196,7	209,3
	nóvember	96,9	96,0		nóvember	149,4	149,1		nóvember	203,9	217,3
	desember	98,0	98,2		desember	149,2	149,4		desember	208,7	222,7
1997	janúar	96,4	96,2	2001	janúar	148,1	148,0	2005	janúar	219,6	234,1
	febrúar	97,6	97,3		febrúar	153,9	153,0		febrúar	231,0	245,7
	mars	97,6	97,3		mars	153,4	152,5		mars	236,7	251,6
	apríl	100,1	99,6		apríl	154,9	154,3		apríl	246,7	261,4
	maí	98,7	98,9		maí	150,2	149,9		maí	255,8	271,4
	júní	99,2	99,1		júní	153,9	153,0		júní	257,9	273,2
	júlí	98,8	98,8		júlí	153,1	152,3		júlí	282,4	266,7
	ágúst	98,5	98,6		ágúst	151,1	149,8		ágúst	280,7	265,4
	september	97,6	98,1		september	151,1	150,4		september	283,3	267,3
	október	99,1	99,9		október	152,6	151,9		október	285,6	369,3
	nóvember	99,2	100,0		nóvember	153,2	152,8		nóvember	294,4	278,2
	desember	98,9	100,0		desember	154,6	154,0		desember	291,7	275,1

Tafla 3.3 frh.

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæði

Ár	Mánuður	Nafnverð	Staðgr.verð	Ár	Mánuður	Nafnverð	Staðgr.verð	Ár	Mánuður	Nafnverð	Staðgr.verð
2006	janúar	278,0	293,3	2007	janúar	301,7	313,4				
	febrúar	283,2	299,1		febrúar	300,7	314,2				
	mars	287,5	304,2		mars	308,0	321,8				
	apríl	291,2	307,7		apríl	309,6	324,0				
	maí	290,4	307,1		maí	320,2	335,7				
	júní	294,9	309,0		júní	320,6	337,4				
	júlí	289,4	303,6		júlí	326,7	342,1				
	ágúst	297,0	311,0								
	september	299,9	313,1								
	október	291,7	306,1								
	nóvember	294,0	308,4								
	desember	292,7	306,3								

ÁRS SKÝRSLA 2006

