



ÁRSSKÝRSLA 2003  
ÁRSSKÝRSLA 2003



FASTEIGNAMAT RÍKISINS

© Fasteignamat ríkisins og höfundar

Útgefandi: Fasteignamat ríkisins  
Ritstjórar: Guðmundur J. Guðmundsson  
og 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 2003 .....	7
Ársreikningur 2003 .....	12
Útdráttur úr viðhorfskönnun .....	14
Fasteignamarkaðurinn á árinu 2003 .....	17
Viðar Már Matthíasson, prófessor: Fasteignarhugtakið .....	21
Tölflur .....	43
Tafla 1.1 Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2003 .....	43
Tafla 1.2 Fasteignamat og brunabótamat frá 1994 .....	45
Tafla 1.3 Fjöldi íbúða eftir byggingartíma. Landið allt .....	46
Tafla 1.4 Fjöldi íbúða í fjölmennustu sveitarfélögum 2003 .....	47
Tafla 2.1 Velta og fjöldi kaupsamninga í fasteignaviðskiptum 1990-2003 .....	47
Tafla 2.2 Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2002 .....	48
Tafla 2.3 Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2003 .....	52
Tafla 3.1 Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2003 .....	56
Tafla 3.2 Fasteignaverð í fjölbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2003 .....	66
Tafla 3.3 Þróun fermetraverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæði .....	76
Tafla 3.4 Íbúðaverð eftir hverfum í Reykjavík og Kópavogi 2003 .....	77
Tafla 4.1 Fjármögnun íbúðarhúsnæðis 2003 .....	86
Tafla 4.2 Fjármögnun íbúðarhúsnæðis 1995-2003 .....	87



Aldrei hafa umsvif á fasteignamarkaði verið jafn mikil og á árinu 2003. Gildir þá einu hvort litið er til fjölda viðskipta eða veltu. Tæplega 12 þúsund viðskipti með fasteignir áttu sér stað og nam verðmæti þeirra rúmlega 161 milljarði króna.

Stærstur hluti þjóðarauðsins er fólgin í fasteignum. Brunabótamat húseigna við árslok 2003 nam tæpum 2.700 milljörðum króna og fasteignamat nam tæpum 2.000 milljörðum. Samkvæmt þjóðhagsreikningum nam hlutdeild íbúðarhúsnæðis af fjármunaeigninni 43% og eru þá allar aðrar tegundir fasteigna ótaldar. Á árinu nam fjármunamyndun í íbúðarhúsnæði tæpum 45 milljörðum króna og var magnaukning frá árinu á undan 13,3%. Ekki er óvarlegt að áætla að verðmæti fasteigna nemi 2/3 af þjóðarauðnum þegar verðmæti landa og lóða er með talið.

Hinn þekkti hagfræðingur Hernando de Soto hefur sett fram kenningar um að stór hluti fjármuna sem bundinn er í landi og byggingum í þróunarríkjum liggi óvirkjaður og það skýri að miklu leyti ólíka efnahagsþróun ríkja og samfélaga. Ófullkomin skráning eignarréttar á fasteignum geri það að verkum að öll viðskipti með fasteignir eða veðsetningu þeirra séu torveld og kostnaðarsöm. Skráning

á upplýsingum um fasteignir og eignarhald þeirra sé forsenda fyrir virkum fasteignamarkaði og öflugu veðlánakerfi sem leiði til flæðis fjármagns og fjárhagslegrar velgengni ríkja og einstaklinga.

Verðmæti fasteigna er fólgið í réttinum sem við þær er tengdur. Til þess að virkja þennan auð þarf að vera til staðar skýr löggjöf sem kveður á um skilgreiningar og skráningu eigna og réttarstöðu aðila. En skýr löggjöf er ekki nægjanleg. Rétt stofnanaleg umgjörð sem framkvæmir lögin er nauðsynleg. Skýr löggjöf og skilvirk stjórnarsýsla sem gerir kleift að virkja þann auð sem felst í fasteignum er því uppspretta verðmætasköpunar.

Fasteignamat ríkisins er mikilvægur hluti af fasteignakerfinu á Íslandi. Í Landskrá fasteigna eru skráðar nákvæmar upplýsingar um hverja fasteign, þar eru upplýsingar um eignarhald og önnur réttindi sem þinglýst eru, þar er skráð brunabótamat og fasteignamat og úr henni eru unnar hagskýrslur um fasteignamarkaðinn.

Gæðastefna Fasteignamats ríkisins er: „Rétt stjórnarsýsla – virk framleiðsla“. Með hana að leiðarljósi leggur stofnunin metnað sinn í að þjóna fasteignamarkaðinum örugglega, hratt og vel.

*Haukur Ingibergsson, forstjóri*

## Hlutverk

Fasteignamat ríkisins hefur það hlutverk að annast skráningu og mat fasteigna og 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 eru skráðar allar fasteignir í landinu. Landskrá skal vera grundvöllur allrar fasteignaskráningar og hnitsettra eignamarka lands, mats fasteigna, húsaskrár Hagstofu Íslands, þjóðskrár, auk þess að vera stoðgagn í landupplýsingakerfum.

### 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.

### 3. Brunabótamat

Fasteignamat ríkisins metur allar matsskyldar húseignir brunabótamati sem tekur til þeirra efnislegu 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 rannsakar fasteignamarkaðinn og birtir niðurstöður þeirra athugana.

## Birting upplýsinga úr Landskrá fasteigna

Í byrjun árs var nýju vefsetri stofnunarinnar hleypt af stokkunum, [www.fmr.is](http://www.fmr.is). Þar var meðal annars tekin upp sú nýbreytni að birta grunnupplýsingar um fasteignir úr Landskrá fasteigna án endurgjalds. Þar er hægt að fletta upp fasteignum eftir fastanúmerum og heiti eignarinnar. Finna má m.a. upplýsingar um auðkenni fasteignar, fasteigna- og brunabótamat, stærð mannvirkis í fermetrum og byggingarár þess. Ítarlegri upplýsingar úr Landskrá fasteigna eru eftir sem áður aðgengilegar í áskrift.

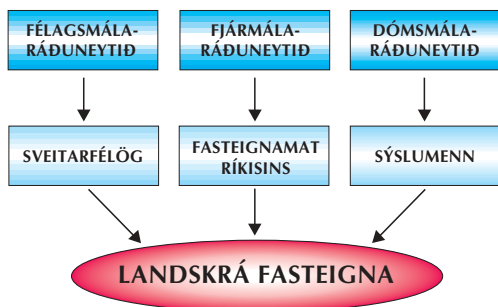
Samræmd vefmæling var tekin upp í maí og er heildarfjöldi heimsóknna á vefsetur stofnunarinnar 307.198 frá þeim tíma til ársloka 2003. Fjöldi gjaldfrjálsra flettinga um fasteignir í Landskrá fasteigna var 94.819 á sama tímabili.

Á vefsetri stofnunarinnar er jafnframt hægt að fá upplýsingar um markaðsverð íbúðarhúsnæðis miðað við skráða kaupsamninga, en stofnunin vinnur úr öllum þinglýstum kaupsamningum um fasteignir. Hægt er afmarka leitina við sveitarfélag, stærð húsnæðis og byggingarár. Fjöldi fyrirspurna í Verðsjá fasteigna var 14.014. Flestar flettingar í Landskrá fasteigna töldust í september eða 14.796 en heildarfjöldi þeirra sem heimsóttu vefsíðuna þann mánuð var 44.054.

## Þinglýsingar í Landskrá fasteigna

Stjórnvöld sem munu skrá nýjar eignir eða breytingar á eignum í Landskrá fasteigna verða um 140 talsins. Starfsstöðvar Fasteignamats ríkisins eru fimm, sveitarfélög eru 104 talsins og embætti sýslumanna 26. Byggingarfulltrúar

sveitarfélaga skrá í umboði Fasteignamats ríkisins margvíslegar upplýsingar um nýjar og breyttar fasteignir. Skráning upplýsinga úr þinglýsingabókum í Landskrá fasteigna fer fram hjá viðkomandi sýslumannsembættum, eign fyrir eign.



Myndin sýnir tengsl ólíkra stjórnvalda við skráningu fasteigna í Landskrá fasteigna.

Á árinu 2003 höfðu 23 sýslumannsembætti á landinu tekið í notkun þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna, en þrjú embætti unnu í eldra tölvukerfi. Yfirfærsla þinglýsingarbóka í Landskrá fasteigna gekk vel á árinu. Í árslok voru 82.053 eignir komnar í þinglýsingarhluta Landskrárinnar. Það eru 70,28% af fasteignum í umdæmum þeirra embætta sem tengst hafa Landskrá fasteigna. Stefnit var að yfirfærslu gagna úr eldra tölvukerfi þinglýsinga snemma á árinu 2004 og jafnframt að innfærslu þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna á öðrum embættum yrði lokið eða langt komin í árslok 2004. Í árslok 2003 höfðu um tíu sýslumannsembætti svo að segja lokið innfærslu þinglýsingargagna og þinglýsa nú eingöngu í þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna.

Við innfærslu upplýsinga úr þinglýsingarbókum í þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna þarf að bera saman skráningu og tilgreiningu eigna í fasteignaskrá Fasteignamats ríkisins og þinglýsingarbók. Í mörgum tilvikum kemur fram misræmi milli skráningar viðkomandi

eigna í þinglýsingarbók og fasteignaskrá. Þetta misræmi þarf að jafna og hafa verið gefnar út verklagsreglur til úrlausnar þessa vanda. Helstu tilvik misræmis milli þinglýsingarbókar og fasteignaskrár eru:

- Fjöldi eignarhluta er mismunandi í fasteignaskrá og þinglýsingarbók.
- Götuheiti eða húsnúmer samræmist ekki.
- Fasteign/lóð er ekki til í fasteignaskrá.
- Fasteign/lóð er ekki til í þinglýsingarbók.
- Lóðarstærð samræmist ekki.
- Eigandaskráning samræmist ekki.



Gamli og nýi tíminn. Skjárin til vinstri birtir upplýsingar úr svokölluðu „Skýrkerfi“ sem notað var lengi hjá þrem sýslumannsembættum. Hægra megin á myndinni er skjár sem sýnir upplýsingar úr þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna.

## Endurmati frá 2001 lokið

Á árinu 2001 var brunabótamat og fasteignamat á öllu landinu endurmetið með breyttri aðferðafræði. Þetta var í fyrsta sinn sem framkvæmt var heildstætt mat fasteigna með vélrænum hætti. Fjölmarginir fasteignaeigendur brugðust við niðurstöðunum og bárust Fasteignamati ríkisins um 14.000 athugasemdir. Um mitt ár 2003 var lokið við að vinna úr öllum þeim athugasemdum. Í tiltölulega

fáum tilvikum urðu umtalsverðar breytingar á niðurstöðu endurmatsins. Úrvinnsla athugasemdanna fól í mörgum tilfellum í sér að kalla þurfti eftir skráningarupplýsingum frá sveitarfélagi. Sú vinna var tímafrek en eftir stendur að grunnupplýsingar í Landskrá fasteigna eru áreiðanlegri og betri en áður.

## Innleiðing GoPro skjalavistunarkerfisins

Skjalavistunarkerfið GoPro Case var tekið í notkun hjá stofnuninni í febrúar en undirbúningsvinna fyrir innleiðingu þess hafði staðið frá árinu á undan. Markmið með kerfinu er að ná viðtækari yfirsýn yfir skjalamálin og ná fram virkari stjórn framleiðslu á grunni ítarlegri upplýsinga. Í GoPro eru skráð öll innkomin og útsend erindi stofnunarinnar þ.m.t. bréf, eignaskiptayfirlýsingar og teikningar en allir starfsmenn skrá í kerfið. Á árinu voru skráð alls 12.326 mál en um áramótin var 9.466 þeirra þegar lokið. Skjalavistunarkerfið er tengt við Landskrá fasteigna og þjóðskrá og sækir þangað gögn en þessar tengingar auka skilvirkni kerfisins til muna.

## Nýr innri vefur

Nýr og breyttur innri vefur stofnunarinnar var gangsettur. Siglingafræði vefsins var endurhönnuð frá grunni sem og útlit og virkni. Þá hefur efni á vefnum verið tekið til gagn Gerrar endurskoðunar og nýju efni bætt við.



Nýr innri vefur Fasteignamats ríkisins.

## Öryggisstefna

Öryggisstefna Fasteignamats ríkisins var samþykkt á árinu. Stefnan byggist á ÍST ISO/IEC 17799:2000 *Starfsvenjur fyrir stjórnun upplýsingaöryggis*. Hún er grundvöllur skilgreindra ráðstafana sem eru álitnar lágmarksráðstafanir til þess að halda starfseminni gangandi. Fasteignamat ríkisins gerir kerfisbundið áhættumat til þess að ákveða hvort frekari ráðstafana er þörf varðandi tiltekin gögn eða upplýsingakerfi.

Öryggisstjórnun og stjórnunarferli beinast að hagsmunum viðskiptavina Fasteignamatsins og viðskipta þeirra. Þess vegna beinist stefnan einnig að leynd trúnaðarupplýsinga, áreiðanleika gagna í vörslu Fasteignamatsins og aðgengi að þjónustunni. Með þessari stefnu vonast Fasteignamat ríkisins til þess að koma í veg fyrir misnotkun upplýsinga, standa vörð um öruggan og órofinn flutning gagna og samskipta á tölvutæku formi, og að fella áhættustjórnunarferli inn í verkferla og dagleg störf allra viðkomandi starfsmanna.

## Húsnæðismál

Húsnæði starfsstöðvarinnar á Akureyri var endurnýjað og stækkað nánast um helming. Skipt var um gólfefni, húsnæðið málað, lýsing og tölvulagnir endurnýjað, öryggi tölvukerfisins aukið, gert við þak, auk þess sem húsgögn voru endurnýjuð að hluta.

Með þessari aðgerð hafa fjórar starfsstöðvar stofnunarinnar af fimm fengið nýtt eða endurgert húsnæði á síðustu þrem árum. Má fullyrða að öll húsakynni, húsgögn og tölvubúnaður stofnunarinnar sé nú í fremstu röð.

## Starfsmannamál

Í árslok voru starfsmenn Fasteignamatsins 62 talsins. Karlar voru 36 eða 57% og konur 27 eða 43%.

Fjöldi starfsmanna eftir starfsstöðvum:

Starfsstöð	Fjöldi starfsmanna	Hlutfall
Höfðaborg	42	67,7%
Borgarnes	3	4,8%
Akureyri	10	16,1%
Egilsstaðir	3	4,8%
Selfoss	4	6,5%
<b>Samtals</b>	<b>62</b>	<b>100%</b>

Skipting starfsmanna eftir menntun:

Tegund menntunar	Fjöldi starfsmanna	Hlutfall
Háskólamenntun	32	51,6%
Iðnmenntun	13	21,0%
Önnur menntun	17	27,4%
<b>Samtals</b>	<b>62</b>	<b>100%</b>

## Vinnustaðgreining

Vinnustaðgreining var framkvæmd í annað sinn í árslok 2003. Fyrri greining fór fram á sama tíma ári áður. Heildareinkunn vinnustaðarins lækkaði lítillega frá fyrra ári eða úr 3,56 í 3,50. Af einstökum þáttum hækkaði einkunn spurningarinnar um þekkingu á vinnutilhögun og verkferlum mest (0,40) á meðan spurningin um starfsöryggi lækkaði mest (0,54). Hæstu einkunn (4,22) fékk spurning um þekkingu á vinnutilhögun og verkferlum og lægst skoraði spurningin um vinnuálag (2,04).

## Starfsmannafélag FMR

Öflugt starfsmannafélag hefur verið starfrækt við stofnunina frá árinu 1990. Fastir liðir í starfsemi þess eru árshátíð, jólahlaðborð, gönguferð að vori og lengri ferðir út fyrir höfuðborgarsvæðið að hausti. Auk þess hefur það staðið fyrir ýmsum tilfallandi uppákomum. Sumarið 2003 bauð starfsmannafélagið upp á golfkennslu og stóð fyrir golfmóti meðal starfsmanna.



Steinarr Höskuldsson stýrir aðalfundi félagsins 14. nóvember síðastliðinn. Starfsmannafélagið byggir á gamalli hefð.

## Heilsuáttak

Á árinu var sett í gang tilraunaverkefni til eins árs á sviði heilsu og heilbrigðis í Höfðaborg. Samið hefur við fyrirtækið Saga heilsa um samstarf í þessu efni. Meðal þess sem innifalið er í samningnum er þarfagreining og mat á vinnuumhverfi og vinnuádstöðu, líkamlegu og andlegu álagi, anda á vinnustað, hávaða, lýsingu, loftræstingu, öryggi og vinnuskipulagi. Einnig er áhersla lögð á hvernig fólk hagar lífnáðarháttum sínum, hreyfingu, mataræði og heilsufarslega áhættuþætti.





Á toppnum. Vorferð starfsmannafélagsins 2003 á Skeggja.

Heilsufar starfsmanna var kannað og öllum starfsmönnum í Höfðaborg boðið upp á viðtal við hjúkrunarfræðing.

### Símenntun og fræðsla

Umfangsmikil endurmenntun fór fram á árinu. Allir starfsmenn sóttu dagsnámskeið í Go Pro Case. Þá fengu allir starfsmenn kynningu á kostnaðarmatskerfi stofnunarinnar og þeir sem vinna að matsstörfum sátu ítarlegt dagsnámskeið í notkun kerfisins. Fjórðungur matsfulltrúa í Reykjavík sótti 60 klst. námskeið Endurmenntunar Háskóla Íslands í gerð eignaskiptayfirlýsinga og þreyttu að því loknu próf til réttinda við gerð slíkra skjala. Allir starfsmenn stofnunarinnar stóðust prófið með þryði og hlaut starfsmaður Fasteignamatsins hæstu einkunn sem gefin var. Þá stóð starfsmannafélagið fyrir námskeiði í skyndihjálpi fyrir alla starfsmenn.

Þá voru haldnir fræðslufundir fyrir starfsfólk stofnunarinnar að jafnaði einu sinni á mánuði yfir vetrarmánuðina. Ýmist voru fengnir fyrirlesarar utan stofnunarinnar eða

starfsmenn sáu sjálfir um kynningar á margvíslegum verkefnum stofnunarinnar.

Í framhaldi af vinnustaðgreiningu seint á árinu 2002 var ákveðið að allir stjórnendur stofnunarinnar færu í stjórnendapjálfun.

Markmið stjórnendapjálfunarinnar er:

- 1) að byggja upp öflugan hóp árangurs-sækinnna stjórnenda
- 2) að stjórnendur verði meðvitaðir um eigin stjórnunaraðferðir, styrkleika og veikleika
- 3) að stjórnendur þroskist í hlutverki sínu læri og noti árangursríkar stjórnunaraðferðir
- 4) að efla samstarf stjórnenda til stuðnings þeim í starfi og skapa sameiginlegan þróunarvettvang. Áherslur í stjórnun Fasteignamats ríkisins byggjast á gæðastefnunni „Rétt stjórnarsýsla – virk framleiðsla“ og þeim stöðum sem hún hvílir á, „fólkið, vinnslan, verkfærin“.

# REKSTRARREIKNINGUR ÁRSINS 2003

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
	<i>þús. kr.</i>	<i>þús. kr.</i>
<b>Tekjur</b>		
Umsýslugjald	253.450	226.931
Afnotagjöld af fasteignaskrá	162.139	149.805
Þjónustutekjur	4.453	3.142
<b>Tekjur alls</b>	<u>420.042</u>	<u>379.878</u>
<b>Gjöld</b>		
Launagjöld	276.220	250.936
Ferða- og dvalarkostn. Fundir, námskeið	22.547	19.293
Rekstrarvörur	8.816	9.332
Aðkeypt þjónusta	119.847	127.254
Húsnæðiskostnaður	35.924	33.639
Bílfreiðar og vélar	3.084	2.907
Ýmislegt - tilfærslur og vaxtagjöld	3.717	660
<b>Rekstrargjöld samtals</b>	470.155	444.021
Eignakaup	16.624	20.727
<b>Gjöld alls</b>	<u>486.779</u>	<u>464.748</u>
<b>Tekjuafgangur (halli) án ríkisframlags</b>	<u>(66.737)</u>	<u>(84.870)</u>
Ríkisframlag	118.300	93.100
<b>Tekjuafgangur (halli)</b>	<u><u>51.563</u></u>	<u><u>8.230</u></u>

EFNAHAGSREIKNINGUR  
31. DESEMBER 2003

	2003	2002
	<i>þús. kr.</i>	<i>þús. kr.</i>
Eignir		
<b>Veltufjármunir:</b>		
Viðskiptakröfur	124.594	116.280
Handbært fé	<u>5.993</u>	<u>10.111</u>
Veltufjármunir samtals	<u>130.587</u>	<u>126.391</u>
<b>Eignir alls</b>	<u><u>130.587</u></u>	<u><u>126.391</u></u>
Skuldir og eigið fé		
<b>Eigið fé</b>		
Höfuðstóll í ársbyrjun	61.792	50.497
Tekjuafgangur (halli) á árinu	<u>51.563</u>	<u>8.231</u>
Eigið fé samtals	<u>113.355</u>	<u>58.728</u>
<b>Skammtímaskuldir:</b>		
Ríkissjóður	6.359	44.745
Viðskiptaskuldir	10.873	22.918
Ógreidd gjöld		
Skammtímaskuldir samtals	<u>17.232</u>	<u>67.663</u>
<b>Skuldir og eigið fé alls</b>	<u><u>130.587</u></u>	<u><u>126.391</u></u>

# ÚTDRÁTTUR ÚR VIÐHORFSKÖNNUN

Undanfarin fjögur ár hefur Gallup gert könnun á viðhorfi almennings til Fasteignamats ríkisins. Það hefur orðið að hefð að birta útdrátt úr þessum könnunum í Ársskýrslu Fasteignamatsins og ræða lítillga um niðurstöðurnar. Hingað til hafa niðurstöður hverrar könnunar fyrir sig verið teknar til umfjöllunar en þar sem nú liggja fyrir tölur frá síðustu fjórum árum skapast grundvöllur til að bera niðurstöðurnar saman og íhuga þær breytingar sem orðið hafa á viðhorfum fólks til Fasteignamatsins. Þau fjögur meginatriði sem hér verða rædd eru þekking almennings á hlutverki Fasteignamatsins, jákvæð eða neikvæð viðhorf fólks til stofnunarinnar, traust fólks á Fasteignamatinu og að síðustu hvort Fasteignamatið sé talið framsækin eða íhaldssöm stofnun.

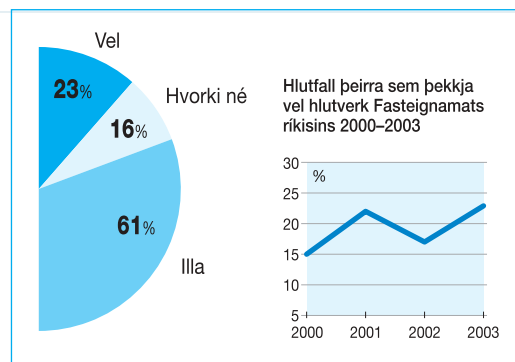
## Ímynd Fasteignamats ríkisins

### ► Hversu vel þekkja Íslendingar hlutverk Fasteignamats ríkisins?

Aldrei hafa jafnmargir og nú talið sig þekkja vel hlutverk Fasteignamatsins eða 23%. Jafnframt hefur hlutfall þeirra sem telja sig þekkja hlutverk stofnunarinnar illa lækkað niður í 61%. Hlutfall þeirra sem telja sig hvorki þekkja hlutverk Fasteignamatsins vel né illa er lítið eitt hærra en áður. Fólk á höfuðborgarsvæðinu telur sig þekkja betur til hlutverks stofnunarinnar sem og þeir sem eru í hærri tekjuflokkum og hafa meiri menntun og er það í samræmi við fyrri kannanir.

Þegar allar fjórar kannanirnar eru skoðaðar í samhengi kemur í ljós að þeim sem telja sig þekkja vel starfsemi stofnunarinnar hefur fjölgað talsvert, voru 15% árið 2000 en nú telja 23% sig þekkja vel til stofnunarinnar.

Á sama hátt hefur þeim sem telja sig

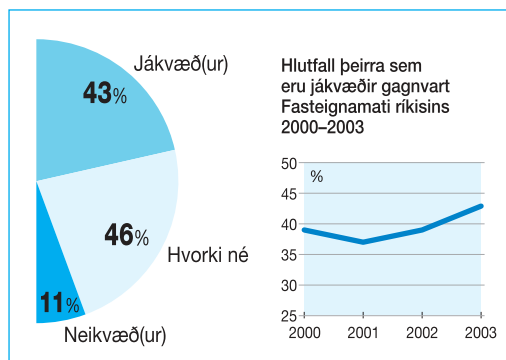


þekkja illa til stofnunarinnar farið fækkandi. Líklegt verður að telja að ástæða þessa sé hin mikla umfjöllun um nýja fasteigna- og brunabótamatið og sú staðreynd að fjöldi fólks gerði athugasemdir við það og þurfti þá að gera sér skýrari grein fyrir starfsemi stofnunarinnar. Auk þess hefur mikil umræða um þróun fasteignaverðs vakið athygli fólks á starfsemi Fasteignamatsins.

# ÚTDRÁTTUR ÚR VIÐHORFSKÖNNUN

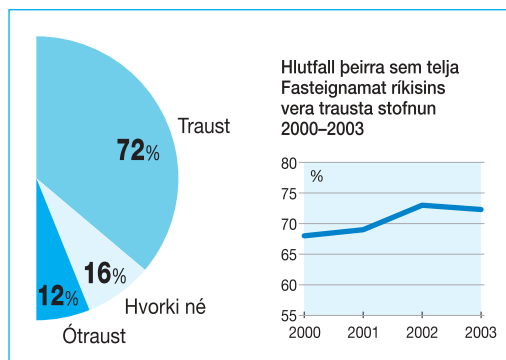
## ▶ Viðhorf gagnvart Fasteignamati ríkisins

Hvað varðar viðhorf fólks til Fasteignamatsins þá hefur hlutfall þeirra sem eru jákvæðir í garð stofnunarinnar aldrei verið hærra, eða 43%. Aðeins 11% eru neikvæðir og er hlutfall þeirra sem ekki taka afstöðu svipað og áður. Árið 2000 voru hins vegar 39% aðspurðra jákvæðir í garð stofnunarinnar. Sömuleiðis hefur hinum neikvæðu fækkað talsvert frá því fyrsta könnunin var gerð. Líklega eru það skjót viðbrögð Fasteignamatsins við þeim athugasemdum sem fólk gerði við nýja fasteigna- og brunabótamatið sem ráða þarna mestu um og viðskiptavinir stofnunarinnar meti það við hana óhád því hver niðurstaða erindis þeirra var.



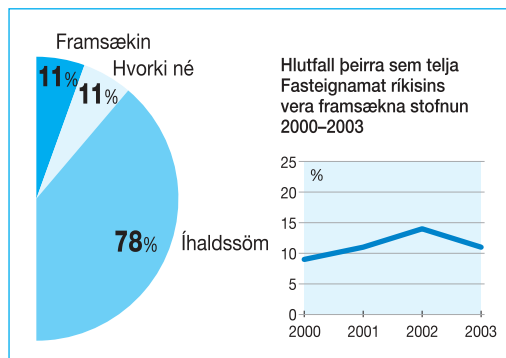
## ▶ Er Fasteignamat ríkisins traust stofnun?

Traust fólks á Fasteignamatinu hefur minnkað lítillega frá síðustu könnun. Nú telja 72% aðspurðra stofnunina trausta en þeir voru 73% á síðasta ári. Um 12% telja stofnunina ótrausta og er það 2% meira en í síðustu könnun. Um 15% taka ekki afstöðu, 1% minna en í fyrra. Árið 2000 töldu hins vegar 68% aðspurðra Fasteignamatið trausta stofnun og 17% ótrausta.



## ▶ Telur þú Fasteignamat ríkisins framsækna eða íhaldssama stofnun?

Mikill meirihluti aðspurðra taldi Fasteignamatið íhaldssama stofnun eða 78% og hefur þeim fjölgað nokkuð frá síðustu könnun en þá voru 73% sama sinnis. Þeim sem telja stofnunina framsækna eða taka ekki afstöðu hefur hins vegar fækkað, eru 11% í báðum flokkum, en þeir voru 14% fyrir ári. Skoðun fólks á þessu atríði nálgast það sem sjá má í fyrstu könnuninni frá árinu 2000 en þá töldu 82% aðspurðra Fasteignamatið vera íhaldssama stofnun.



# ÚTDRÁTTUR ÚR VIÐHORFSKÖNNUN

Ekki er hlaupið að því að ráða í orsakir þessara breyttu viðhorfa en vel má ímynda sér að umræða um tölvuútreikninga á fasteigna- og brunabótamati í sambandi við nýja matið og uppsetningu á Landskrá fasteigna valdi

nokkru um þá uppsveiflu sem varð á fjölda þeirra sem töldu stofnunina framsækna árin 2001 og 2002. Nú er þessi umræða ekki lengur í gangi og því fjölgar þeim sem telja Fasteignamatið íhaldssama stofnun.

# FASTEIGNAMARKAÐURINN Á ÁRINU 2003

## Þróun fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu

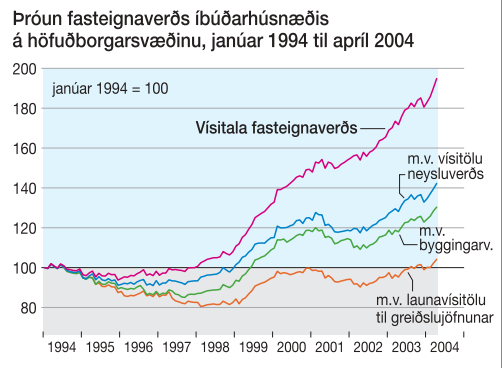
Fasteignaverð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu hækkaði nokkuð samfellt yfir árið 2003. Þegar þróun fasteignaverðs er skoðuð í samhengi við þróun vísitölu neysluverðs, byggingarvísitölu og launavísitölu til greiðslujöfnunar undanfarinn áratug náði það hámarki á árinu. Á mynd 1 má sjá þróun vísitölu fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 1994. Þar kemur einnig fram þróun vísitölnunnar miðað við vísitölu neysluverðs, byggingarvísitölu og launavísitölu til greiðslujöfnunar.

Tólf mánaða breyting á verði fór hæst í tæp 15% á árinu og þarf að líta aftur til ársins 2000 til að sjá jafn mikla árshækkun á fasteignaverði. Á mynd 2 má sjá tólf mánaða breytingar á vísitölu fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu.

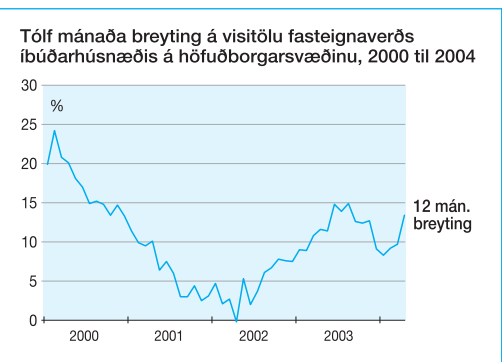
Þegar litið er til þróunar fasteignaverðs á landinu í heild má greina skýrar línur í þróuninni eftir landshlutum. Með hæfilegri einföldun má skipta landinu í fjögur svæði sem hvert um sig hafa lotið ólíkum þróunarferlum á tímabilinu frá 1990. Á mynd 3 má sjá þróun íbúðaverðs eftir landshlutum.

Fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu og í þeim landshlutum sem að því liggja, Vesturlandi, Reykjanesi og Suðurlandi, hækkuðu mest. Þar varð hækkun á fasteignaverði á bilinu 112% til 139% frá 1990. Nálægðin við þéttbýli höfuðborgarsvæðisins er nærtækasta skýringin á þróuninni á Vesturlandi, Reykjanesi og Suðurlandi.

Á Norðurlandi eystra var hækkunin minni (90% frá 1990) þótt þar hafi ferillinn einnig risið skarpt frá árinu 1998.



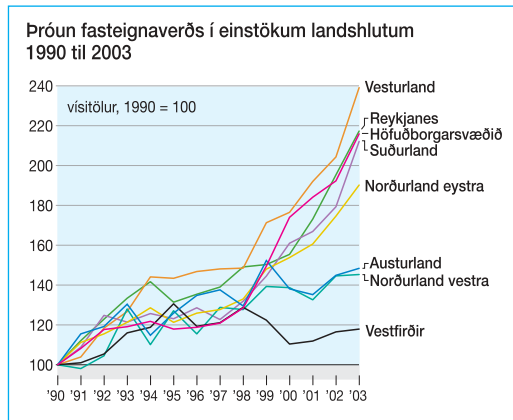
Mynd 1



Mynd 2

Á Norðurlandi vestra og Austurlandi hefur hækkunin verið mun minni eða 45%-48% frá 1990. Þar voru jafnframt meiri sveiflur í verðinu.

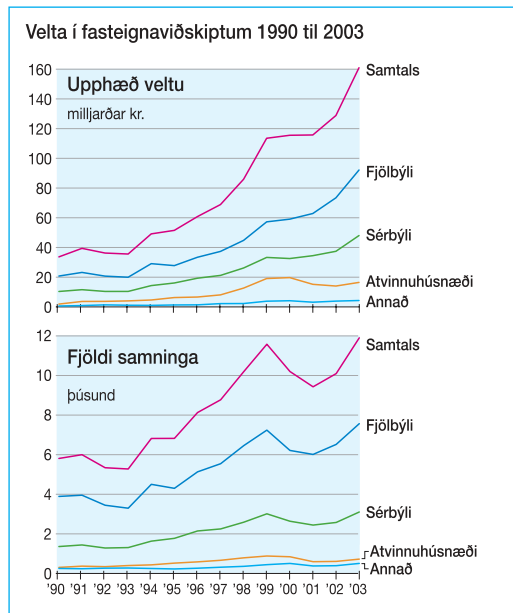
Vestfirðir skera sig úr öðrum landshlutum að því leyti að þar hafa hækkar á verði íbúðarhúsnæðis verið minnstar. Fram eftir tíunda áratugnum má segja að fjórðungurinn hafi fylgt öðrum landshlutum í þróuninni en árið 1999 tók hún aðra stefnu og árið 2003 var verðlag íbúðarhúsnæðis á Vestfjörðum u.þ.b. 18% hærra en það var árið 1990 og hefur hvergi hækkað minna.



Mynd 3

### Velta á fasteignamarkaði

Árið 2003 var metár í fasteignaviðskiptum. Fjöldi kaupsamninga sló fyrra met frá árinu 1999. Fjöldi kaupsamninga í fasteignaviðskiptum dróst saman eftir 1999 en upphæð veltu stóð í stað. Frá árinu 2001 hefur bæði fjöldi samninga og upphæð veltu vaxið stöðugt. Á mynd 4 má sjá þróun veltu á fasteignamarkaði.



Mynd 4

### Fjármögnun íbúðarhúsnæðis

Á árinu 2003 fór hlutur útborgunar og fasteignaveðbréfa skiptanlegra fyrir húsbref vaxandi á kostnað yfirtekinna fasteignaveðbréfa. Ekki liggja fyrir upplýsingar um hvernig útborgunin er fjármögnuð en m.a. teljast viðbótarlán íbúðalánasjóðs til hennar. Hlutur yfirtekinna lána Byggingasjóðs ríkisins hélt áfram að minnka og húsbref hurfu svo gott sem úr veltunni.



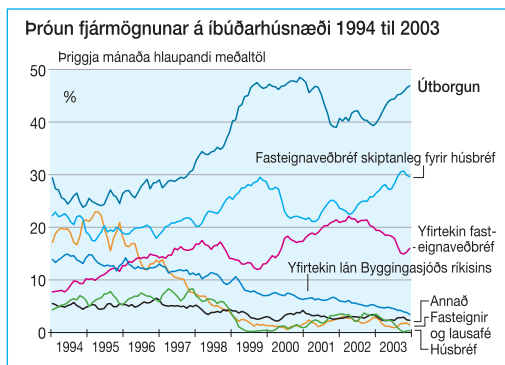
Á mynd 5 má sjá þróun fjármögnunar íbúðarhúsnæðis frá 1994. Lág ávöxtunarkrafa húsbrefa hvatti fólk til að greiða upp eldri lán og taka ný fasteignaveðbréf í tengslum við fasteignaviðskipti.

Athyglisvert er að skoða skiptingu yfirtekinna fasteignabréfa eftir vaxtaþrósentunni sem þau bera. Þetta má sjá á mynd 6. Efsta línan sýnir hlutdeild yfirtekinna fasteignaveðbréfa í heild, hún hefur farið nokkuð jafnt lækkandi frá því á fyrri hluta ársins 2002.

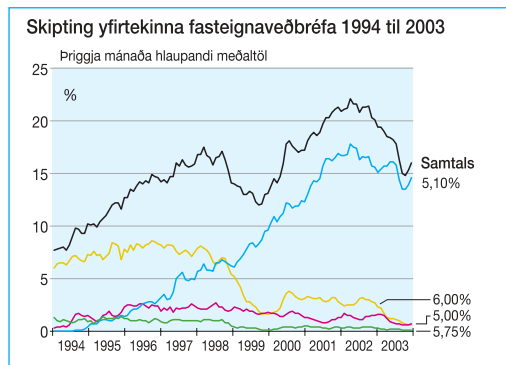
Línan þar fyrir neðan sýnir hlutdeild fasteignaveðbréfa með 5,1% vöxtum, en það eru þeir vextir sem verið hafa á bréfum útgefnum frá því í október 1994. Hlutdeild þeirra í heildarfjármögnuninni fór nokkuð stöðugt vaxandi framan af en hefur farið minnkandi frá 2002.

Næsta lína fyrir neðan sýnir hlutdeild bréfa sem bera 6,0% vexti. Þau voru gefin út á tímabilinu frá nóvember 1990 til nóvember 1993. Á myndinni má sjá hvernig þau féllu skarpt árið 1999, þá var ávöxtunarkrafa húsbrefa lág og því hvati til að greiða upp lán með svo háum vöxtum. Með hækkandi ávöxtunarkröfu komu þau svo aftur inn í veltuna. Kostnaður við töku nýrra lána gerði að verkum að ávöxtunarkrafan þarf að lækka mikið til að borgi sig að greiða upp 6% lánin. Á árinu 2003 hríðféll hlutdeild þeirra aftur samhliða lágri ávöxtunarkröfu.

Á myndinni má einnig sjá hlutdeild lána sem bera 5,0% og 5,75% vexti. Skuldabréf með 5,0% vöxtum voru gefin út á tímabilinu frá nóvember 1993 til október 1994 og með 5,75% vöxtum á tímabilinu frá nóvember 1989 til nóvember 1990.



Mynd 5



Mynd 6

Viðar Már Matthíasson, prófessor

## 1. Inngangur

Í þessari grein verður fjallað um fasteignarhugtakið. Í huga flestra manna ætti slík umfjöllun hvorki að þurfa að vera flókin né ítarleg, enda telja menn sig almennt hafa nokkuð skýra hugmynd um hvað sé fasteign. Oftast leikur heldur enginn vafi á því, hvort tiltekin eign sé fasteign eða ekki. Þegar nánar er skoðað, er þetta þó ekki alltaf augljóst. Oft leikur líka vafi á því hvar og hvernig eigi að draga mörk milli fasteigna innbyrðis og milli fasteigna og annarra eigna, sem vafi kann að leika á hvort telja beri fasteign. Annars konar afmörkun fasteigna veldur líka oft vafa, þ.e. hvaða lausafjármuni á að telja til fasteignarinnar sem fylgifé og hvaða lausafjármunir gera það ekki.

Til að afmarka nokkuð umfjöllunina strax í upphafi er unnt að segja, að annaðhvort er eign fasteign eða lausafé. Lausafé er almennt ekki skilgreint með jákvæðum hætti, heldur er látið nægja, að segja að lausafé sé allt það, sem getur verið andlag eignarréttar og telst ekki fasteign.<sup>1</sup> Af þessu leiðir, að eingöngu þarf að

gera grein fyrir því hvað sé fasteign í hverju tilviki. Allt annað er þá lausafé.

Fasteignir hafa gríðarmikla þýðingu fyrir Íslendinga og fyrir efnahagslíf okkar. Segja má að hinn íslenski þjóðarauður sé öðru fremur fólgin í þeim fasteignum, sem eru í landinu og víst er að auður hvernir fjölskyldu er oftast að langmestu leyti falinn í þeirri eða þeim fasteignum, sem hún á. Það eykur verulega hina efnahagslegu þýðingu fasteigna, að þær má nota til tryggingar fyrir lánnum, sem ekki bara eru nýtt til kaupa á viðkomandi fasteign, heldur til ýmissa annarra fjárfestinga. Fasteignir eru þannig grundvöllur umtalsverðra fjárfestinga einstaklinga og lögaðilja. Fasteignir hafa einnig mikla félagslega þýðingu ekki sízt fyrir fjölskyldur sem samastaður þeirra og miðstöð fjölskyldulífs. Það er því verðugt viðfangsefni, að gera grein fyrir því, hvað sé fasteign, hver séu merki hennar og hvaða réttindi tengjast henni helzt, enda takmarkast eignarréttindi yfir fasteign við þessi verðmæti og ná þannig almennt ekki til lausafjár sem fellur utan fasteignarhugtaksins.<sup>2</sup>



Saudafell í Döllum lx ç að fornu mati og ein af valdamiðstöðvum Sturlungaættarinnar í átökum 13. aldar. Söfnun fasteigna var snar þáttur í valdabaráttu íslenskra höfðingja á miðöldum og eignarhald á stórbýlum á borð við Saudafell var mikilvægt stöðutákn. (Ljósmynd Guðmundur J. Guðmundsson).

<sup>1</sup> Sbr. t.d. Páll Sigurðsson, *Kauparéttur*, bls. 46 og Jon Khilman, *Köprätten, en introduktion*, bls. 34.

<sup>2</sup> Gaukur Jörundsson, *Eignaréttur I*, bls. 30.



*Eyðibýlið Gljúfurá í Arnarfirði, örreitisbot sem þó var metið til xviii c. Þetta var eignarjörð Jóns Sigurðssonar forseta og með eignarhaldi á jörðinni fullnægði hann kröfum bændasamfélagsins um að þeir sem buðu sig fram til þings skyldu eiga ákveðna lágmarks eign. (Ljósmynd Guðmundur J. Guðmundsson).*

Þegar búið er að slá því föstu, að tiltekin eign sé fasteign hefur það víðtæk réttaráhrif. Þannig gilda að ýmsu leyti aðrar réttarreglur um hana en lausafé. Þetta á t.d. við samkvæmt reglum skattaréttar, enda er t.d. fasteignaskattur samkvæmt II. kafla laga um tekjustofna sveitarfélaga, einungis lagður á fasteignir.<sup>3</sup> Um viðskipti með fasteignir gilda reglur laga um fasteignakaup, nr. 40/2002, en ella eiga við lög um lausafjárkaup, nr. 50/2000 eða lög um neytendakaup, nr. 48/2003.

Efni þessarar greinar skiptist þannig, að í 2. kafla verður gerð grein fyrir skilgreiningu á hugtakinu fasteign og því lýst sérstaklega að hugtakið sé afstætt. Í 3. kafla verður fjallað um fylgifé fasteigna, þ.e. hvað tilheyri venjulega fasteign. Í 4. kafla verður gerð grein fyrir merkjum fasteigna, þ.e. hvernig merki þeirra séu ákveðin gagnvart öðrum fasteignum, einkum þegar vafi getur leikið á um það, svo og hvað réttur fasteignareiganda nær langt niður og upp. Einhver mörk hljóta að vera á því, hvað eigandi fasteignar getur gert tilkall til að eiga land eða jarðveg langt niður í jörðina og hve langt réttur hans til loftrýmis þess, sem yfir landinu er, nær upp í himinhvolfið. Í 5. kafla verður gerð stutt grein fyrir ýmsum

flokkum fasteigna, en flokkunin er með ýmsum hætti í lögum. Þá verður í 6. kafla fjallað í stuttu máli um það hvernig háttáð sé skráningu fasteigna og hvers vegna þurfi að skrá þær. Í 7. kafla verður stutt umfjöllun um helztu fasteignaréttindi. Loks verður í 8. kafla stutt samantekt á efni greinarinnar.

## 2. Hugtakið fasteign

### 2.1 Skilgreiningar

Hugtakið fasteign er ekki alltaf skilgreint með sama hætti í íslenskri löggjöf og lagaframkvæmd. Það er ekki einstakt fyrir Ísland, því sama er uppi á teningnum í ýmsum nágrannalöndum okkar.<sup>4</sup> Þó má segja, að annars vegar sé til hefðbundin eða almenn skilgreining á hugtakinu fasteign og hins vegar sértækari skilgreiningar, sem ráðast þá fremur af markmiði þeirra laga, sem skilgreina eða nota fasteignarhugtakið.

Hin hefðbundna eða almenna skilgreining er á þann veg, að fasteign sé afmarkaður hluti lands ásamt eðlilegum hlutum þess, lífrænum og ólífrænum og

<sup>3</sup> Lög um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995.

<sup>4</sup> Bo von Eyben, Peter Mortensen og Peter Pagh, *Fast ejendom, Rådighed og regulering*, bls. 13 og áfram og Kauko Viitanen, Arvo Kokkonen og Arvo Vitikainen, *Fastighetsbegrepp i Finland, Fastighetsbegreppen i de Nordiska länderna*, bls. 66.

mannvirkjum, sem varanlega eru við landið skeytt.<sup>5</sup> Með lífrænum hlutum er átt við gróður sem á landinu vex, en með ólífrænum hlutum er t.d. átt við mold, grjót, sand, auk vatns er á landinu liggur, málma í jörðu o.fl. Hugtakið fasteign er skilgreint með þessum hætti í lögum um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, sbr. 1. mgr. 3. gr. Þau lög gera þó ráð fyrir, að ekki aðeins fasteignir séu skráðar sem heild, heldur skuli skrá fasteignir, hluta þeirra og einstök mannvirki sem sérstakar eindir í Landskrá fasteigna, auk þess sem þau gera ráð fyrir að sum réttindi séu þar einnig skráð. Verður gerð grein fyrir því í stuttu máli síðar, hvernig þeirri skráningu er háttað.

Um hinar sértækari skilgreiningar má sem dæmi benda á lög um fjöleignarhús, en þar er hugtakið fasteign skilgreint svo:

Hver eignarhluti telst, ásamt því sem honum fylgir sérstaklega og eignarhlutum í sameign, sérstök fasteign, enda sé fullnægt skilyrðum laga um skráningu og mat fasteigna.<sup>6</sup>

Í þessu felst að íbúð í fjöleignarhúsi, eða hlutdeild í atvinnuhúsnæði, ásamt sameign og leigulóðarréttindum telst sérstök fasteign, að því tilskildu að þessi eign verði skráð sem slík samkvæmt lögum um skráningu og mat fasteigna. Í 2. gr. laga um fasteignakaup, er hugtakið fasteign skilgreint svo:

Fasteign samkvæmt lögum þessum telst vera afmarkaður hluti lands, ásamt eðlilegum hlutum þess, lífrænum og ólífrænum, og mannvirki, sem varanlega eru við landið skeytt. Með fasteign er einnig átt við eignarhluta í húsi eða öðru mannvirki, sem skiptist í fleiri en einn slíkan.

Lög um fasteignakaup gilda um kaup, sölu, skipti á fasteignum og ýmis ákvæði þeirra gilda einnig um gjafagerninga um fasteignir. Telja verður eðlilegt að skilgreining laganna miðist við að gildissvið þeirra nái til þeirra eigna sem eru fasteignir í viðteknum skilningi og annarra

eigna, sem heppilegt er að sæti sömu reglum. Slíkt kallar á rýmri skilgreiningu en felst í þeirri, sem hefðbundin er, og gerð er grein fyrir að framan.

Ekki er ástæða til að leita fleiri sértækra skilgreininga í lögum til þess að fjalla um nánar.<sup>7</sup> Aðalatriðið er, að vekja athygli á, að auk hinnar hefðbundnu skilgreiningar er að finna á víð og dreif í löggjöfinni annars konar skilgreiningar, sem þjóna sérstökum markmiðum.

## 2.2 Nánari skýring á fasteignarhugtakinu

Þegar skilgreiningarnar að framan er skoðaðar nánar, vakna ýmsar spurningar. Ein er t.d. sú, hvort fasteign sé alltaf bara hlutræn eining, þ.e. hvort til fasteignar teljist bara áþreifanlegir hlutir eða eindir, t.d. hús og land, eða hvort til fasteignar teljist líka réttindi, sem ekki hafa hlutræna tilvist. Ef ein jörð á rétt til reka í landi annarrar, eru þá þessi réttindi hluti af fyrrnefndu fasteigninni, eða falla þau utan við skilgreiningu á henni? Í hugum flestra er fasteign aðeins hlutrænt fyrirbrigði, en ekki er víst að það samrýmist efni þeirra reglna, sem um fasteignir gilda. Önnur spurning er sú, hvort það sé skilyrði að allir hlutar fasteignar séu í eigu sama aðilja, eða hvort einn geti átt landið, annar húsið sem á því stendur og sá þriðji einhver verðmæti í húsinu.

Sé vikið að fyrra álitafninu ber að hafa í huga, að í hinni hefðbundnu skilgreiningu á fasteignarhugtakinu, segir beinlínis að fasteign sé afmarkað land ásamt eðlilegum hlutum þess, lífrænum og ólífrænum og þeim mannvirkjum, sem varanlega eru við það skeytt. Hin hefðbundna skilgreining miðar því eingöngu við hlutræna þætti. Eignarhlutur í fjöleignarhúsi, þar með talið hlutdeild í leigulóðarréttindum er sérstök fasteign að lögum. Á afmörkuðum hluta lands geta því hæglega verið 50 fasteignir, þ.e. ef gert er ráð fyrir þeim fjölda eignarhluta í fjöleignarhúsi og réttindum til lóðarinnar, sem þeim fylgja.

<sup>5</sup> Gaukur Jörundsson, *Eignaréttur* I, bls. 30 og Þorgeir Örylgsson, *Kaflar úr eignarétti* I, bls. 59.

<sup>6</sup> Lög um fjöleignarhús, nr. 26/1994, 11. gr.

<sup>7</sup> Fleiri dæma er getið í riti Þorgeirs Örylgssonar, *Kaflar úr eignarétti* I, bls. 60-61.

Eru þá réttindin fasteign eða hluti fasteignar, eða leiðir tilvist þeirra til þess, að eignarhluti í húsi telst fasteign ásamt skilgreindri hlutdeild í lóð t.d. 1/50 hluta lóðarinnar? Líklega verður að líta svo á í þessu tilviki. Aðalatriðið er að réttindin til lóðarinnar séu varanleg. Ef svo væri ekki yrði húsið líklega talið lausafé. Fáheyrt er að byggingar, einkum hús, séu reistar á landi án þess að um varanleg réttindi sé að ræða og er ástæðulaust að gera ráð fyrir því ef það er fjöleignarhús. Þegar vafi leikur á um varanleika lóðarréttinda er einkum um sumarbústaði, vinnuskála og því um líkt að ræða. Af framansögðu verður sú ályktun dregin, að þótt hin hefðbundna skilgreining á hugtakinu fasteign miði einungis við hlutræna þætti eru ýmiss konar réttindi oft hluti fasteignarhugtaksins. Staðreyndin er nefnilega sú, að í sumum samböndum verður að telja slík réttindi til fasteignarinnar sjálfar. Verður engan veginn hjá því komizt, t.d. þegar mælt er fyrir um það í lögum að tiltekin réttindi beri að telja til fylgifyrjar fasteignar.



Fjöleignarhús á horni Lönguhlíðar og Miklubrautar. Um þau gilda sérilög sem kveða á um að íbúð í fjöleignarhúsi ásamt sameign og lóðaréttindum teljist ein fasteign. (Ljósmynd Guðmundur J. Guðmundsson).

Um síðara álitæfnið er það að segja, að það hefur að íslenskum rétti aldrei verið talið skilyrði þess, að afmarkaður hluti lands og mannvirkis, sem á því er teljist ein fasteign, að þetta tvennt sé í eigu eins og sama aðilja. Einungis hefur verið áskilið að um varanleg tengsl mannvirkis eða tilfæringa við landið sé að ræða og varanleg réttindi til þess. Þessa reglu verður að skoða í því ljósi, að það er meginreglan í þéttbýli á Íslandi, að

sveitarfélag eigi land, sem skipulagt hefur verið til íbúðarbyggðar. Sveitarfélagið gerir lóðarleigusamninga til langs tíma við þann sem byggir, en þann samning yfirtaka jafnan síðari eigendur. Eigandi mannvirkis í þéttbýli, t.d. íbúðarhúss, á því sjaldnast landið, sem það stendur á, en hann hefur varanleg réttindi til þess á grundvelli lóðarleigusamnings við eigandann, sem oftast er sveitarfélagið.

### 2.3 Varanleg tengsl við land

Af framangreindu má sjá, að það er grundvallaratriði við mat á því, hvað sé fasteign, hvort mannvirkið hefur varanleg tengsl við land í tvennum skilningi. Annars vegar hversu varanlegur frágangur er á tengslum mannvirkis við land og hins vegar hve varanleg þau réttindi eru, sem eigandi mannvirkis hefur til að láta það standa á landi.

Um fyrra atriðið getur sjaldan leikið vafi. Sé tekið dæmi af húsum eru tengsl þeirra við land almennt svo traust og varanleg að enginn vafi leikur á, hvort það fullnægi framangreindum skilyrðum. Sem fyrr greinir eru það fyrst og fremst sumarbústaðir og vinnuhíbyli (starfsmannabúðir) hvers konar, þar sem vafi leikur á, hvort tengslin séu nægilega varanleg. Nefna má til skýringar ágreiningsefni í úrskurði yfirfasteignamatsnefndar frá 18. desember 1987.<sup>8</sup>

Í þeim úrskurði var deilt um það hvort timbureiningahús, sem orkufyrirtækið Landsvirkjun hafði reist með heimild á landi í eigu annars aðilja, gætu verið andlag fasteignagjalda. Kjarni ágreiningsins laut að því, hvort þau teldust lausafé eða fasteignir. Húsin voru reist í tengslum við framkvæmdir Landsvirkjunar við vatnsaflsvirkjun í Blöndu og áformaði Landsvirkjun að húsin skyldu standa í sjö ár. Sveitarfélagið, Svínavatnshreppur, en húsin stóðu í landi jarðar í hreppnum, taldi að umræddar byggingar væru ótvírætt fasteignir, því frágangur þeirra væri með áþekkingu hætti og tíðkaðist um timbureiningahús og

<sup>8</sup> Úrskurðurinn er reifaður í riti Þorgeirs Örlýgssonar, *Kaflar úr eignarétti* I, bls. 60.



sumarhús, sem verið væri að reisa um allt land. Skipti ekki máli í því sambandi þótt þeim væri einungis ætlað að standa í sjö ár. Yfirfasteignamatnefnd taldi að tengsl húsanna við landið væru ekki svo losaraleg að þau yrðu talin til lausafjár en ekki fasteigna í skilningi þágildandi laga um skráningu og mat fasteigna, nú lög nr. 6/2001. Var því hafnað kröfu Landsvirkjunar um að fella niður álöggð fasteignagjöld af húsunum.

Ef draga má ályktanir af þessum úrskurði ætti, að vera ljóst, að sumarbústaðir teljast almennt fasteignir, t.d. þeir sem reistir eru á stólpum, sem grafnir eru í jörð oftast með steiptum fæti. Hið sama á við um annars konar hús, sem tengd eru við land með sama hætti. Haft getur þýðingu að vatns- og skólplagnir eru tengdar í húsinn, en það leiðir augljóslega til þess að tengsl við land verða varanlegri. Á hinn bóginn myndu færanlegir vinnuskúrar almennt ekki teljast fasteignir, jafnvel þótt mannvirkjagerð, sem er tilefni niðurstetningar þeirra, eigi að standa um nokkurt skeið, t.d. tvö til þrjú ár. Enginn vafi leikur á um léttari náðhús og slíkar tilfæringar, þær yrðu almennt taldar lausafé. Spyrja má, hvort hjólhýsi, sem stendur í hjólhýsahverfi og hefur fengið til þess rétt, t.d. með leigusamningi við eiganda lands, teljist fasteign. Almennt verður að ganga út frá því, að hjólhýsi geti ekki talizt fasteign, þótt það standi á landi á grundvelli leigusamnings til nokkurs tíma. Skilyrðið um varanleg tengsl við land teldist ekki uppfyllt að öðru jöfnu.



*Hvenær hættir hjólhýsi að vera lausafé og verður sumarbústaður, fasteign? (Ljósmynd Guðmundur J. Guðmundsson).*

Aðstaðan gæti breytt ef hjólabúnaðurinn yrði rifinn undan því og settar traustar undirstöður fyrir því og það tengt við neyzluvatns- og skólplagnakerfi, enda væri þá lítill munur á því og venjulegu sumarhúsi.

Um það hve varanleg réttindi til landsins þurfa að vera, er ekki unnt að fullyrða með almennum hætti. Um þetta atriði rís reyndar afar sjaldan vafi, enda tengsl mannvirkis við land almennt reist á lóðarleigusamningi til langs tíma og í mörgum tilvikum, einkum utan þéttbýlis á beinum eignarrétti að landinu. Í Reykjavík er t.d. gert ráð fyrir að lóðir séu leigðar til 75 ára, en einnig er borgarstjórn heimilt að ákveða annan leigutíma.<sup>9</sup> Það er einkum í tilvikum þegar hús er reist án heimildar, eða á grundvelli óljósrar heimildar, sem vafi rís um það, hvort rétturinn til landsins sé nægilega varanlegur. Nokkrir dómur hafa gengið um skýringu á þessu atriði.

**Hrd. 1979, bls. 938.** Í þessu máli var um það deilt, hvort veðréttur í sumarbústað tæki einnig til eignarlands þess er hann stóð á, en skjöl um það voru ekki ótvíræð. Eigandi bústaðarins, sem einnig átti landið, hélt því fram, að samkvæmt orðum sínum tæki veðsetningin aðeins til sumarbústaðarins sjálf, en ekki landsins. Auk þess reisti hann kröfur sínar á því, að veðsetningin gæti ekki tekið til landsins, því bústaðurinn stæði á landinu án tilskilinna leyfa yfirvalda. Niðurstaða málsins var sú, að veðsetningin tæki bæði til bústaðarins og landsins. Var í því sambandi bent á, að bústaðurinn hefði staðið í 20 ár á landinu og þótt ekki hefði verið fengið leyfi fyrir honum, væri ekki unnt að líta á hann sem lausafé. Var hann því talinn fasteign.

**Hrd. 1937, bls. 243.** Í þessu máli var um það deilt, hvort fara ætti með nauðungarsölu á sumarbústað eftir reglum um nauðungarsölu á lausafé eða fasteignum. Sumarbústaður sá, er um ræddi, var reistur í landi jarðarinnar Hólms í Seltjarnarneshreppi og hafði ábúandi jarðarinnar leigt manni einnar dagsláttu lóð árið 1934 þar sem heimiluð væri bygging sumarbústaðar. Hæstiréttur taldi að ábúandi hefði

<sup>9</sup> Sjá 1. og 2. gr. laga um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurkaupstaðar, nr. 86/1943.

haft leyfi lögum samkvæmt til að leigja land undir sumarbústað og skipti í því sambandi ekki máli, þótt byggingarbréf hans fyrir jörðinni bannaði slíkt. Var talið, að sumarbústaðnum hefðu þegar í upphafi fylgt slíkt lóðarréttindi að fara bæri um nauðungarsölu á honum eftir reglum um fasteignir. Ekki skipti máli í þessu sambandi þótt lóðarleigusamningi hefði ekki verið þinglýst, er nauðungarsölu var krafizt.

Önnur niðurstaða varð í:

**Hrd. 1934, bls. 1007.** S fékk leyfi eiganda Lambastaða á Seltjarnarnesi til þess að flyta timburhús af öðrum grunni og setja niður á túninu á Lambastöðum. Leyfið var ekki veitt til neins tiltekins tíma. Talið var í Hæstarétti, að veruleg óvissa væri um hver lóðarréttindi fylgdu húsinu eða hvort þau væru nokkur. Af þeirri ástæðu taldi rétturinn, að ekki væri unnt að líta á húsið sem fasteign.

Draga má þá ályktun af þessum dómum, að það teljist varanleg tengsl við land, þegar fyrir liggur lóðarleigusamningur í réttu horfi, sem ekki er einungis til mjög skamms tíma. Hefur þessi viðmiðunarregla verið orðuð svo, að ef hús eða annað mannvirki stendur á landi beri að telja það og landið, sem það stendur á eða tilheyrir, fasteign, ef samband þess við eignina er ekki aðeins til bráðabirgða.<sup>10</sup> Þegar hús stendur á landi eiganda þess má almennt ganga út frá því að slíkt tengsl teldust varanleg í framangreindum skilningi. Eins og fyrr segir er þó einnig áskilið að tengslin séu varanleg í þeirri merkingu að hús eða mannvirki sé tryggilega við landið fest.

## 3. Fylgifié fasteigna

### 3.1 Inngangur

Þegar búið er að slá því föstu, að mannvirki hafi nægjanlega varanleg tengsl við afmarkaðan

hluta lands og sé því fasteign, þarf að taka afstöðu til þess, hvað tilheyrir fasteigninni og hvað ekki. Það hefur mikla hagnýta þýðingu, að afmarka það svo sem kostur er, hvaða verðmæti teljist til fasteignar. Sem dæmi má nefna, að við sölu hennar eiga þá að fylgja þau verðmæti öll sem fasteigninni tilheyrðu við skoðun án þess að um það þurfi að semja sérstaklega og er seljanda óheimilt að undanskilja nokkurt þeirra, án samþykkis kaupanda.<sup>11</sup> Einnig má nefna, að þegar fasteign er veðsett nær veðrétturinn einnig til lausafjár, sem við kaup og sölu telst venjulegt fylgifié þeirrar fasteignar, sem veðsetningin tekur til.<sup>12</sup>

Hvað er þá fasteignin sjálf og hvað telst til hennar, þ.e. hvað er fylgifié hennar? Gerð verður grein fyrir því að neðan, en strax ber að hafa þann fyrirvara, að það verður aldrei tæmandi talið með almennum hætti, hvað sé fylgifié fasteignar. Ástæða þess er m.a. sú, að það er breytilegt eftir „tæknistigi og tíðaranda“ hvað telst fylgifié fasteigna og hvað ekki.<sup>13</sup>

### 3.2 Fasteignin sjálf og fylgifié hennar

Fasteignin sjálf, telst auk landsins vera allt annað sem varanlega er við það skeytt, hvort sem það er af náttúrulegum aðstæðum, t.d. rótföst tré eða öðrum ástæðum, t.d. hús sem byggt hefur verið á landinu. Ef tilfæringar eru fjarlægðar af landi hætta þær að teljast hluti fasteignarinnar. Til hússins teljast grunnur þess, veggir, þar með talið innveggir, milligólf, þak, hurðir, gluggar, gler, tröppur og annað sambærilegt.<sup>14</sup> Flest hús og önnur mannvirki hafa ýmsan búnað til viðbótar framangreindu. Nægir að nefna girðingar, sem eru í traustu sambandi við eign, ýmsir munir sem beinlínis eru skeyttir við eign eins og innréttingar sem skráfaðar eða boltaðar eru við veggir eða gólf í eldhúsi, baðherbergi og þess háttar. Auk þess ýmiss annar búnaður t.d. hitunarbúnaður eins og ofnar, vatnslagnir og ýmsar tilfæringar

<sup>10</sup> Ólafur Lárússon, *Eignaréttur I*, bls. 41-42.

<sup>11</sup> Viðar Már Matthíasson, *Fasteignakaup, helztu réttarreglur*, bls. 32-33.

<sup>12</sup> Sjá c lið 1. mgr. 16. gr. laga um samningsveð, nr. 75/1997.

<sup>13</sup> *Alþingistíðindi* 2001-02, A-deild, bls. 1466.

<sup>14</sup> Sjá t.d. Viðar Már Matthíasson, „Gallahugtak laga um fasteignakaup“, nr. 40/2002, bls. 761.

tengdar þeim, raflagnir, rafmagnstöflur og búnaður sem þeim tengist.

Unnt er að nálgast lýsingu á því, hvað sé fylgifié fasteignar úr tveimur áttum og er ráðlegt að nota þær báðar. Annars vegar er þess kostur, að setja fram almennar leiðbeiningarreglur um, hvernig skilja eigi fylgifié fasteignar frá öðrum eignum, t.d. lausafé sem ekki ber að telja fylgifié og hins vegar lýsa því nánar með upptalningu, hvað geti verið fylgifié og hvað ekki.

### 3.3 Leiðbeiningarreglur um afmörkun fylgijár frá lausafé sem ekki telst til fasteignar

Settar hafa verið fram almennar leiðbeiningarreglur um það, hvernig afmarka eigi fylgifié fasteignar. Sem dæmi um slíka leiðbeiningarreglu má nefna:

Hvort hlutir séu fylgifié með fasteign, fer eftir því, hvort þeir, eftir því, sem almennt er talið, heyri til þess, sem fasteignin þarf að vera útbúin með til þeirra afnota, sem hún er ætluð til, og hvort eignin almennt því aðeins er talin fullgild til leigu eða sölu, að þessir hlutir fylgi henni.<sup>15</sup>

Segja má, að aukin velmegun, betri fasteignir og meiri búnaður þeirra hafi í raun gert þessa leiðbeiningarreglu gagnslitla, þótt ennþá megi hafa hana til hliðsjónar. Í lögum um fasteignakaup er almenn regla um ákvörðun þess, hvað sé fylgifié fasteignar, sem er nokkuð á annan, veg þ.e.:

Leiki vafi á hvort búnaður eða réttindi telst fylgifié fasteignar skal einkum litið til þess hvort viðurhlutamikið væri að skilja búnaðinn eða réttindin frá fasteign, hvort verðmæti búnaðar eða réttinda sé í einhverjum mæli háð tengslum við eignina, þau séu nauðsynleg fyrir eðlileg afnot hennar eða geti bezt nýtt þar.<sup>16</sup>

Sem dæmi um slíkan búnað má nefna lyftu, sem sett hefur verið upp í húsi, kæligeymslu

sem hönnuð hefur verið og sett upp fyrir tiltekinn hluta húsnæðis og því um líkt.<sup>17</sup>

Loks má nefna tilgreiningu í reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat, en þar segir m.a.:

Hús og önnur mannvirki skulu metin ásamt fylgifié sínu. Til fylgijár teljast munir sem tilheyra mannvirki af því tagi, sem um er að ræða. Til fylgijár teljast þó ekki, þótt skeyttar séu við fasteignir, vélar eða önnur tæki til atvinnurekstrar og heldur ekki heimilisvélar að frátöldum eldavélum.<sup>18</sup>

Af framangreindu leiðir, að það skiptir máli við mat á því, hvað telja beri fylgifié, hvers konar húsnæði um er að ræða, auk þess sem máli getur skipt hvað sé venja á hverjum stað og hverjum tíma.<sup>19</sup> Matið á því, hvað sé fylgifié fasteignar er því afstætt bæði að því leyti að það er háð stað og stund og einnig að því leyti að það getur ráðist af markmiði þeirra laga eða reglugerða, sem um það fjalla. Telja má t.d. víst að fylgijárhugtak síðastnefndrar reglugerðar sé þrengra en fylgijárhugtak laganna um fasteignakaup.

Varla er unnt með almennum hætti að lýsa því nánar hvernig afmarka beri fylgifié frá öðru lausafé, sem ekki telst fylgifié. Þann fyrirvara verður að gera við það, sem segir að framan, að fylgifiéð verður að vera til staðar á eign þegar hún er sýnd til sölu svo það eigi að fylgja með í sölu fasteignar. Um veðsetningu þarf fylgifié annaðhvort að vera til staðar þegar eign er veðsett eða því skeytt við hana síðar, en þá tekur veðrétturinn einnig til þess.

### 3.4 Sérstakar reglur um fylgifié fasteignar

Í lögum um fasteignakaup eru nokkrar reglur um það, hvað telja beri fylgifié í tilgreindum tilvikum.<sup>20</sup> Þessi upptalning er háð sama fyrirvara og áður getur, þ.e. þessi verðmæti verða

<sup>15</sup> Ólafur Lárusson, *Eignaréttur* I, bls. 42.

<sup>16</sup> Sjá 1. mgr. 22. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002.

<sup>17</sup> *Alþingistiðindi* 2001-02, A-deild, bls. 1466.

<sup>18</sup> Sjá 2. mgr. 6. gr. reglugerðar um fasteignaskráningu og fasteignamat, nr. 406/1978.

<sup>19</sup> Gaukur Jörundsson, *Eignaréttur* I, bls. 31 og Þorgeir Örylgsson, *Veðréttur*, bls. 266-267.

<sup>20</sup> Sjá 23.-25. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002.



að vera til staðar þegar eign er sýnd væntanlegum kaupanda, eða þeim lofað sérstaklega, til þess að þau teljist fylgifé fasteignar. Með sama hætti verða þau að vera til staðar þegar fasteign er veðsett eða skeytt við hana síðar til þess að teljast falla undir veðsetningu á henni.

Það hefur því fremur takmarkaða þýðingu að telja þessi veðmæti upp. Rétt er þó að veita vísbendingar um það með stuttri lýsingu.

Í fyrsta lagi teljast til fylgifyjár fasteignar hlutir, sem eiga að gera það samkvæmt lögum, stjórnvaldsreglum eða lögmætum ákvörðunum yfirvalda. Sem dæmi um þetta má nefna lögboðinn loftræstibúnað í húsnæði sem hýsir prentsmiðju og selt er til sömu nota.

Í öðru lagi hlutir sem keyptir eru með opinberri aðstoð eða fyrir fjármuni frá hinu opinbera með þeim áskilnaði að þeir skuli renna til kaupa á tilteknum búnaði. Dæmi um þetta eru tæki eða búnaður sem ætlað er að bæta aðgengi fatlaðra.<sup>21</sup>

Í þriðja lagi hlutur í sameign, ýmiss afnotaréttindi og önnur óbein réttindi sem fylgja fasteign. Hér getur verið um að ræða margs konar réttindi, t.d. rekaítak sem ein jörð á í annarri, réttur til slægna eða til beitar o.fl.

Í fjórða lagi geta ýmiss konar kröfuréttindi, sem tengjast eign talizt fylgifé hennar og verða því ekki frá henni skilin nema með samþykki t.d. kaupanda eða veðhafa. Dæmi um þetta er ógjaldfallin leiga og aðrar ógjaldfallnar kröfur sem fasteign fylgja svo og inneign fasteignar í hússjóði eða framkvæmdasjóði.

Í fimmta lagi hefur verið talið til fylgifyjár fasteignar, t.d. íbúðarhúsnæðis, varanlegar innréttingar og búnaður, sem annaðhvort er skeytt varanlega við fasteign eða er sérstaklega sniðinn að henni. Þetta á meðal annars við um fastan búnað, lagnir til hitunar

og vatnsmiðlunar, rafmagnsvirki og leiðslur, loftnet og annan móttökubúnað í eigu seljanda, sem fest eru á fasteign, föst gólfteppi og önnur gólfefni sérstaklega tilsniðin, gluggabúnað, bað- og eldhúsinnréttingar og tæki svo og vélar sem eru sérstaklega felldar inn í innréttingar og verða hluti af þeim.

Í sjötta lagi gildir sú sérregla um fylgifé fasteigna, sem ætlað er til landbúnaðarstarfsemi, að tæki og búnaður sem annað tveggja er varanlega festur við hana eða sérstaklega að henni sniðinn telst fylgifé hennar. Tæki á hinn bóginn, t.d. ökutæki, tæki til sláttar og heyhirdingar myndu ekki teljast fylgifé nema þau væru varanleg fest við fasteignina. Hið sama á við um veðmæt réttindi, t.d. framleiðsluréttindi á mjólk eða kjóti, sem veita rétt til beingreiðslu úr ríkissjóði (greiðslumark), enda eru þessi réttindi framseljanleg, þau má ekki veðsetja með fasteigninni og veðmæti þeirra er oft svo verulegt miðað við veðmæti fasteignarinnar sjálftrar, að óeðlilegt væri að líta á þau sem fylgifé er ekki bæri að greiða fyrir sérstaklega.<sup>22</sup>

## 4. Merki fasteigna og yfirráðaréttur niður í jörðina og upp í loftrými ofan lands

### 4.1 Inngangur

Næsta viðfangsefni er að lýsa reglum um það, hvernig dregin séu mörk milli fasteigna innbyrðis. Reglur um það eru fjölskrúðugar og ráðast bæði af því hvort fasteign er í þéttbýli eða dreifbýli, hvort til sé að dreifa náttúrulegri afmörkun eða ekki og ýmsum öðrum atriðum.

Viðfangsefninu verður að skipta í nokkra þætti. Í fyrsta lagi verður að gera grein fyrir því hvernig mörk milli fasteigna eru almennt dregin í þéttbýli. Í öðru lagi verður að gera

<sup>21</sup> *Alþingistíðindi* 2001-02, A-deild, bls. 1466.

<sup>22</sup> Um bann við veðsetningu þessara réttinda má vísa til 4. mgr. 3. gr. laga um samningsveð, nr. 75/1997 og Þorgeirs Örylgssonar í ritinu *Veðréttur*, bls. 123-126. Þess skal einnig getið að í 37. gr. jarðalaga, nr. 81/2004, er við það miðað að þegar lögbýli í eigu ríkisins er selt ábúanda komi ekki sérstök greiðsla fyrir greiðslumark, nema í þeim tilvikum sem ábúandi selur það frá jörð innan tíu ára frá því hann keypti það. Telja verður að þessi sérregla breyti því ekki, að greiðslumark beri ekki að telja fylgifé fasteignar.

grein fyrir því hvernig merki milli tveggja fasteigna utan þéttbýlis eru dregin. Í þriðja lagi verður að gera grein fyrir því hvernig merki milli fasteigna ákvarðast þegar á eða stöðuvatn skilur þær að. Í fjórða lagi þarf að gera grein fyrir álitaefnum um ákvörðun merkja fasteigna við jökla. Í fimmta lagi verður að gera grein fyrir því, hvernig dregin eru merki sjávarjarða til hafsins, en um það hefur lengi ríkt vafi. Í sjötta lagi verður svo að gera grein fyrir því, hvernig ákvarða beri merki landareigna og þjóðlendna. Loks verður svo í áttunda lagi gerð grein fyrir reglum um, hvað eignarréttur fasteignareiganda nær langt niður í jörðina og hvað hann nær langt upp í loftrúmið ofan lands.

## 4.2 Um merki fasteigna í þéttbýli

Ýmsar reglur gilda um mörk milli fasteigna í þéttbýli. Sérlæg um lóðarmörk í tveimur kaupstöðum hafa verið sett á Íslandi, þ.e. fyrir Reykjavík og Akureyri.<sup>23</sup> Með lögum um mælingu og skrásetningu lóða og landa

í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur var lögð sú skylda á bæjarstjórn Reykjavíkur að láta mæla allar lóðir og lönd innan takmarka kaupstaðarlóðar Reykjavíkur og gera nákvæman uppdrátt af þeim. Voru fyrirmæli um mælikvarðann, þ.e. að hann skyldi ekki vera minni en 1:500 og skyldi hann sýna greinilega takmörk hverrar lóðar og afstöðu til nágrannalóða svo og grunnflöt húsa þeirra og mannvirkja, sem á lóðinni væru. Lögin mæltu fyrir um skipun mælingamanna og hvaða málsmeðferð þeir skyldu hafa, m.a. að þeir skyldu gefa lóðareigendum og eigendum aðliggjandi lóða kost á að tjá sig áður en merki lóðar yrðu ákvörðuð. Mælingamaður skyldi svo rita lýsingu á merkjum hverrar lóðar í löggilta lóðamerkjabók og láta þar fleiri gögn. Að lokinni merkjasetningu og mælingu allra lóða og landa skyldi bæjarstjórn láta skrásetja allar lóðir og lönd í sérstaka bók, sem löggilt væri af ráðherra.

Sett voru sambærileg lög fyrir Akureyri sem var þá, næst stærsti þéttbýlisstaður á Íslandi. Voru þau lög um flest efnislega samhljóða lögnum, sem giltu um Reykjavík.



Lofmynd sem sýnir fasteignir og lóðamörk í Grafarholtshverfi í Reykjavík. (Myndin er birt með góðfúslegu leyfi Reykjavíkurborgar).

<sup>23</sup> Sbr. Lög um mælingu og skrásetningu lóða og landa í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur, nr. 35/1914 og lög um mælingu og skrásetningu lóða og landa í lögsagnarumdæmi Akureyrar, nr. 16/1951.

Þessi sérlög um Reykjavík og Akureyri hafa ekki verið felld úr gildi. Ljóst er þó, að almenn ákvæði skipulags- og byggingarlaga gilda einnig um þetta.<sup>24</sup> Í 29. gr. þeirra laga er mælt fyrir um, að sveitarstjórnir skuli láta gera skrá yfir allar jarðir, lönd og lóðir innan sveitarfélagsins og á skráin að hafa tilvísun í afmörkun og eignarhald í samræmi við þinglýstar heimildir. Landeiganda er skylt að þinglýsa stofnskjali er ný fasteign verður til við skiptingu lands. Hér á landi er algengast að sveitarfélög séu eigendur lands í þéttbýli. Það er einnig þekkt, þótt sjaldgæft sé, að einstaklingar eða lögaðiljar skipuleggi land til byggingar. Er það einkum algengt um sumarhúsabyggingar. Sveitarfélög geta einnig krafizt þess af eigendum landa og jarða, að gerður sé fullnægjandi hnitsettur uppdráttur af nýjum landamerkjum og lóðamörkum, til afnota fyrir Landskrá fasteigna og þinglýsingarstjóra.

Af framangreindu leiðir, að það ræðst af ákvörðun þess eða þeirra sem annast skipulagningu byggðar í þéttbýli, þ.e. einkum sveitarstjórna, hvernig mörk eru dregin milli fasteigna, en ekki af efnisreglum um það hvernig eigi að draga slík mörk, þótt um það kunni að vera óbeinar reglur í skipulags- og byggingarlöggjöf t.d. um lóðarstærðir, fjarlægð milli húsa á aðlægum lóðum o.fl.

Fullyrða má, að almennt leiki ekki vafi á því lengur, hvar mörk milli einstakra fasteigna liggja í þéttbýli og að nákvæmar upplýsingar séu til um hvernig þau séu dregin. A.m.k. sér þess ekki stað í dómaframkvæmd að slíkur ágreiningur hafi verið þar til meðferðar síðustu áratugi.<sup>25</sup>

### 4.3 Um merki milli fasteigna utan þéttbýlis

Lög um landamerki hafa að geyma ýmsar reglur, sem mæla fyrir um gerð landamerkja.<sup>26</sup>

Lögin kveða á hinn bóginn ekki á um, hvaða land fylgir hvaða jörð, né heldur hafa þau að geyma efnisreglur, sem leysa úr vafa um hvar setja beri merki.<sup>27</sup> Í lögunum segir, að þar sem ekki séu af völdum náttúrunnar glögg merki milli jarða, sé eigendum þeirra skylt að setja slík merki svo sem með girðingum, skurðum eða vörðum. Lög um landamerki hafa verið talin ná til eftirtaldrá flokka fasteigna:<sup>28</sup>

- Jarða.
- Jarða og þjóðlendna, ef sá krefst þess er land á að þjóðlendu.
- Lönd hjáleigna, húsmannabýla og þurrabúða utan kaupstaða og löggiltra kauptúna, ef skipt land fylgir þeim.
- Annarra lendna eða landshluta sem skipt er úr landi jarðar.

Framangreind lýsing er reyndar að nokkru breytt frá því sem orðalag landamerkjalaga segir til um. Með tilkomu þjóðlendulaga er eingöngu miðað við tvo flokka fasteigna utan þéttbýlis, þ.e. eignarlönd og þjóðlendur, en afréttur sem áður var oft notað um tiltekið landsvæði er í þjóðlendulögum notað um land, sem tilgreind afnotaréttindi eru að, einkum beitarréttindi.<sup>29</sup> Getur afréttur því verið hvort sem er á þjóðlendu eða eignarlandi.

Um merki flestra jarða innbyrðis eru til skráðar heimildir, þ.e. landamerkjaskrár og gerð hafa verið glögg merki milli þeirra eins og landamerkjalög þjóða. Þar sem náttúruleg merki eru milli jarða og þjóðlendna eða annarra lendna, sem landamerkjalög taka til, þarf ekki að gera merki, svo sem fyrr greinir. Með náttúrulegum merkjum er t.d. átt við ár, vötn, sjó, jökla, gil og þess háttar. Hvaða efnisreglur gilda þá, þegar slík náttúruleg merki eru milli t.d. jarða?

<sup>24</sup> Skipulags- og byggingarlög, nr. 73/1997.

<sup>25</sup> Sbr. Viðar Már Matthíasson, *Fasteignakaup, helztu réttarreglur*, bls. 38, en þar er getið tveggja dóma Hæstaréttar, þ.e. í Hrd. 1940, bls. 189 og Hrd. 1949, bls. 407, þar sem ágreiningur um mörk lóða í Reykjavík er til úrlausnar.

<sup>26</sup> Sjá nánar um þetta: Tryggvi Gunnarsson, „Landamerki fasteigna“, bls. 504 og áfram.

<sup>27</sup> Lög um landamerki, nr. 41/1919.

<sup>28</sup> Tryggvi Gunnarsson, „Landamerki fasteigna“, bls. 504-505.

<sup>29</sup> Sjá t.d. Þorgeir Örylgsson, *Kallar úr eignarétti* I, bls. 68.

## 4.4 Hvernig ákvarðast merki þegar á eða stöðuvatn skilur lönd utan þéttbýlis?

Eins og fyrr greinir eru ár og stöðuvötn taldar til náttúrulegra merkja. Í því felst að þá hvílir ekki sú skylda á landeiganda eða fyrirsvarsmanni lands, að gera sjálfur merki. Til eru efnisreglur um það, hvar merki milli jarða liggja nákvæmlega, þegar ár og vötn skilja jarðir eða lendur að. Efnisreglur þessar eru í vatnalögum.<sup>30</sup>

Í 3. gr. vatnalaga segir, að ef á eða lækur skilji landareignir skuli hvort land eiga í miðjan farveg, þ.e. þegar ekki er vöxtur í vatni. Þetta gildir þó aðeins, ef ekki hefur verið gerð önnur skipan á. Ef á brýzt úr farvegi sínum og myndar nýjan farveg, hefur það ekki áhrif á merki milli jarða, því miða skal við miðju hins forna farvegar árinna. Þetta er gömul íslensk réttarregla, sem fyrir gildistöku vatnalaga var skráð í 56. kap. landleigubálks Jónsbókar frá 1281. Vatnalög banna einnig að gerðar séu einhliða breytingar á farvegi ár af mannavöldum. Þau heimila líka með tilteknum hætti að færa á í fyrri farveg, ef hún hefur brotitzt úr honum.<sup>31</sup>

Þegar landareign liggur að stöðuvatni „[...] og fylgir vatnsbotn þá þeim bakka, er hann verður talinn framhald af, 115 metra út í vatn (netlög).“<sup>32</sup> Í þessu felst, að landeigandi á vatnsbotn 115 metra út í vatn. Hann fer einnig með eignarrétt á verðmætum, sem kunna að finnast á botni stöðuvatns í netlögum og á einnig einkarétt til hvers konar hagnýtingar t.d. veiði í netlögum. Ber að líta á vatnsbotn í netlögum og verðmæti sem þar eru sem hluta viðkomandi jarðar.<sup>33</sup>

Ef vatn er merkivatn milli tveggja jarða og er minna en 230 metrar að breidd þá segir í vatnalögum að miðlína þess ráði merkjum.

Ýmsar fleiri reglur eru í vatnalögum um merki milli jarða, þegar stöðuvatn skilur þær að. Þannig er mælt fyrir um, að jafnan skuli

miða við lágflæði í vatni, þ.e. netlög (115 metrar) miðast við þá línu vatns sem er við lágflæði. Þar sem gras vex upp úr vatni við lágflæði skal telja vatnsbotn, sem þurrt land væri. Af þessu leiðir að miða ber netlög við þann punkt þar sem vatnsborð er á lágflæði, en ef gras vex þar upp úr, ber að miða við þann punkt er grasvexti sleppir. Breytileg hæð vatnsborðs getur verið af ýmsum ástæðum, t.d. kann að vera minna í vatni síðsumars en að vorlagi þegar snjóalög og ís hafa bráðnað. Þá segir einnig, að ef breyting, þ.e. varanleg, verður á vatnsbotni, skuli netlög vera þar, sem áður voru. Þegar eyjar eða hólmar eru í stöðuvatni fylgja þeim einnig netlög. Sá sem á eyjar eða hólma á því einnig netlög sem þeim fylgja. Ef sund milli eyjar eða hólma og lands annars manns er minna en 230 metrar, ræður miðlína sundsins merkjum milli eyjarinnar eða hólmans og landsins.<sup>34</sup>

## 4.5 Merki landareigna við jökla

Líklega teljast flestir jöklar að öllu leyti til þjóðlendna og eru þess vegna í eigu ríkisins samkvæmt þjóðlendulögum.<sup>35</sup> Ef jökull er á hinn bóginn í heild eða að hluta í eigu einstaklinga eða lögaðilja geta merki landareigna þeirra ýmist miðast við jökulrönd eða tiltekna staði á jökli. Þegar landamerki miðast við jökulrönd, hvort sem er átt við jaðar skriðjökla eða jökulsins sjálfs eða þegar miðað er við punkta á jöklinum sjálfum, aðra en þar sem fast land kemur upp úr jökulhettu, getur risið vafi á hvernig með eigi að fara, þegar t.d. jökull hopar eða skríður fram. Jöklar teljast með réttu náttúruleg landamerki og hefur því ekki þurft að gera sérstakar ráðstafanir til að setja niður merki, ef við þá er miðað. Verði breyting á stöðu jökla kann vel að vera, að það leiði af túlkun landamerkjabréfs hvernig ákvarða beri merki viðkomandi jarðar.<sup>36</sup> Ýmis flókin

<sup>30</sup> Vatnalög, nr. 15/1923.

<sup>31</sup> Um þetta má vísa nánar til: Tryggvi Gunnarsson, „Landamerki fasteigna“, bls. 512-514.

<sup>32</sup> Sjá 1. mgr. 4. gr. vatnalaga, nr. 15/1923.

<sup>33</sup> Þorgeir Örylgsson, „Um eignarhald á landi og náttúruauðlindum“, bls. 552.

<sup>34</sup> Í lögum um vernd, friðun og veiðar á villtum fuglum og villtum spendýrum, nr. 64/1994, eru einnig ýmsar sambærilegar efnisreglur og hér hafa verið raktar.

<sup>35</sup> Sbr. 2. gr. laga um þjóðlendur og ákvörðun marka eignarlanda, þjóðlendna og afréttá, nr. 58/1998.

<sup>36</sup> Tryggvi Gunnarsson, „Landamerki fasteigna“, bls. 510.

álitamál geta komið upp vegna breytinga, sem verða t.d. við að jökull hopar. Slík álitamál hafa komið til kasta Hæstaréttar. Má sem dæmi nefna ágreiningsefni í **Hrd. 1994, bls. 117.**

Í þessu máli reis ágreiningur um rétt ferðafélagsins, Ú, til að láta fjallaskála sem það byggði, standa á landi á Fimmvörðuhálsi, sem verið hafði undir jökli allt fram á 20. öld. Eigandi jarðarinnar H taldi að merki hennar réðust af jökulbrún og hefði land sem kom undan jökli er hann hopaði því talizt til hennar. Hvað sem öðru liði færi sveitarfélagið Austur-Eyjafjallahreppur, en landið var innan staðarmarka þess, með forræði á landinu því sem kom undan jökli og ætti þar upprekstrarétt. Hefði því verið óheimilt að reisa fjallaskálann, án leyfa þessara aðilja og kröfuðust þeir þess m.a. að Ú flytti skálann burt af staðnum. Dómstólar vísuðu málinu frá dómi, án þess að skera efnislega úr ágreiningi aðilja. Ástæða þess var sú, að merki H væru óglögg og staðarmörk sveitarfélagsins líka. Var ekki talið að málinu hefði verið markaður sá farvegur, sem þurfti til að skera úr deilu aðilja.

Sú skoðun hefur verið sett fram og studd gildum rökum, að við slíkar breytingar eigi landamerki jarðar að fylgja jökuljaðri, þ.e. ef jökull hopar eignist landeigandi þann landa- auka, sem til verður, en ef jökull skriður fram tapi hann landi því, sem fer undir jökul.<sup>37</sup> Þessi regla er hliðstæð þeirri, sem gildir þegar landauki verður við fjöru og þegar sjór eða vatn brýtur fjöru og gengur inn á svæði, þar sem áður hefur verið land. Í dómi Hæstaréttar í **Hrd. 1946, bls. 345** var t.d. talið, að landeigandi eignaðist landauka, sem myndaðist í fjöru hans.<sup>38</sup> Telja verður þó að horfið hafi verið frá þessari reglu til frambúðar. Því til stuðnings má benda á, að Óbyggðanefnd hefur í úrskurðum sínum um merki landareigna og þjóðlendu við jökulrönd, ákveðið að leggja skuli til grundvallar stöðu jökuljaðars við gildistöku þjóðlendulaga, sem var hinn 1. júlí

1998.<sup>39</sup> Eru merkin miðuð við hnitastöðu jökuljaðars á þessu tímamarki. Verður því væntanlega framvegis miðað við hnitastöðuna á því tímamarki, hvað sem líður hreyfingum jökuljaðra.

#### 4.6 Merki sjávarjarða til hafsins

Nokkur óvissa er um það, hvernig ákvarða eigi merki sjávarjarða til hafsins. Er einnig uppi fræðilegur ágreiningur um það, hvaða reglum eigi að fylgja, þegar merkin eru ákveðin. Ljóst er, þar sem annað hefur ekki verið ákveðið, að fjaran framundan fylgir landi, sem mörk á að sjó. Er ekki um það deilt. Fjara telst það land, sem er milli stórstraumsflóðmáls og stórstraumsfjörumáls. Er hún því fullkomið eignarland þess, sem á aðlægt land. Hið lögfræðilega álitamál lýtur á hinn bóginn að því, hvort merki landsins til sjávarins séu miðuð við ákveðið dýpi frá stórstraumsfjörumáli eða hvort þau eru við ytri mörk netlaga, sem telja verður 115 m út frá stórstraumsfjörumáli. Telja verður það lengst af hafa verið hefðbundið viðhorf fræðimanna í íslenskri lögfræði, að merki til hafsins miðist við ytri mörk netlaga og eignarheimildir landeiganda nái til svæðisins, sem innan þess fellur. Fáeinir fræðimenn hafa þó verið annarrar skoðunar og bent á, að þótt landeigandi kunni að eiga víðtæk afnota- réttindi í netlögum samkvæmt sérstökum heimildum, eigi hann þar þó ekki beinan eignarrétt.<sup>40</sup> Hin lögfræðilegi ágreiningur á einkum rætur að rekja til þess, að ekki er fullt samræmi milli einstakra laga, fornra og nýrra, um það hvernig eigi að ákvarða ytri mörk netlaga í hinum ýmsu tilvikum.<sup>41</sup> Er það ýmist miðað við tiltekna dýpt, þ.e. 20 möskva djúpt selnet. Ekki er full samstaða um hvað slík dýpt er mikil, en hún er vart meiri en 2,9 m.<sup>42</sup> Aðrar reglur, svo sem veiðitilskipunin frá 1849, lýsa netlögum þannig, að miða eigi við ákveðna fjarlægð frá landi, þ.e. 60 faðma

<sup>37</sup> Tryggvi Gunnarsson, „Landamerki fasteigna“, bls. 510.

<sup>38</sup> Sjá og Þorgeir Örylgsson, „Eignarréttur og íslenskt forráðasvæði“, bls. 537.

<sup>39</sup> Sjá t.d. úrskurð Óbyggðanefndar í máli nr. 1/201: Óræfi í sveitarfélaginu Hornafirði, bls. 239.

<sup>40</sup> Sjá Viðar Már Matthíasson, *Fasteignakaup, helztu réttarreglur*, bls. 40-41 og tilvísanir í neðanmálgrein 32 á fyrrnefndu síðunni.

<sup>41</sup> Sjá fæðilegar greinargerðir um þetta hjá: Þorgeir Örylgsson, „Um eignarhald á landi og náttúruauðlindum“, bls. 553-558 og Tryggvi Gunnarsson, „Landamerki fasteigna“, bls. 515-536.

<sup>42</sup> Þorgeir Örylgsson, *Kaflar úr eignarrétti*, bls. 73.



frá stórstraumsfjörumáli. Í lögum um vernd, friðun og veiðar á villtum fuglum og villtum spendýrum er miðað við 115 metra út frá stórstraumsfjörumáli.<sup>43</sup> Sama regla er í lögum um um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu.<sup>44</sup> Verður því að miða við það sem almenna reglu, að jörð sem á land að sjó, eigi einnig hafsbotninn 115 metra frá stórstraumsfjöruborði. Ekki er víst, vegna framangreindrar óvissu um þetta, að eigandi jarðarinnar eigi öll réttindi svo langt út, t.d. er næsta víst að hann á ekki einkarétt til fiskveiði svo langt út, enda var því slegið föstu í þremur dómum Hæstaréttar Íslands árið 1996, að réttur landeiganda til veiði miðaðist við eldri reglu, þ.e. dýpt, en ekki fjarlægð eins og síðast greindar reglur kveða á um.<sup>45</sup>

Að gengnum þessum dómum hefur verið dregin sú ályktun, að ákvörðun netlaga, með hliðsjón af fiskveiðirétti landeiganda, beri að miða við dýptarreglu Jónsbókar, en ekki fjarlægðarreglu veiðitilskipunarinnar frá 1849 og síðari laga. Um ýmis önnur mikilvæg

réttindi landeiganda innan netlaga gildir á hinn bóginn almennt reglan um 115 metra frá stórstraumsfjörumáli.<sup>46</sup> Er því ekki samræmi í gildandi reglum um hagnýtingu á réttindum landeiganda innan netlaga.

#### 4.7 Merki eignarlanda og þjóðlendna

Einnig hefur verið óvissa um það hver séu mörk eignarlanda og þjóðlendna. Nú er unnið kerfisbundið að því að skera úr því álitafni. Eftir gildistöku þjóðlendulaga snýst það álitafni nú um mörk eignarlanda og þjóðlendna, sem eru lýstar eign ríkisins með lögnum. Þá getur ágreiningurinn einnig snúist um það hvaða óbeinu eignarréttindi einstaklingar og lögaðiljar eigi á svæðum, sem teljast þjóðlendur. Þjóðlendulög mæla fyrir um skipan sérstakrar stjórnsýslunefndar, Óbyggðanefndar, sem skera skal úr um mörk eignarlanda og þjóðlendna og hvaða óbeinu eignarréttindi einstaklingar og lögaðiljar eiga á einstökum þjóðlendum. Óbyggðanefnd



Merki fasteigna til hafs eru miðuð við ytri mörk netlaga og ná eignarheimildir landeiganda til svæðisins þar fyrir innan. (Ljósmynd Guðmundur J. Guðmundsson).

<sup>43</sup> Lög um vernd, friðun og veiðar á villtum fuglum og villtum spendýrum, nr. 64/1994, 1. gr.

<sup>44</sup> Lög um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu, nr. 57/1998, 2. gr.

<sup>45</sup> Sjá dóma Hæstaréttar, sem birtir eru í *Hæstaréttardómar* 1996, bls. 2518, bls. 2525 og bls. 2532.

<sup>46</sup> Sbr. Skúli Magnússon, „Íslensk fiskveiðistjórn og réttur eigenda sjávarjarða“, bls. 694. Á bls. 692-694 í greininni rekur höfundur ýmis sjónarmið og reglur um afmörkun netlaga og vitnar til ýmissa fræðimanna, sem um það hafa ritað.

ákveður hvaða svæði á að taka fyrir til úrskurðar og veitir fjármálaráðherra frest til þess að gera kröfur af hálfu ríkisins um, hvar mörkin eiga að liggja. Eftir að ríkið hefur sett fram kröfur sínar, er landeigendum gefinn frestur til þess að gera kröfur af sinni hálfu og svo sker Óbyggðanefnd úr. Úrskurðum Óbyggðanefndar má skjóta til dómstóla. Áformað var að ljúka málsmeðferð þessari, þ.e. störfum Óbyggðanefndar á árinu 2007, en ekki er víst að það takizt. Eins og fram hefur komið í grein þessari hefur nefndin skorið úr ágreiningi á nokkrum afmörkuðum svæðum. Þegar Óbyggðanefnd hefur lokið starfi sínu, eiga merki þjóðlendna og eignarlanda, þ.e. jarða að vera glögg og ótvíráð og skráð í hnitakerfi. Jafnframt á að vera ljóst hvaða rétt landeigendur hafa til hagnýtingar á þjóðlendum.

#### 4.8 Hvað nær réttur fasteignareiganda langt niður í jörðina og hvað nær hann langt upp í loftrýmið fyrir ofan land?

Eignarréttur að landi er viðtækari en svo, að hann einskorðist við yfirborð þess. Lengst af hefur verið út frá því gengið í íslenskri lögfræði, að eignarréttur landeiganda nái til umráða og nota jafnt undir yfirborði jarðar, sem yfir því.<sup>47</sup> Í auðlindalögum, sem svo eru nefnd, segir að eignarlandi fylgi eignarréttur að auðlindum í jörðu, en í þjóðlendu séu auðlindir í jörðu eign íslenskra ríkisins, nema aðrir geti sannað eignarrétt sinn til þeirra.<sup>48</sup> Auðlindir í lögum þessum eru hvers konar frumefni, efnasambönd og orka sem vinna má úr jörðu, hvort heldur í föstu, fljótandi eða loftkenndu formi án tillits til hitastigs sem þau kunna að finnast við. Þótt landeigandi fari þannig með eignarrétt að auðlindum, getur hann þurft að sæta því að rannsóknir á auðlindum og hagnýting þeirra sé í mörgum tilvikum háðar leyfi yfirvalda. Erú reglur um það í auðlindalögum. Á þessu leikur sem sagt

ekki vafi, en eftir er þó að svara því, hvað langt niður eignarréttur að auðlindum nái. Ekki hefur í því efni verið miðað við ákveðna dýpt, heldur lagt til grundvallar, að miða verði við þær kröfur, sem eðlilegt sé að viðurkenna af tilliti til hagsmuna landeiganda.<sup>49</sup> Ljóst má vera að ábatasamt getur verið að vinna jarðhita og e.t.v. aðrar auðlindir, sem legið geta djúpt í jörðu. Ekki sýnast vera takmarkanir á því hve djúpt landeigandi má fara, ef telja má hann hafa hagsmuni af slíkri vinnslu og það skerðir ekki hagsmuni annarra um of.

Um loftrýmið fyrir ofan landið er heldur ekki að finna reglur, sem mæla fyrir um það hve hátt upp hagnýtingarétturinn nær. Ber því að líta svo á, að landeigandi eigi loftrýmið fyrir ofan land sitt að því marki, sem hann hefur eðlilega hagsmuni af því að hagnýta sér það. Almennt má því landeigandi byggja hús á landi sínu, einnig háhýsi en almennar takmarkanir á heimildum í þá veru geta þó verið margs konar t.d. af skipulagsástæðum, vegna hagsmuna nággranna, flugöryggis o.fl.

Af framangreindu leiðir, að aðrir en landeigandi, t.d. ríkið eða sveitarfélög, hafa almennt ekki rétt til þess að hagnýta sér auðlindir í jörðu á landi hans, né heldur skerða rétt hans til loftrýmisins fyrir ofan það, svo langt niður og upp, sem hann hefur réttmæta hagsmuni af því að hagnýta það sjálfur.

## 5. Flokkun fasteigna

Flokkun fasteigna á Íslandi er ekki einhlít, heldur margs konar og ræðst flokkunin af efni og tilgangi þeirra laga, sem um ræðir hverju sinni. Gilda þá mismunandi reglur um hina ýmsu flokka fasteigna. Hér að neðan verður í örfáum orðum gerð grein fyrir flokkun fasteigna í ýmsum lögum, en sú upptalning er ekki tæmandi og í flestum tilvikum aðeins í grófum dráttum.

Í lögum um landamerki eru fasteignir flokkaðar í jarðir (þ.m.t. heimalönd) annars

<sup>47</sup> Þorgeir Örylgsson, „Um eignarhald á landi og náttúruauðlindum“, bls. 559.

<sup>48</sup> Lög um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu, nr. 57/1998, 3. gr.

<sup>49</sup> Þorgeir Örylgsson, „Um eignarhald á landi og náttúruauðlindum“, bls. 559.

vegar og afrétti og óbyggðar lendur hins vegar.<sup>50</sup>

Í lögum um vernd, friðun og veiðar á villtum fuglum og villtum spendýrum, er landi skipt annars vegar í landareignir, sem eru jarðir og annað landsvæði sem háð er beinum eignarrétti einstaklings eða lögaðilja, þar með talið sveitarfélags eða ríkis og hins vegar í annað land.<sup>51</sup>

Í lögum um náttúruvernd er landi skipt með öðrum hætti.<sup>52</sup> Þar er fasteignum (landi) skipt í níu flokka, sem ekki er ástæða til að telja hér upp, enda skarast þeir innbyrðis og flokkunin hefur takmarkað gildi utan þessara tilgreindu laga.

Í ábúðarlögum er einnig að finna sérstaka flokkun fasteigna, þ.e. þau lög taka einöngu til ábúðar á jörðum og jarðarhlutum. Í jarðalögum er einnig að finna tiltekna flokkun fasteigna, sem fyrst og fremst miðar við jarðir, jarðarhluta o.fl. utan þéttbýlis annars vegar og svo fasteignir í þéttbýli hins vegar.<sup>53</sup>

Í þjóðlendulögum eru fasteignir flokkaðar í tvennt, þ.e. annars vegar eignarland, en það er landsvæði sem er háð einkaeignarrétti þannig að eigandi lands fer með öll venjuleg eignarráð þess innan þeirra marka, sem lög segja til um á hverjum tíma, og hins vegar þjóðlendir, sem eru landsvæði utan eignarlanda, þó að einstaklingar eða lögaðiljar kunni að eiga þar takmörkuð eignarréttindi. Þjóðlendir eru í eigu ríkisins samkvæmt lögum.

Afréttur, sem áður var mikilvægt hugtak í allri umfjöllun um eignarrétt á landi, er ekki skilgreint öðru vísi en svo, að það sé landsvæði utan byggðar, sem að staðaldri hefur verið notað til sumarþeirra fyrir búfé. Afréttur getur samkvæmt þessu bæði verið á eignarlandi og þjóðlendu eins og fyrir segir.<sup>54</sup>

Í lögum um rannsóknir og nýtingu

á auðlindum í jörðu er stuðzt við sömu flokkun fasteigna og í þjóðlendulögum og sveitarstjórnarlög gera ráð fyrir sömu skiptingu fasteigna.<sup>55</sup>

Loks má svo nefna að fjöleignarhús eru mikilvægur flokkur fasteigna. Það er hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðilja og í sameign, sem bæði getur verið í eigu allra og sumra.<sup>56</sup>

## 6. Skráning fasteigna

### 6.1 Hvaða fasteignir eru skráðar? Landfræðileg mörk

Ísland er eyja og því eru mörk landsins óumdeild. Landinu fylgja minni eyjar, sem ýmist eru í einkaeign eða í eigu ríkisins. Fæstar þeirra eru byggðar. Flatarmál landsins er 103 km<sup>2</sup>, þar af er meira en 10% þakið jöklum. Um 75% landsins er í meira en 200 metra hæð og er stór hluti landsins gróðurlítil háslétta með stökum fjöllum og fjallgördum. Íslenzka ríkið hefur í samræmi við heimildir þjóðaréttar áskilið sér tiltekin réttindi til hafsvæðisins og landgrunnins umhverfis landið.<sup>57</sup> Með lögum hefur ríkið ákveðið 12 sjómílna landhelgi frá tiltekinni grunnlínu.<sup>58</sup> Innan landhelginnar fer íslenzka ríkið með fullveldisrétt, en í honum felst að ríkið fer með fullan og óskoraðan ríkisyfirráðarétt, sem er sambærilegur þeim, sem það fer með yfir landi. Réttur þessi nær ekki aðeins til hafsvæðisins, heldur einnig til hafsbotsins og loftrýmisins yfir landhelginni.<sup>59</sup> Íslenzka ríkið fer einnig með tiltekin réttindi á svæði, sem nefnt er efnahagslögsaga landsins, en það er svæði sem nær 200 sjómílnur til hafs frá sömu grunnlínum og landhelgin afmarkast af. Sá réttur sem íslenzka ríkið fer með innan efnahagslögsögunnar er

<sup>50</sup> Lög um landamerki, nr. 41/1919.

<sup>51</sup> Lög um vernd, friðun og veiðar á villtum fuglum og villtum spendýrum, nr. 64/1994.

<sup>52</sup> Lög um náttúruvernd, nr. 44/1999.

<sup>53</sup> Ábúarlög, nr. 80/2004 og jarðalög nr. 81/2004.

<sup>54</sup> Um afrétti, eignarhald á þeim o.fl. er t.d. fjallað í ritgerð Gunnars F. Guðmundssonar, „Afréttareign í sögu og samtíð“, *Ársskýrsla FMR* 2001, bls. 33–47.

<sup>55</sup> Lög um rannsóknir og nýtingu á auðlindum í jörðu, nr. 57/1998. Sveitarstjórnarlög eru nr. 45/1998.

<sup>56</sup> Sjá lög um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

<sup>57</sup> Sjá nánar um þetta efni: Þorgeir Örylsson, „Eignarréttur og íslenzk forráðasvæði“, bls. 530 og áfram.

<sup>58</sup> Lög um landhelgi, efnahagslögsögu og landgrunn, nr. 41/1979, 1. gr.

<sup>59</sup> Gunnar G. Schram, *Stjórnskipunarréttur*, bls. 72.



takmarkaðri en fullveldisréttur sá, sem það fer með innan landhelginnar.<sup>60</sup> Loks er nauðsynlegt að geta þess, að íslenska ríkið hefur með lögum og í samræmi við þjóðréttarreglur áskilið sér tiltekinn rétt til landgrunnins. Landgrunn Íslands nær til hafsbotnsins og neðansjávarsvæða utan landhelgi, sem eru framlenging landsvæðisins, allt að ytri mörkum landgrunnssvæðisins, þó að 200 sjómílna fjarlægð frá grunnlínunum landhelginnar þar sem ytri mörk landgrunnssvæðisins ná ekki þeirri fjarlægð.<sup>61</sup> Afmörkun efnahagslögsögu og landgrunn annarra landa kann þó að takmarka rétt Íslands. Íslenska ríkið fer með fullveldisrétt yfir landgrunninu, sem þó er takmarkaður við rannsóknir og hagnýtingu á tilteknum auðlindum.<sup>62</sup> Auk þess hefur íslenska ríkið sett sérstök lög sem kveða á um eignarrétt þess á auðlindum á hafsbotni.<sup>63</sup> Hin víðfemu hafsvæði umhverfis Ísland, sem eru undir fullveldisrétti íslenska ríkisins, eru ekki skráð. Skráning fasteigna er því takmörkuð við landsvæði, þ.e. fastalandið og eyjar við það, svo og eins langt út og eignar- eða afnotaréttur landeiganda nær til hafsins.

Skráning fasteigna á Íslandi hefur til skamms tíma ekki tekið til alls landsins, en miðað er við að slíkt verði þó gert, t.d. verði þjóðlendur skráðar.

## 6.2 Tilgangur skráningar

Skráning fasteigna af hálfu hins opinbera hefur vafalaust í upphafi einkum haft skattalegan tilgang, þ.e. fasteignir hafa löngum verið skattandlag af hálfu ríkisins og sveitarfélaga og til þess að tryggja grundvöll álagningarinnar hefur verið nauðsynlegt að skrá fasteignir vandlega og setja reglur um mat á verðmæti þeirra. Í dag hefur skráning fasteigna víðtækara markmið. Einkum er þetta augljóst eftir að stofnað var til Landskrár

fasteigna, en í hana á að skrá allar fasteignir í landinu og á hún að vera grundvöllur skráningar fasteigna, þinglýsingabókar fasteigna, mats fasteigna og húsaskrár Hagstofu Íslands og þjóðskrár og þannig úr garði gerð að hún nýtist sem stoðgagn í landupplýsingakerfi. Fasteignamat ríkisins (FMR) annast skráningu fasteigna og sér um rekstur Landskrár fasteigna. Um skráningu fasteigna og Landskrá fasteigna gilda sérstök lög.<sup>64</sup>

## 6.3 Hvaða fasteignir eru skráðar? Er skráningin víðtækari en svo að hún taki aðeins til fasteigna?

Í lögum um skráningu og mat fasteigna er stuðzt við hefðbundna skilgreiningu á fasteignarhugtakinu. Vísast um það til fyrri umfjöllunar. Þarfir fasteignaskráningar gera á hinn bóginn kröfur um nákvæmari skráningu. Í lögnum segir að fasteignir, hluta þeirra og einstök mannvirki skuli skrá sem sérstakar eindir í Landskrá fasteigna, eins og nánar greinir í lögnum.<sup>65</sup> Þannig ber að skrá land, þ.e. hvern þann skika lands sem vegna sérgreinds eignar- eða afnotaréttar, hagnýtingar, auðkenna eða landamerkja getur talizt sjálfstæð eind, þá ber að skrá mannvirki, sem gert hefur verið á landi, eða verið við það tengt, séreignarhluta í fjöleignarhúsum samkvæmt lögum um þau, hluta mannvirkja ef um sérstaka notkun þeirra er að ræða, ræktun á landi, hlunnindi og önnur réttindi tengd fasteignum.

Af þessari upptalningu má sjá, að reglur um skráningu fasteigna mæla ekki aðeins fyrir um skráningu fasteigna sem slíkra, heldur líka skráningu einda innan fasteigna, sem t.d. geta haft áhrif á mat á verðmæti fasteignar eins og þegar land er ræktað. Með reglunum um skráningu er þannig leitast við að tryggja grundvöll á mati á verðmæti fasteignarinnar, auk þess sem fleiri sjónarmið skipta máli.

<sup>60</sup> Gunnar G. Schram, *Sjórnskipunarréttur*, bls. 73.

<sup>61</sup> Lög um landhelgi, efnahagslögsögu og landgrunn, nr. 41/1979, 5. gr.

<sup>62</sup> Gunnar G. Schram, *Sjórnskipunarréttur*, bls. 79.

<sup>63</sup> Lög um eignarrétt íslenska ríkisins að auðlindum hafsbotnsins, nr. 73/1990.

<sup>64</sup> Sjá lög um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001.

<sup>65</sup> Lög um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, 2. mgr. 3. gr.

## 7. Fasteignaréttindi

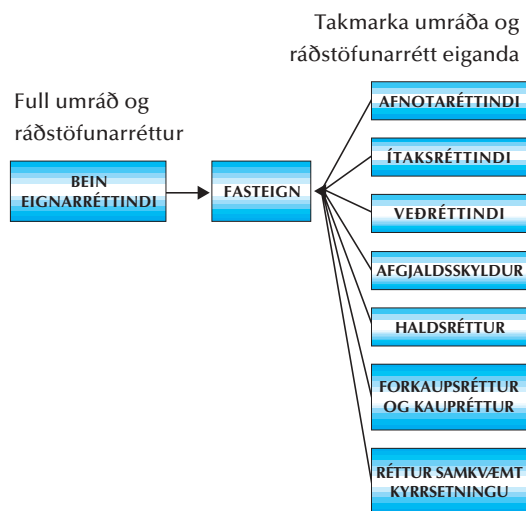
### 7.1 Inngangur

Fasteignum tengjast ýmis réttindi, sem flest flokkast sem eignaréttindi, en þeim geta þó einnig tengzt kröfuréttindi, sbr. það sem segir að framan þegar fjallað er um lög um fasteignakaup. Er þar rakið, að til fylgijár fasteignar teldust einnig ógjaldfallin leiga og aðrar ógjaldfallnar kröfur sem tengdust fasteign, svo og inneign vegna hennar í húsjóði eða framkvæmdasjóði.<sup>66</sup> Þegar fjallað er um réttindi sem tengjast fasteignum, er oft talað um fasteignaréttindi. Orðið fasteignaréttindi er safnheiti um ýmis réttindi, sem tengjast fasteignum og eins og áður segir geta þau verið margs konar. Rétt er að undirstrika, að þótt ýmis fasteignaréttindi séu tengd fasteign og sum þeirra talin til fylgijár hennar og þar með hluti hennar t.d. við kaup og sölu eins og framangreind réttindi, þá er fasteignarhugtakið oftast notað í hlutrænni merkingu eingöngu. Þar sem fasteignarhugtakið er ekki einhlítt, verður þó að miða við að það sé stundum notað í rýmri merkingu en svo. Er t.d. miðað við það í lögum um skráningu og mat fasteigna, að sérstaklega þurfi að skrá hlunnindi og önnur réttindi tengd fasteignum. Auk þess er í lögum um fasteignakaup miðað við að tiltekin réttindi teljist fylgifé og þannig hluti fasteignar. Ekki er ástæða til að fjalla nánar um þetta hér, en nauðsynlegt er að gera í stuttu máli grein fyrir helztu fasteignaréttindum. Fyrst þarf að geta þess, að fasteignaréttindi eru yfirleitt til komin með samningi, þ.e. þau tengjast tiltekinni fasteign samkvæmt ákvæðum samnings. Stundum er þetta þó gert með einhliða gerningum svo sem gjafagerningum eða erfðagerningum. Ekki er útlokað að þetta gerist með ákvörðun yfirvalda. Yfirleitt eru tengsl þessara réttinda við fasteign

þannig, að þau má skilja frá henni með öðrum samningi eða annars konar löggerningi.

Fasteignaréttindi eru margs konar, en má skipta í tvo flokka, þ.e. annars vegar beinn eignarréttur að fasteign, en sá sem fer með þann rétt er talinn eigandi fasteignar samkvæmt almennri málvenju. Hins vegar eru margs konar réttindi, sem aðrir geta átt í fasteign, en þessi réttindi eru yfirleitt nefnd einu nafni óbein eignarréttindi og fela oftast í sér einhvers konar takmarkanir á hinum beina eignarrétti. Hinn beini eignarréttur getur verið á hendi fleiri en eins aðilja og hið sama á við um hin óbeinu eignarréttindi. Hér verður aðeins talinn upp hluti hinna óbeinu eignarréttinda til þess eins að gefa hugmynd um fjölbreytileika þeirra. Vísast einnig til yfirlitsmyndarinnar að neðan.

### Yfirlit um helztu fasteignaréttindi



### Afnotaréttindi

Þessi óbeinu eignarréttindi heimila réttahafanum víðtæk not og umráð hluta, sem þó er háður beinum eignarrétti annars aðilja.<sup>67</sup>

<sup>66</sup> Sjá d og e lið 23. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002.

<sup>67</sup> Gaukur Jörundsson, *Eignarréttur I*, bls. 6.

Algengustu afnotaréttindin eru leiguréttindi en um hin veigamestu þeirra gilda sérstök lög.<sup>68</sup>

## Ítaksréttindi

Þessi réttindi heimila réttihafanum tiltekin þröng umráð og takmörkuð not fasteignar, sem er í eigu og umráðum (vörzlum) annars eða annarra aðilja.<sup>69</sup> Ítaksréttindi eru um margt skyld afnotaréttindum, en umráð eða réttur til hagnýtingar er þó venjulega mun takmarkaðri. Ítaksréttindi geta t.d. falizt í rétti eiganda jarðar til þess að nýta reka sem kemur á fjörur annarrar jarðar, beitarrétti á annarri jörð eða slægjum þar. Löggjafinn hefur amast við þeirri miklu útbreiðslu ítaka, sem var á Íslandi fram til miðrar síðustu aldar. Sett voru þá lög um lausn ítaka af jörðum, en með þeim var ætlunin að fella niður ítaksréttindi, sem ekki var lýst af eigendum þeirra eftir reglum laganna, eða ekki tókst að sýna fram á að væru til gegn andmælum eiganda jarðarinnar, sem ítakið var í. Þá var eiganda jarðar einnig gefinn kostur á því að leysa ítak af jörð sinni með fégreiðslu.<sup>70</sup>

## Veðréttindi

Veðréttindi eru ein mikilvægustu óbeinu eignarréttindin. Inntak þeirra er, að þau heimila réttihafanum (veðhafanum) að krefja um fjárgreiðslu og veita honum að jafnaði forgangsrétt til þess framar öðrum skuldheimtumönnum veðþolans að taka fullnustu þessarar fjárgreiðslu af peningaverði ákveðinnar eignar, veðsins, ef greiðslan er ekki innt af hendi. Veðréttindi hafa einnig í för með sér ýmsar takmarkanir á rétti eiganda eignarinnar til að ráða yfir henni.<sup>71</sup> Veðréttindi skiptast í sanningsveð, aðfararveð og lögveð.

## Afgjaldsskyldur

Afgjaldsskylda er skylda til fjárgreiðslu, sem varanlega er tengd við fasteign, þannig að þeir sem á hverjum tíma eru afnotahafar eða eigendur fasteignarinnar, eru skyldir til að inna þessa greiðslu af hendi. Þetta er ekki leigugjald, heldur eins konar andstæða við afnotaréttindi. Þessi réttindi hafa nánast enga hagnýta þýðingu lengur.<sup>72</sup>

## Haldsréttur

Haldsréttur er sá réttur nefndur, sem umráðamaður hlutar hefur stundum til að halda hlutum í umráðum sínum, unz tiltekin greiðsla hefur verið innt af hendi.

## Forkaupsréttur og kaupréttur

Forkaupsréttur er réttur aðilja til þess, með vissum skilyrðum að kaupa eign, ef eigandi eignarinnar ákveður að selja hana og í undantekningartilvikum annars konar aðiljaskipti en sala. Með kauprétti er á hinn bóginn átt við rétt aðilja til þess að kaupa eign, óháð því hvort eigandi eignarinnar hefur tekið ákvörðun um sölu eða ekki.<sup>73</sup> Forkaupsréttur eru algeng fasteignarréttindi, en kaupréttur á hinn bóginn fátíður.

## Réttur samkvæmt kyrretningargerð

Við kyrretningu, sem er bráðabirgðargerð, stofnast réttur sem felur það í sér að eigandi eignarinnar, sem kyrretningin beinist að, þarf að sæta takmörkunum að því er varðar ráðstöfunar- og umráðarétt. Kyrretningin á þannig að tryggja skuldheimtumönnum að eignin verði fyrir hendi þegar þeir ganga að skuldunaut sínum. Um kyrretningu gilda sérstök lög.<sup>74</sup>

<sup>68</sup> Sbr. t.d. húsaleigulög, nr. 36/1994 og ábúðarlög, nr. 64/1976.

<sup>69</sup> Gaukur Jörundsson, *Eignarréttur* I, bls. 6.

<sup>70</sup> Lög um lausn ítaka af jörðum, nr. 113/1952.

<sup>71</sup> Gaukur Jörundsson, *Eignarréttur* I, bls. 6-7.

<sup>72</sup> Þorgeir Örlygsson, *Kaflar úr eignarétti* I, bls. 28.

<sup>73</sup> Gaukur Jörundsson, *Eignarréttur*, bls. 7.

<sup>74</sup> Lög um kyrretningu, lögban o.fl., nr. 31/1990.

## 8. Lokaorð

Í greininni er fjallað um fasteignarhugtakið samkvæmt íslenskum rétti. Fasteignarhugtakið er afstætt. Til eru tvenns konar skilgreiningar á því, önnur almenn, þ.e. hefðbundin skilgreining og hinar sértækari sem almennt helgast af því, að þær eru settar fram eða notaðar í lögum um tiltekin efni og fyrst og fremst ætlað að þjóna markmiði viðkomandi laga.

Í greininni er hinni almennu skilgreiningu lýst og tekin dæmi um sértækari skilgreiningar. Sérstök áherzla er lögð á, að lýsa inntaki þeirra skilyrða, að tengsl mannvirkis við land þurfi að vera traust og til frambúðar og réttindi eiganda mannvirkis til lands þurfi að vera varanleg til þess að mannvirkid teljist fasteign. Að því búnu er leitast við að útfæra hvað telst til fasteignar, einkum hvernig skorið sé úr um, hvað telja beri fylgifé fasteignar og hvað sé lausafé sem ekki telst fylgifé. Er bæði gerð grein fyrir almennum reglum um hvernig

ákvarða beri fylgifé fasteignar, auk þess sem lýst er sérstökum reglum sem fyrst og fremst er að finna í lögum um fasteignakaup.

Þá er fjallað um merki fasteigna, þ.e. hvernig eignarmörk þeirra eru miðað við aðrar fasteignir og sjó. Bent er á, að í þéttbýli leiki sjaldnast vafi um merki fasteigna. Sú sé heldur ekki raunin í flestum tilvikum um eignir utan þéttbýlis þar sem merkjalýsingar séu víðast glöggar. Á nokkrum sviðum sé þó uppi vafi um, hvernig ákvarða skuli merki, einkum sjávarjarða til hafsins og hvernig ákvarða beri merki landareigna, sem miðast við jökulrönd. Er vakin athygli á því, að í nýlegum úrskurði Óbyggðanefndar hafi verið skorið úr um síðarnefnda álitaefnið. Þá er gerð grein fyrir því hve langt niður í jörðina eignarréttur landeiganda nær og hve hátt upp í loftrýmið fyrir ofan landið. Fjallað er í stuttu máli um hina ýmsu flokka fasteigna, gerð grein fyrir skráningu þeirra og fjallað um helztu réttindi sem tengjast fasteignum.

**Viðar Már Matthíasson**

*f. 1954. Prófessor í lögum við Háskóla Íslands.*

## Heimildir:

- Alþingistíðindi 2001-02, A-deild* (Reykjavík, 2002).
- Gaukur Jörundsson, *Eignaréttur I* (Reykjavík, 1982-1983).
- Gunnar F. Guðmundsson, „Afréttareign í sögu og samtíð“, *Ársskýrsla Fasteignamats ríkisins 2001*, bls. 33-47 (Reykjavík, 2002).
- Gunnar G. Schram, *Stjórnskipunarréttur* (2. útg. Reykjavík, 1999).
- Khilman, Jon, *Köprätten, en introduktion* (Stokkhólmi, 2003).
- Ólafur Lárusson, *Eignaréttur I* (Reykjavík, 1950).
- Páll Sigurðsson, *Kauparéttur* (Reykjavík, 1988).
- Skúli Magnússon, „Íslensk fiskveiðistjórn og réttur eigenda sjávarjarða“, *Lögberg, rit Lagastofnunar Háskóla Íslands*, bls. 683-730 (Reykjavík, 2003).
- Tryggvi Gunnarsson, „Landamerki fasteigna“, *Afmælisrit Gauks Jörundssonar*, bls. 503-543 (Reykjavík, 1994).
- Viðar Már Matthíasson, *Fasteignakaup, helztu réttarreglur* (Reykjavík, 1997).

## Heimildir frh.

Viðar Már Matthíasson, „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002”

*Lögberg, rit Lagastofnunar Háskóla Íslands*, bls. 741-794 (Reykjavík, 2003).

Viitanen, Kauko, Kokkonen, Arvo og Vitikainen, Arvo, *Fastighetsbegrepp i Finland. Fastighetsbegreppen i de Nordiska länderna. Lantmetriet i Sverige*, bls. 66-82 (Stokkhólmi 2003).

von Eyben, Bo, Mortensen, Peter og Pagh, Peter, *Fast ejendom. Rådighed og regulering* (2. útg. Kaupmannahöfn, 2003).

Porgeir Örlygsson, *Kaflar úr eignarétti I* (Reykjavík, 1998).

Porgeir Örlygsson, „Um eignarhald á landi og náttúruauðlindum”, *Afmælisrit Gauks Jörundssonar*, bls. 547-507 (Reykjavík, 1994).

Porgeir Örlygsson, „Eignarréttur og íslenskt forráðasvæði”, *Afmælisrit Gunnars G. Schram*, bls. 529-540 (Reykjavík, 2002).

Porgeir Örlygsson, *Veðréttur* (Reykjavík, 2002).



Tafla 1.1

Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2003

	Fasteignamat		Brunabótamat
	Samtals þús. kr.	Þar af lóðarmat þús. kr.	Samtals þús. kr.
<b>Landið allt</b>	<b>1.969.419.950</b>	<b>321.562.237</b>	<b>2.665.532.728</b>
<b>Reykjavík</b>	<b>912.401.857</b>	<b>151.572.834</b>	<b>1.004.410.015</b>
<b>Höfuðborgarsvæði</b>	<b>492.691.425</b>	<b>98.196.330</b>	<b>511.641.183</b>
Kópavogur	184.355.783	33.519.981	183.557.127
Seltjarnarnes	33.627.309	7.085.418	33.002.990
Garðabær	69.227.115	15.797.040	70.910.979
Hafnarfjörður	148.556.788	30.711.143	158.424.733
Bessastaðahreppur	11.450.271	2.246.544	12.384.331
Mosfellsbær	43.527.626	8.674.104	49.142.030
Kjósarhreppur	1.946.533	162.100	4.218.993
<b>Reykjanes</b>	<b>88.507.292</b>	<b>12.822.602</b>	<b>140.009.230</b>
Reykjanesbær	53.787.381	7.778.324	83.926.854
Grindavík	12.205.455	1.956.369	21.866.479
Sandgerði	13.348.842	1.540.825	18.481.039
Gerðahreppur	4.860.191	777.871	9.199.075
Vatnsleysustrandarhreppur	4.305.423	769.213	6.535.783
<b>Vesturland</b>	<b>83.417.843</b>	<b>10.856.016</b>	<b>162.776.093</b>
Akranes	28.668.128	4.319.863	45.666.954
Hvalfjarðarstrandarhreppur	5.331.805	733.118	8.900.631
Skilmannahreppur	3.220.160	365.512	6.027.973
Innri-Akraneshreppur	441.282	46.753	1.156.594
Leirár- og Melahreppur	916.405	68.822	2.499.274
Skorradalshreppur	2.281.065	499.592	3.003.342
Borgarfjarðarsveit	5.124.020	367.094	11.755.770
Hvítársíðahreppur	612.213	41.069	1.349.131
Borgarbyggð	16.226.335	2.239.855	30.384.934
Kolbeinsstaðahreppur	573.637	47.633	1.373.687
Grundarfjarðarbær	3.312.977	404.699	8.022.762
Helgafellsveit	295.338	24.672	880.091
Stykkishólmur	4.790.475	549.295	11.198.913
Eyja- og Miklaholtshreppur	879.359	73.201	2.271.027
Snæfellsbær	6.955.658	772.692	17.379.118
Saurbæjarhreppur	358.938	17.196	1.170.699
Dalabyggð	3.430.048	284.950	9.735.193
<b>Vestfirðir</b>	<b>28.653.638</b>	<b>2.844.650</b>	<b>86.120.139</b>
Bolungarvík	3.168.671	323.392	10.154.684
Ísafjarðarbær	16.240.464	1.801.749	41.286.241
Reykhólahreppur	1.198.943	70.494	4.094.430
Tálknafjarðarhreppur	907.816	87.076	2.805.030
Vesturbyggð	3.242.600	277.713	12.670.215
Súðavíkurhreppur	1.011.892	71.493	4.150.483
Ármeshreppur	302.051	14.043	1.356.522
Kaldrananeshreppur	374.558	30.523	1.490.864
Bæjarhreppur	417.923	23.695	1.654.120
Broddaneshreppur	219.797	7.148	1.029.732
Hól mavíkurhreppur	1.568.923	137.324	5.427.818



Tafla 1.1 frh.

## Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2003

	Fasteignamat		Brunabótamat
	Samtals þús. kr.	Þar af lóðarmat þús. kr.	Samtals þús. kr.
<b>Norðurland</b>	<b>176.487.606</b>	<b>20.013.916</b>	<b>365.894.716</b>
Siglufjörður	4.706.468	478.780	14.994.403
Sveitarfélagið Skagafjörður	18.628.340	1.780.505	45.798.730
Húnaþing vestra	5.611.097	383.301	17.787.972
Áshreppur	469.940	19.240	1.320.019
Sveinsstaðahreppur	466.493	20.395	1.314.638
Torfalækjarhreppur	751.941	23.637	1.653.163
Blönduóssbær	3.798.476	385.521	11.494.307
Svínavatnshreppur	4.246.983	45.705	6.807.734
Bólstaðarhlíðahreppur	407.609	18.433	1.440.419
Höfðahreppur	1.838.330	174.761	5.515.920
Skagabyggð	432.536	21.754	1.511.230
Akrahreppur	731.450	31.549	2.492.484
Akureyri	89.855.251	12.820.900	132.760.098
Húsavíkurbær	9.685.281	1.131.247	21.908.831
Ólafsfjarðarbær	3.812.940	382.395	9.370.180
Dalvíkurbyggð	8.039.106	833.891	19.018.027
Grimseyjarhreppur	254.202	17.233	908.660
Hríseyjarhreppur	634.296	52.526	2.364.473
Arnarneshreppur	722.398	54.692	1.997.425
Eyjafjarðarsveit	3.756.876	238.805	10.282.054
Hörgárbyggð	2.115.331	139.225	6.076.879
Svalbarðsstrandarhreppur	1.506.422	134.010	4.121.048
Grýtubakkahreppur	1.444.742	118.075	4.131.779
Skútustaðahreppur	2.322.114	114.565	6.422.205
Aðaldælahreppur	1.966.652	57.095	6.123.229
Tjörneshreppur	215.550	13.160	724.508
Pingeyjarsveit	3.376.752	139.253	11.512.261
Kelduneshreppur	442.975	17.513	1.670.261
Öxarfjarðahreppur	1.311.343	97.286	4.795.262
Raufarhafnarhreppur	1.036.444	106.153	3.633.916
Svalbarðshreppur	342.890	11.674	1.130.217
Þórshafnarhreppur	1.556.378	150.637	4.812.384
<b>Austurland</b>	<b>45.125.787</b>	<b>5.245.064</b>	<b>117.644.617</b>
Seyðisfjörður	3.433.099	448.162	8.425.955
Fjarðabyggð	11.148.151	1.257.161	28.120.112
Skeggjastaðahreppur	364.867	34.113	1.388.352
Vopnafjarðahreppur	2.605.049	205.912	8.190.407
Fljótisdalshreppur	219.479	15.578	967.041
Fellahreppur	1.621.794	215.220	3.802.080
Borgarfjarðahreppur	385.235	30.322	1.500.621
Norður-Hérað	884.159	48.403	3.503.804
Mjóafjarðahreppur	71.293	8.973	304.397
Fáskrúðsfjarðahreppur	141.156	10.614	607.563
Breiðdalshreppur	883.638	89.380	2.980.335
Djúpavogshreppur	1.754.879	184.639	5.553.970
Austur-Hérað	9.340.415	1.211.317	20.966.187
Austurbyggð	2.880.797	277.751	8.909.262
Hornafjörður	9.391.776	1.207.519	22.424.531

Tafla 1.1

## Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2003

	Fasteignamat		Brunabótamat
	Samtals þús. kr.	Þar af lóðarmat þús. kr.	Samtals þús. kr.
<b>Suðurland</b>	<b>142.134.502</b>	<b>20.010.825</b>	<b>277.036.735</b>
Vestmannaeyjar	18.348.946	2.194.753	41.415.685
Sveitarfélagið Árborg	35.717.202	5.787.860	57.847.121
Mýrdalshreppur	2.094.352	189.410	6.807.543
Skaftárhreppur	2.485.715	293.326	7.613.026
Ásahreppur	6.131.847	94.740	10.180.561
Rangárþing eystra	8.169.702	883.659	22.376.063
Rangárþing ytra	7.597.778	1.174.036	18.999.662
Gaulverjabæjarhreppur	614.512	28.807	1.662.526
Hraungerðishreppur	1.098.993	83.299	2.768.278
Villingaholtshreppur	956.414	92.055	2.456.053
Hrunamannahreppur	4.794.063	474.120	11.106.399
Hveragerði	10.706.549	1.840.868	16.788.149
Sveitarfélagið Ölfus	10.324.825	1.910.317	18.741.199
Grímsnes- og Grafningshreppur	13.108.904	2.818.182	20.759.809
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	7.596.009	363.142	14.346.691
Bláskógabyggð	12.388.691	1.782.251	23.167.970

Tafla 1.2

## Fasteignamat og brunabótamat frá 1994

Ár	Fasteignamat		Brunabótamat
	Samtals millj. kr.	Þar af lóðarmat millj. kr.	Samtals millj. kr.
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	-



 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
<b>Samtals</b>	<b>111.157</b>	<b>46.853</b>	<b>12.486</b>	<b>14.829</b>	<b>22.589</b>	<b>13.286</b>	<b>1.114</b>
2001-2003*	5.804	1.890	188	507	1.003	2.201	15
1996-2000	7.228	2.861	356	962	1.422	1.568	59
1991-1995	7.842	2.983	342	623	2.302	1.545	47
1986-1990	8.027	3.468	542	528	1.996	1.419	74
1981-1985	8.731	4.915	530	488	1.731	982	85
1976-1980	11.863	6.181	692	355	3.068	1.494	73
1971-1975	11.240	5.401	524	306	3.395	1.548	66
1966-1970	8.887	3.928	674	734	2.795	668	88
1961-1965	7.526	2.531	1.070	956	1.771	1.141	57
1956-1960	7.927	2.564	1.574	1.830	1.320	574	65
1951-1955	4.716	1.969	1.370	1.026	251	55	45
1946-1950	5.869	1.719	1.504	2.064	513	13	56
1941-1945	3.254	1.138	816	814	367	63	56
1936-1940	2.588	976	388	934	250	-	40
1931-1935	2.185	839	412	733	165	-	36
1926-1930	2.635	1.037	504	917	111	-	66
1921-1925	1.306	578	306	339	46	-	37
1916-1920	732	313	152	175	57	-	35
1911-1915	551	317	96	116	-	-	22
1906-1910	822	391	192	183	18	-	38
1901-1905	612	278	144	147	8	15	20
1900 og fyrr	697	466	108	89	-	-	34
Bygg. ár óþekkt	115	110	2	3	-	-	-

Taflan er byggð á upplýsingum í Landskrá fasteigna um áramót 2003. Frávik frá eldri töflum stafa af breyttum skráningarupplýsingum.

\*Bráðabirgðatölur.

 Tafla 1.4

## Fjöldi íbúða í fjölmennustu sveitarfélögunum 2003

	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
<b>Landið allt</b>	<b>111.157</b>	<b>46.853</b>	<b>12.486</b>	<b>14.829</b>	<b>22.589</b>	<b>13.286</b>	<b>1.114</b>
Reykjavík	46.131	9.218	4.402	9.935	14.186	8.068	322
Kópavogur	9.249	2.859	1.152	1.088	1.959	2.155	36
Seltjarnarnes	1.588	740	170	242	143	284	9
Garðabær	2.804	1.991	170	129	331	169	14
Hafnarfjörður	7.128	2.516	1.112	765	1.839	869	27
Mosfellsbær	2.083	1.388	252	74	302	43	24
Reykjanesbær	4.065	1.844	836	381	713	255	36
Grindavík	755	643	62	14	32	-	4
Akranes	1.988	982	402	145	398	40	21
Borgarbyggð	1.010	573	140	72	144	61	20
Ísafjarðarbær	1.685	935	216	159	242	90	43
Sveitarfélagið Skagafjörður	1.627	1.266	182	53	98	-	28
Akureyri	6.212	2.727	850	774	987	816	58
Húsavík	892	573	126	56	130	-	7
Dalvíkurbyggð	686	547	70	37	28	-	4
Fjarðabyggð	1.185	819	152	86	100	-	28
Austur-Hérað	839	550	106	45	64	51	23
Sveitarfélagið Hornafjörður	842	588	88	56	66	35	9
Vestmannaeyjar	1.642	967	340	65	146	85	39
Sveitarfélagið Árborg	2.315	1.762	174	50	133	167	29

Taflan er byggð á upplýsingum í Landskrá fasteigna um áramót 2003. Frávik frá eldri töflum geta stafað af breyttum skráningarupplýsingum og þurfa ekki að endurspeglar breytingar á fjölda íbúða.

 Tafla 2.1

## Velta og fjöldi kaupsamninga í fasteignaviðskiptum 1990-2003

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
2003	161.009.865	11.903	92.153.139	7.567	48.044.283	3.105	16.503.419	724	4.309.024	507
2002	128.835.636	10.096	73.435.990	6.519	37.436.757	2.576	14.057.560	609	3.905.329	392
2001	115.742.726	9.429	62.876.727	6.013	34.491.564	2.444	15.202.281	594	3.172.154	378
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.

Tölur fyrir árið 2003 eru bráðabirgðatölur.

Tafla 2.2

## Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2002

	Samtals		Fjölbyli		Sérbyli		Atvinnuhúsnæði		Annað	
	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi
<b>Landið allt</b>	<b>128.835.636</b>	<b>10.096</b>	<b>73.435.990</b>	<b>6.519</b>	<b>37.436.757</b>	<b>2.576</b>	<b>14.057.560</b>	<b>609</b>	<b>3.905.329</b>	<b>392</b>
<b>Reykjavík</b>	<b>61.825.641</b>	<b>4.515</b>	<b>43045983</b>	<b>3.731</b>	<b>11.145.054</b>	<b>565</b>	<b>7184631</b>	<b>204</b>	<b>449.973</b>	<b>15</b>
<b>Höfuðborgarsvæðið</b>	<b>39.712.454</b>	<b>2.627</b>	<b>22.010.732</b>	<b>1.730</b>	<b>12.857.691</b>	<b>689</b>	<b>4.258.104</b>	<b>178</b>	<b>585.927</b>	<b>30</b>
Kópavogur	15.482.510	1.063	10.681.958	814	3.462.397	178	1308854	66	29.301	5
Seltjarnarnes	1.790.354	117	979.324	78	776.695	35	34335	4	-	-
Garðabær	6.151.522	279	1.316.881	92	3.245.821	162	1123162	22	465.658	3
Hafnarfjörður	12.289.514	881	7.270.689	621	3.375.925	192	1629800	64	13.100	4
Bessastaðahreppur	553.501	35	81.493	4	460.838	29	-	-	11.170	2
Mosfellsbær	3.420.255	245	1.680.387	121	1.535.115	92	161953	22	42.800	10
Kjósarhreppur	24.798	7	-	-	900	1	-	-	23.898	6
<b>Suðurnes</b>	<b>6.343.472</b>	<b>647</b>	<b>2.643.875</b>	<b>330</b>	<b>3.304.650</b>	<b>273</b>	<b>369.547</b>	<b>40</b>	<b>25.400</b>	<b>4</b>
Reykjanesbær	4.387.107	458	2.383.375	294	1.820.135	139	183597	25	-	-
Grindavík	970.525	89	84850	11	760.125	69	125550	9	-	-
Sandgerði	305.100	42	103.600	15	184.800	22	7200	2	9.500	3
Gerðahreppur	300.575	25	31.600	4	268.975	21	-	-	-	-
Vatnsleysustrandarhreppur	380.165	33	40.450	6	270.615	22	53200	4	15.900	1
<b>Vesturland</b>	<b>3.907.408</b>	<b>445</b>	<b>1.477.941</b>	<b>162</b>	<b>1.759.097</b>	<b>171</b>	<b>236.970</b>	<b>31</b>	<b>433.400</b>	<b>81</b>
Akranes	2.102.655	203	1.034.852	116	949.881	76	117922	11	-	-
Hvalfjarðarstrandahreppur	18.080	4	-	-	-	-	-	-	18.080	4
Skilmannahreppur	9.820	2	-	-	9.800	1	-	-	20	1
Innri-Akraneshreppur	1.000	1	-	-	-	-	-	-	1.000	1
Leirár- og Melahreppur	99.292	7	-	-	27.900	2	-	-	71.392	5
Skorradalshreppur	99.286	24	-	-	-	-	-	-	99.286	24
Borgarfjarðarsveit	114.972	14	-	-	42.139	5	-	-	72.833	9
Hvítársíðahreppur	11.530	2	-	-	-	-	-	-	11.530	2
Borgarbyggð	702.684	75	293.147	20	246.157	24	72671	9	90.709	22
Kolbeinsstaðahreppur	25.900	3	-	-	12.400	1	-	-	13.500	2
Grundarfjarðarbær	170.343	24	42.743	7	104.200	14	23400	3	-	-
Helgafellssveit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stykkishólmur	166.400	25	52.200	8	102.400	13	10600	3	1.200	1
Eyja- og Miklaholtshreppur	1.500	1	-	-	-	-	-	-	1.500	1
Snæfellsbær	302.577	45	54.999	11	237.720	31	3358	2	6.500	1
Saurbæjarhreppur	7.100	1	-	-	-	-	-	-	7.100	1
Dalabyggð	74.269	14	-	-	26.500	4	9019	3	38.750	7

<b>Vestfirðir</b>	<b>1.092.549</b>	<b>177</b>	<b>300.361</b>	<b>54</b>	<b>482.858</b>	<b>82</b>	<b>132.638</b>	<b>21</b>	<b>176.692</b>	<b>20</b>
Bolungarvík	20.865	3	3.600	1	17.265	2	-	-	-	-
Ísafjarðarbær	758.765	123	275.340	46	350.753	55	101435	13	31.237	9
Reykholahreppur	9.200	2	-	-	6.000	1	-	-	3.200	1
Tálknafjarðarhreppur	37.662	5	5.000	2	-	-	9127	1	23.535	2
Vesturbyggð	64.898	17	8.221	2	31.277	9	20400	5	5.000	1
Súðavíkurbhreppur	38.069	9	4.200	1	31.493	4	1676	2	700	2
Árneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaldraneshreppur	18.586	5	-	-	6.570	4	-	-	12.016	1
Bæjarhreppur	43.804	4	1.800	1	-	-	-	-	42.004	3
Broddaneshreppur	59.000	1	-	-	-	-	-	-	59.000	1
Hólmavíkurbhreppur	41.700	8	2.200	1	39.500	7	-	-	-	-
<b>Norðurland</b>	<b>8.591.443</b>	<b>875</b>	<b>2.903.702</b>	<b>354</b>	<b>4.011.072</b>	<b>381</b>	<b>831.793</b>	<b>64</b>	<b>844.876</b>	<b>76</b>
Síglufjörður	161.115	25	14.481	8	45.738	8	99896	8	1.000	1
Sveitarfélagið Skagafjörður	634.656	60	38.400	5	401.400	35	130401	10	64.455	10
Húnaþing vestra	266.300	21	4.000	1	28.250	5	126350	3	107.700	12
Áshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sveinsstaðahreppur	45.000	1	-	-	-	-	-	-	45.000	1
Torfalækjarhreppur	34.800	3	-	-	7.800	2	-	-	27.000	1
Blönduóssbær	162.510	21	39.240	6	83.170	13	40000	1	100	1
Svínavatnshreppur	28.221	3	-	-	-	-	-	-	28.221	3
Bólstaðarhlíðarhreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Höfðahreppur	9.300	4	3.300	1	5.750	2	250	1	-	-
Skagabyggð	8.500	1	-	-	-	-	-	-	8.500	1
Akrahreppur	32.500	4	-	-	10.500	2	-	-	22.000	2
Akureyri	5.758.057	558	2.607.188	305	2.709.781	217	365013	28	76.075	8
Húsavíkurbær	450.563	54	146.666	18	235.300	31	51227	4	17.370	1
Ólafsfjarðarbær	106.168	16	18.877	4	82.191	10	5100	2	-	-
Dalvíkurbyggð	240.567	36	26.850	5	180.417	24	3700	1	29.600	6
Grimseyjarhreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hríseyjarhreppur	5.650	3	-	-	4.200	1	1450	2	-	-
Arnarneshreppur	6.700	1	-	-	6.700	1	-	-	-	-
Eyjafjarðarsveit	375.928	22	-	-	108.150	11	-	-	267.778	11
Hörgárbyggð	53.000	3	4.700	1	-	-	-	-	48.300	2
Svalbarðsstrandarhreppur	43.922	7	-	-	35.822	5	-	-	8.100	2
Grýtubakkahreppur	15.000	3	-	-	13.500	2	1500	1	-	-

## Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2002

	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
Skútustaðahreppur	16.775	3	-	-	12.000	1	500	1	4.275	1
Aðaldælahreppur	38.513	5	-	-	11.000	1	-	-	27.513	4
Tjörneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pingeyjarsveit	67.149	10	-	-	9.960	2	-	-	57.189	8
Kelduneshreppur	16.506	3	-	-	5.600	1	6206	1	4.700	1
Öxarfjarðarhreppur	2.843	3	-	-	2.643	2	200	1	-	-
Raufarhafnarhreppur	2.200	2	-	-	2.200	2	-	-	-	-
Svalbarðshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Þórshafnarhreppur	9.000	3	-	-	9.000	3	-	-	-	-
<b>Austurland</b>	<b>1.841.473</b>	<b>214</b>	<b>299.853</b>	<b>52</b>	<b>781.631</b>	<b>116</b>	<b>654.242</b>	<b>29</b>	<b>105.747</b>	<b>17</b>
Seyðisfjörður	46.487	12	9.159	2	37.328	10	-	-	-	-
Fjarðabyggð	349.242	60	86.842	17	238.318	36	24082	7	-	-
Skeggjastaðahreppur	5.000	3	-	-	3.600	2	-	-	1.400	1
Vopnafjarðarhreppur	89.243	10	6.151	2	32.155	5	21207	1	29.730	2
Fljótsdalshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fellahreppur	118.028	13	14.200	4	49.400	5	52228	3	2.200	1
Borgarfjarðarhreppur	3.300	1	-	-	3.300	1	-	-	-	-
Norður-Hérað	59.500	4	-	-	-	-	41300	1	18.200	3
Mjóafjarðarhreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fáskrúðsfjarðarhreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Búðahreppur	22.850	8	-	-	21900	7	950	1	-	-
Stöðvarhreppur	24.482	5	-	-	9.220	4	15262	1	-	-
Breiðdalshreppur	43.100	5	-	-	8.600	2	16200	1	18.300	2
Djúpavogshreppur	34.850	8	-	-	21.000	5	5250	2	8.600	1
Austur-Hérað	461.296	41	102.603	14	209.390	20	129003	4	20.300	3
Sveitarfélagið Hornafjörður	584.095	44	80.898	13	147.420	19	348760	8	7.017	4

<b>Suðurland</b>	<b>5.521.196</b>	<b>596</b>	<b>753.543</b>	<b>106</b>	<b>3.094.704</b>	<b>299</b>	<b>389.635</b>	<b>42</b>	<b>1.283.314</b>	<b>149</b>
Vestmannaeyjar	591.528	85	216.776	39	323.813	38	50939	8	-	-
Sveitarfélagið Árborg	2.024.305	200	419.775	50	1.378.110	122	177130	14	49.290	14
Mýrdalshreppur	76.550	7	8.250	1	6.200	2	-	-	62.100	4
Skaftárhreppur	329	2	-	-	-	-	-	-	329	2
Ásahreppur	19.220	6	-	-	-	-	1500	1	17.720	5
Rangárþing eystra	449.423	48	5.800	1	171.416	21	16548	4	255.659	22
Rangárþing ytra	335.725	46	16.700	3	237.135	27	7889	1	74.001	15
Gaulverjabæjarhreppur	72.500	3	-	-	12.500	1	-	-	60.000	2
Hraungerðishreppur	60.800	4	-	-	23.800	3	-	-	37.000	1
Villingaholtshreppur	16.100	3	-	-	-	-	-	-	16.100	3
Hrunamannahreppur	181.557	13	-	-	115.557	11	-	-	66.000	2
Hveragerði	585.742	54	7.000	1	506.763	45	71279	7	700	1
Sveitarfélagið Ölfus	688.526	50	76.850	10	287.210	26	64350	7	260.116	7
Grímsnes- og Grafningshreppur	198.545	38	-	-	-	-	-	-	198.545	38
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	3.850	2	-	-	-	-	-	-	3.850	2
Bláskógabyggð	216.496	35	2.392	1	32.200	3	-	-	181.904	31


 Tafla 2.3

## Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2003\*

	Samtals		Fjölbyli		Sérbyli		Atvinnuhúsnaði		Annað	
	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi
<b>Landið allt</b>	<b>161.009.865</b>	<b>11.903</b>	<b>92.153.139</b>	<b>7.567</b>	<b>48.044.283</b>	<b>3.105</b>	<b>16.503.419</b>	<b>724</b>	<b>4.309.024</b>	<b>507</b>
<b>Reykjavík</b>	<b>80.444.079</b>	<b>5.459</b>	<b>57.218.968</b>	<b>4.497</b>	<b>14.070.166</b>	<b>678</b>	<b>9.017.973</b>	<b>264</b>	<b>136.972</b>	<b>20</b>
<b>Höfuðborgarsvæðið</b>	<b>45.735.072</b>	<b>2.969</b>	<b>25.349.718</b>	<b>1.938</b>	<b>16.137.755</b>	<b>771</b>	<b>3.528.419</b>	<b>202</b>	<b>719.180</b>	<b>58</b>
Kópavogur	18.561.687	1.190	12.197.121	886	4.811.956	210	1.512.160	82	40.450	12
Seltjarnarnes	1.969.659	109	913.459	69	959.500	34	96.700	6	-	-
Garðabær	4.996.753	262	1.201.770	85	3.119.787	143	572.596	28	102.600	6
Hafnarfjörður	14.208.718	995	8.322.044	680	4.626.796	241	1.216.953	70	42.925	4
Bessastaðahreppur	1.669.205	114	812.350	66	766.855	41	-	-	90.000	7
Mosfellsbær	4.272.415	280	1.893.474	151	1.852.861	102	130.010	16	396.070	11
Kjósarhreppur	56.635	19	9.500	1	-	-	-	-	47.135	18
<b>Reykjanes</b>	<b>7.577.482</b>	<b>689</b>	<b>2.722.285</b>	<b>306</b>	<b>4.445.004</b>	<b>347</b>	<b>404.678</b>	<b>32</b>	<b>5.515</b>	<b>4</b>
Reykjanesbær	4.570.699	423	2.420.585	267	1.833.453	129	315.991	25	670	2
Grindavík	1.424.498	120	122.600	16	1.240.261	101	61.637	3	-	-
Sandgerði	503.150	53	82.100	12	405.850	39	15.200	2	-	-
Gerðahreppur	470.500	48	49.050	5	409.600	41	11.850	2	-	-
Vatnsleysustrandarhreppur	608.635	45	47.950	6	555.840	37	-	-	4.845	2
<b>Vesturland</b>	<b>5.402.829</b>	<b>505</b>	<b>2.099.379</b>	<b>194</b>	<b>1.798.473</b>	<b>172</b>	<b>769.609</b>	<b>42</b>	<b>735.368</b>	<b>97</b>
Akranes	2.858.009	251	1.491.406	155	935.060	74	422.523	19	9.020	3
Hvalfjarðarstrandahreppur	49.250	10	-	-	-	-	-	-	49.250	10
Skilmannahreppur	71.773	6	-	-	53.673	5	-	-	18.100	1
Innri-Akraneshreppur	44.000	4	23.000	2	4.000	1	-	-	17.000	1
Leirár- og Melahreppur	45.200	4	-	-	10.000	1	-	-	35.200	3
Skorradalshreppur	67.894	17	-	-	-	-	-	-	67.894	17
Borgarfjarðarsveit	446.683	24	290.563	2	74.200	10	14.350	1	67.570	11
Hvítársíðahreppur	4.500	1	-	-	4.500	1	-	-	-	-
Borgarbyggð	940.159	87	213.213	19	224.724	22	233.456	11	268.766	35
Kolbeinsstaðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grundarfjarðarbær	141.637	17	23.547	4	66.390	8	30.300	3	21.400	2
Helgafellssveit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stykkishólmur	180.234	22	15.000	2	161.934	18	2.850	1	450	1
Eyja- og Miklaholtshreppur	44.925	4	-	-	-	-	-	-	44.925	4
Snæfellsbær	381.815	45	40.450	9	215.442	26	64.830	6	61.093	4
Saurbæjarhreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dalabyggð	126.750	13	2.200	1	48.550	6	1.300	1	74.700	5

## Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2003\*

<b>Vestfirðir</b>	<b>1.122.678</b>	<b>195</b>	<b>291.009</b>	<b>59</b>	<b>608.438</b>	<b>99</b>	<b>105.771</b>	<b>19</b>	<b>117.460</b>	<b>18</b>
Bolungarvík	101.750	20	26.550	6	74.600	13	600	1	-	-
Ísafjarðarbær	728.048	117	244.609	46	369.407	51	88.292	13	25.740	7
Reykholahreppur	4.550	1	-	-	4.550	1	-	-	-	-
Tálknafjarðarhreppur	30.870	2	-	-	10.950	1	-	-	19.920	1
Vesturbyggð	110.186	30	16.350	6	69.011	18	16.325	4	8.500	2
Súðavíkurreppur	29.414	5	-	-	28.860	4	554	1	-	-
Árneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaldraneshreppur	48.050	8	3.500	1	19.350	4	-	-	25.200	3
Bæjarhreppur	27.050	4	-	-	7.950	2	-	-	19.100	2
Broddaneshreppur	10.000	2	-	-	-	-	-	-	10.000	2
Hólmavíkurreppur	32.760	6	-	-	23.760	5	-	-	9.000	1
<b>Norðurland</b>	<b>9.244.650</b>	<b>927</b>	<b>2.958.328</b>	<b>350</b>	<b>5.093.272</b>	<b>467</b>	<b>613.961</b>	<b>53</b>	<b>579.089</b>	<b>57</b>
Siglufjörður	104.801	35	23.475	12	72.051	18	9.250	4	25	1
Sveitarfélagið Skagafjörður	472.366	59	105.000	18	261.311	29	44.150	4	61.905	8
Húnaþing vestra	214.065	28	13.400	2	130.050	19	14.000	2	56.615	5
Áshreppur	33.100	2	-	-	-	-	-	-	33.100	2
Sveinsstaðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Torfalækjarhreppur	5.150	1	-	-	-	-	-	-	5.150	1
Blönduóssbær	174.597	23	17.000	5	105.150	16	7.447	1	45.000	1
Svínavatnshreppur	6.000	1	-	-	-	-	-	-	6.000	1
Bólstaðarlíðahreppur	19.500	3	-	-	6.000	1	-	-	13.500	2
Höfðahreppur	44.670	10	9.120	4	22.550	4	13.000	2	-	-
Skagabyggð	27.000	1	-	-	-	-	-	-	27.000	1
Akrahreppur	33.500	2	-	-	-	-	-	-	33.500	2
Akureyri	6.606.727	568	2.623.523	280	3.544.158	262	427.546	25	11.500	1
Húsavíkurbær	384.573	50	84.500	14	233.773	30	23.300	4	43.000	2
Ólafsfjarðarbær	113.400	15	10.450	3	92.950	11	10.000	1	-	-
Dalvíkurbyggð	357.310	48	50.160	9	270.530	30	13.150	4	23.470	5
Grimseyjarhreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hríseyjarhreppur	15.000	3	-	-	15.000	3	-	-	-	-
Arnarneshreppur	30.300	4	6.700	1	12.600	2	11.000	1	-	-
Eyjafjarðarsveit	215.072	15	-	-	144.437	10	-	-	70.635	5
Hörgárbyggð	14.827	2	-	-	14.827	2	-	-	-	-
Svalbarðsstrandarhreppur	59.550	8	7.000	1	52.050	6	500	1	-	-
Grýtbakkahreppur	49.120	6	-	-	18.120	4	-	-	31.000	2
Skútustaðahreppur	14.589	2	8.000	1	-	-	-	-	6.589	1
Aðaldælahreppur	34.631	6	-	-	1.000	1	-	-	33.631	5





Tafla 2.3 frh.

## Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2003\*

	Samtals		Fjölbyli		Sérbyli		Atvinnuhúsnæði		Annað	
	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi
Tjörneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Þingeyjarsveit	81.369	13	-	-	22.100	3	200	1	59.069	9
Kelduneshreppur	10.000	2	-	-	10.000	2	-	-	-	-
Öxarfjarðarhreppur	27.250	4	-	-	10.250	2	-	-	17.000	2
Raufarhafnarhreppur	3.292	1	-	-	-	-	3.292	1	-	-
Svalbarðshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Þórshafnarhreppur	92.891	15	-	-	54.365	12	37.126	2	1.400	1
<b>Austurland</b>	<b>2.942.303</b>	<b>375</b>	<b>487.718</b>	<b>90</b>	<b>1.670.843</b>	<b>212</b>	<b>551.570</b>	<b>51</b>	<b>232.172</b>	<b>22</b>
Seyðisfjörður	95.184	22	22.900	5	56.784	14	15.500	3	-	-
Fjarðabyggð	1.001.384	125	207.952	41	531.868	61	217.681	21	43.883	2
Skeggjastaðahreppur	9.080	7	400	1	4.875	2	3.640	3	165	1
Vopnafjarðarhreppur	165.365	21	5.200	1	99.458	17	21.207	1	39.500	2
Fljótsdalshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fellahreppur	214.625	27	51.725	9	126.150	14	35.900	3	850	1
Borgarfjarðarhreppur	13.200	4	-	-	6.200	3	-	-	7.000	1
Norður-Hérað	13.824	2	-	-	-	-	-	-	13.824	2
Mjóafjarðarhreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fáskrúðsfjarðarhreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Breiðdalshreppur	72.518	7	-	-	7.718	2	32.600	2	32.200	3
Djúpavogshreppur	74.225	15	-	-	50.025	12	9.200	2	15.000	1
Austur-Hérað	718.744	65	90.900	13	410.744	37	154.350	8	62.750	7
Austurbyggð	110.001	25	11.850	3	94.151	21	4.000	1	-	-
Sveitarfélagið Hornafjörður	454.153	55	96.791	17	282.870	29	57.492	7	17.000	2

<b>Suðurland</b>	<b>8.540.772</b>	<b>784</b>	<b>1.025.734</b>	<b>133</b>	<b>4.220.332</b>	<b>359</b>	<b>1.511.438</b>	<b>61</b>	<b>1.783.268</b>	<b>231</b>
Vestmannaeyjar	931.466	106	230.574	38	597.742	62	103.150	6	-	-
Sveitarfélagið Árborg	3.679.796	303	628.910	70	1.870.163	155	956.255	25	224.468	53
Mýrdalshreppur	101.269	10	5.450	1	20.300	3	13.519	3	62.000	3
Skaftárhreppur	34.718	3	-	-	-	-	12.000	1	22.718	2
Ásahreppur	33.014	4	-	-	500	1	-	-	32.514	3
Rangárþing eystra	484.122	35	5.100	1	141.400	14	80.000	2	257.622	18
Rangárþing ytra	308.487	33	7.300	1	145.377	14	35.850	1	119.960	17
Gaulverjabæjarhreppur	18.000	2	-	-	-	-	-	-	18.000	2
Hraungerðishreppur	13.450	3	-	-	-	-	-	-	13.450	3
Villingaholtshreppur	26.917	2	-	-	-	-	-	-	26.917	2
Hrunamannahreppur	259.795	19	-	-	78.245	7	52.500	2	129.050	10
Hveragerði	941.134	82	53.700	8	757.520	62	125.914	11	4.000	1
Sveitarfélagið Ölfus	630.215	65	94.700	14	368.915	32	113.400	6	53.200	13
Grímsnes- og Grafningshreppur	342.288	56	-	-	-	-	-	-	342.288	56
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	330.715	15	-	-	180.565	3	9.000	2	141.150	10
Bláskógabyggð	405.386	46	-	-	59.605	6	9.850	2	335.931	38

\*Bráðabirgðatölur.

Tafla 3.1

## Fasteignaverð í sérbyli í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarl. m <sup>2</sup>	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Reykjavík</b>									
	70-110	15	100	1969	15,00	14,59	161.176	157.847	Efri mörk
					13,66	13,35	138.425	135.292	Meðaltal
					12,30	12,17	118.024	114.410	Neðri mörk
					19,90	19,58	143.919	141.081	Efri mörk
	110-150	53	130	1978	16,52	16,26	126.731	124.655	Meðaltal
					14,10	13,85	108.664	107.100	Neðri mörk
					24,70	24,15	136.284	134.712	Efri mörk
	150-210	165	179	1980	21,47	21,01	119.977	117.411	Meðaltal
					18,20	17,84	102.029	99.960	Neðri mörk
					29,00	28,30	122.381	120.815	Efri mörk
	210-270	120	234	1978	24,17	23,64	103.546	101.301	Meðaltal
					19,90	19,19	84.462	82.100	Neðri mörk
					33,80	32,89	114.132	110.413	Efri mörk
	270-370	60	300	1976	28,28	27,60	94.262	92.019	Meðaltal
					23,00	22,22	77.789	76.687	Neðri mörk
					28,10	27,52	135.168	132.462	Efri mörk
	Sérbyli alls	417	204	1978	22,41	21,93	113.203	110.814	Meðaltal
					16,80	16,56	88.766	87.268	Neðri mörk
<b>Kópavogur</b>									
	110-150	13	138	1979	22,00	21,74	160.428	155.950	Efri mörk
					18,23	17,88	131.093	128.533	Meðaltal
					11,40	11,40	100.000	99.956	Neðri mörk
					24,50	24,14	135.488	133.770	Efri mörk
	150-210	63	183	1981	22,06	21,57	120.535	117.831	Meðaltal
					19,00	18,55	104.578	100.106	Neðri mörk
					31,20	30,78	131.525	130.364	Efri mörk
	210-270	48	236	1985	26,06	25,62	110.393	108.542	Meðaltal
					22,00	21,97	94.704	93.355	Neðri mörk
					37,68	38,42	110.957	113.148	Efri mörk
	270-370	7	301	1978	28,50	28,22	94.071	93.138	Meðaltal
					24,50	24,73	82.391	80.320	Neðri mörk
					28,20	27,61	135.488	133.770	Efri mörk
	Sérbyli alls	132	203	1982	23,38	22,93	116.679	114.369	Meðaltal
					19,10	18,77	97.826	95.481	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. Í úrtakinu eru steinhús reist 1940 eða síðar.

Heimild: Verðsjá fasteigna, fmr.is

Tafla 3.1

## Fasteignaverð í sérþýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m <sup>2</sup>	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Seltjarnarnes</b>									
	150-210	12	196	1977	25,92	25,00	131.661	127.049	Meðaltal
					23,20	22,13	115.992	111.257	Neðri mörk
					35,00	33,00	142.857	143.656	Efri mörk
	210-270	12	242	1981	31,64	30,43	131.206	126.257	Meðaltal
					28,00	26,57	116.231	107.920	Neðri mörk
					34,00	33,00	163.158	160.037	Efri mörk
	Sérþýli alls	28	217	1979	29,33	28,28	135.396	130.717	Meðaltal
					23,20	22,13	116.231	111.257	Neðri mörk
<b>Garðabær</b>									
	70-110	8	84	1979	12,89	12,63	152.768	149.649	Meðaltal
					10,00	9,67	132.701	127.773	Neðri mörk
									Efri mörk
	110-150	4	128	1986	17,30	17,12	134.403	132.931	Meðaltal
									Neðri mörk
					27,50	27,42	138.462	136.359	Efri mörk
	150-210	31	186	1976	22,27	21,92	119.008	117.113	Meðaltal
					18,50	17,93	104.190	100.777	Neðri mörk
					37,00	35,93	156.526	149.954	Efri mörk
	210-270	23	243	1978	27,92	26,93	114.842	110.736	Meðaltal
					20,50	19,96	92.967	90.171	Neðri mörk
					37,10	36,29	119.497	114.110	Efri mörk
	270-370	12	325	1978	30,24	29,91	93.458	92.488	Meðaltal
					25,00	23,61	72.380	68.358	Neðri mörk
					32,00	31,57	144.150	145.216	Efri mörk
	Sérþýli alls	79	214	1978	24,14	23,59	117.674	115.132	Meðaltal
					17,30	16,97	93.572	91.461	Neðri mörk

Tafla 3.1 frh.

## Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermtraverð		
	Stærðarfl. m <sup>2</sup>	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Hafnarfjörður</b>									
			.	.	22,50	22,00	125.076	123.234	Efri mörk
150-210	61	182	1980	20,16	19,84	110.900	109.095	Meðaltal	
			.	.	18,20	17,76	97.561	95.502	Neðri mörk
			.	.	26,50	26,18	110.131	113.256	Efri mörk
210-270	40	233	1982	23,36	22,94	99.687	97.885	Meðaltal	
			.	.	20,30	20,11	88.655	86.294	Neðri mörk
			.	.	32,80	32,31	105.806	106.014	Efri mörk
270-370	18	316	1977	27,24	26,76	86.463	84.968	Meðaltal	
			.	.	22,30	21,62	72.828	70.559	Neðri mörk
			.	.	26,00	25,29	120.690	119.108	Efri mörk
Sérbylí alls	123	218	1980	22,12	21,74	104.147	102.358	Meðaltal	
			.	.	18,50	18,06	85.253	84.300	Neðri mörk
<b>Mosfellsbær</b>									
			.	.	15,60	15,26	158.199	154.739	Efri mörk
70-110	19	94	1985	13,50	13,28	144.217	141.790	Meðaltal	
			.	.	11,50	11,20	132.794	132.794	Neðri mörk
			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
110-150	6	135	1981	15,24	14,87	112.220	109.570	Meðaltal	
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			.	.	22,00	21,33	126.437	122.592	Efri mörk
150-210	24	173	1981	19,79	19,34	114.368	111.799	Meðaltal	
			.	.	18,20	17,98	103.359	102.941	Neðri mörk
			.	.	24,00	23,35	105.069	100.618	Efri mörk
210-270	10	233	1979	21,51	21,01	92.598	90.480	Meðaltal	
			.	.	19,50	19,49	78.417	77.295	Neðri mörk
			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
270-370	3	310	1970	33,80	31,98	111.332	105.320	Meðaltal	
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			.	.	22,80	22,10	148.148	145.277	Efri mörk
Sérbylí alls	63	160	1981	18,25	17,81	120.391	117.741	Meðaltal	
			.	.	12,80	12,58	94.473	92.996	Neðri mörk

Tafla 3.1

## Fasteignaverð í sérbyli í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m <sup>2</sup>	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Reykjanesbær</b>									
	110-150	19	140	1975	16,30	15,74	113.248	110.726	Efri mörk
					13,78	13,45	98.038	95.706	Meðaltal
					12,00	11,53	82.884	80.182	Neðri mörk
					17,90	17,64	103.371	100.787	Efri mörk
	150-210	37	175	1973	15,72	15,38	89.723	87.717	Meðaltal
					13,50	13,27	78.548	76.620	Neðri mörk
					25,40	24,14	118.250	112.384	Efri mörk
	210-270	9	225	1974	19,27	18,68	85.805	83.192	Meðaltal
					13,70	13,20	64.714	62.362	Neðri mörk
					.	.	.	.	Efri mörk
	270-370	3	291	1969	20,93	20,66	72.643	71.696	Meðaltal
					.	.	.	.	Neðri mörk
					18,50	18,07	106.548	104.976	Efri mörk
	Sérbyli alls	73	180	1973	15,68	15,36	90.333	88.389	Meðaltal
					12,50	12,16	74.958	73.098	Neðri mörk
<b>Grindavík</b>									
	70-110	10	94	1978	9,70	9,27	105.330	102.766	Efri mörk
					8,39	8,11	90.242	87.396	Meðaltal
					6,40	6,19	79.227	77.556	Neðri mörk
					14,00	13,82	98.068	97.296	Efri mörk
	110-150	17	132	1983	11,64	11,42	88.080	86.446	Meðaltal
					10,00	9,70	73.153	72.334	Neðri mörk
					17,50	17,50	89.874	88.161	Efri mörk
	150-210	20	179	1970	13,36	13,12	74.464	73.112	Meðaltal
					10,50	10,50	63.646	61.808	Neðri mörk
					.	.	.	.	Efri mörk
	210-270	4	221	1970	14,78	14,43	66.775	65.191	Meðaltal
					.	.	.	.	Neðri mörk
					16,60	16,58	100.267	98.102	Efri mörk
	Sérbyli alls	55	155	1977	12,57	12,31	82.687	80.899	Meðaltal
					8,50	8,48	64.482	63.045	Neðri mörk

Tafla 3.1 frh.

## Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarf. m <sup>2</sup>	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Sandgerði</b>									Efri mörk
	70-110	5	85	1976	7,72	7,66	91.825	91.194	Meðaltal
									Neðri mörk
					12,50	12,14	92.366	90.702	Efri mörk
	110-150	8	127	1973	9,90	9,68	77.287	75.579	Meðaltal
					7,00	6,97	57.661	57.397	Neðri mörk
									Efri mörk
	150-210	6	188	1975	13,78	13,52	73.011	71.651	Meðaltal
									Neðri mörk
					13,50	13,25	94.131	94.064	Efri mörk
	Sérbylí alls	21	146	1973	10,37	10,19	75.482	74.264	Meðaltal
					7,00	6,97	57.661	57.397	Neðri mörk
<b>Gerðahreppur</b>									Efri mörk
	150-210	11	182	1970	11,12	11,00	61.042	60.350	Meðaltal
					9,15	9,65	48.327	47.577	Neðri mörk
					13,80	13,56	70.142	69.197	Efri mörk
	Sérbylí alls	14	186	1972	11,32	11,18	60.828	60.041	Meðaltal
					9,00	8,85	48.327	47.577	Neðri mörk
<b>Akranes</b>									Efri mörk
	70-110	4	82	1986	9,56	9,45	116.068	114.662	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	110-150	3	132	1975	12,72	12,51	96.715	95.258	Meðaltal
									Neðri mörk
					16,90	16,68	96.370	92.840	Efri mörk
	150-210	21	170	1964	13,82	13,51	80.702	78.952	Meðaltal
					10,30	10,24	64.214	63.872	Neðri mörk
									Efri mörk
	210-270	6	236	1957	14,96	14,65	63.995	62.783	Meðaltal
									Neðri mörk
					16,90	16,68	108.565	106.805	Efri mörk
	Sérbylí alls	35	171	1967	13,61	13,33	83.042	81.460	Meðaltal
					9,00	8,88	57.771	55.360	Neðri mörk

Tafla 3.1

## Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermtraverð		
	Stærðarfl. m <sup>2</sup>	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Borgarbyggð</b>									Efri mörk
	150-210	5	169	1972	11,67	11,54	68.663	67.824	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	210-270	4	235	1970	12,42	12,15	52.871	51.692	Meðaltal
									Neðri mörk
					14,00	13,60	92.234	90.945	Efri mörk
	Sérbylí alls	11	183	1973	11,81	11,63	67.870	66.888	Meðaltal
					8,50	8,16	35.343	34.595	Neðri mörk
<b>Skagafjörður</b>					10,40	9,99	80.123	76.965	Efri mörk
	110-150	11	129	1978	9,08	8,94	70.212	69.138	Meðaltal
					8,00	7,93	63.930	62.638	Neðri mörk
									Efri mörk
	150-210	4	181	1971	9,32	9,18	51.093	50.320	Meðaltal
									Neðri mörk
					11,50	11,43	80.123	75.113	Efri mörk
	Sérbylí alls	20	155	1975	9,29	9,10	62.999	61.786	Meðaltal
					7,00	6,64	44.248	43.853	Neðri mörk
<b>Ísafjörður</b>									Efri mörk
	110-150	3	137	1961	2,53	2,50	18.573	18.350	Meðaltal
									Neðri mörk
					10,30	10,24	61.751	61.415	Efri mörk
	150-210	9	173	1970	8,34	8,21	48.062	47.271	Meðaltal
					6,00	5,93	35.440	35.003	Neðri mörk
					14,70	14,44	55.427	55.076	Efri mörk
	210-270	7	231	1970	10,12	10,04	43.662	43.258	Meðaltal
					5,75	5,60	26.280	25.599	Neðri mörk
									Efri mörk
	270-370	5	298	1966	11,19	11,11	38.120	37.859	Meðaltal
									Neðri mörk
					12,30	12,30	55.427	55.076	Efri mörk
	Sérbylí alls	27	212	1967	8,32	8,24	39.793	39.319	Meðaltal
					3,50	3,48	19.391	18.906	Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

## Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermtraverð		
	Stærðarfl. m <sup>2</sup>	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Akureyri</b>									
	70-110	21	95	1972	10,40	10,21	109.509	107.550	Meðaltal
					6,60	6,41	91.549	88.662	Neðri mörk
					14,65	14,37	114.286	112.564	Efri mörk
	110-150	51	130	1976	12,98	12,74	99.503	97.735	Meðaltal
					11,40	11,15	88.213	87.106	Neðri mörk
					16,65	16,36	100.061	97.586	Efri mörk
	150-210	54	166	1976	14,53	14,19	87.592	85.596	Meðaltal
					12,71	12,30	77.050	74.826	Neðri mörk
					20,50	19,99	97.295	94.869	Efri mörk
	210-270	11	226	1971	18,34	18,09	81.175	80.096	Meðaltal
					16,70	16,47	72.845	70.996	Neðri mörk
					25,00	24,95	86.177	85.991	Efri mörk
	270-370	9	296	1973	18,58	18,02	63.085	61.147	Meðaltal
					10,50	9,58	37.037	33.792	Neðri mörk
					17,25	16,71	112.158	111.395	Efri mörk
	Sérbylí alls	146	156	1975	13,93	13,64	92.911	91.073	Meðaltal
					11,20	11,00	77.390	74.826	Neðri mörk
<b>Húsavík</b>									
	110-150	7	141	1974	8,54	8,35	60.676	59.391	Meðaltal
					4,20	4,02	29.432	28.150	Neðri mörk
					12,00	11,98	63.935	63.153	Efri mörk
	150-210	7	183	1968	9,80	9,73	53.612	53.221	Meðaltal
					8,30	8,28	44.102	44.001	Neðri mörk
									Efri mörk
	210-270	3	226	1973	11,20	10,87	49.671	48.190	Meðaltal
									Neðri mörk
					11,30	10,89	68.052	67.445	Efri mörk
	Sérbylí alls	19	176	1969	9,31	9,15	54.409	53.540	Meðaltal
					8,05	8,02	44.102	44.001	Neðri mörk

Tafla 3.1

## Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermtraverð		
	Stærðarfl. m <sup>2</sup>	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Dalvíkurbyggð</b>									Efri mörk
	70-110	3	88	1985	6,75	6,59	77.249	75.572	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	110-150	5	128	1972	8,13	8,05	63.443	62.851	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	150-210	3	184	1974	10,77	10,79	58.434	58.551	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	210-270	4	226	1970	11,80	11,57	52.443	51.435	Meðaltal
									Neðri mörk
					12,90	12,68	81.250	79.375	Efri mörk
Sérbylí alls	16	170	1973	10,21	10,07	62.465	61.644	Meðaltal	
				6,55	6,53	45.581	44.751	Neðri mörk	
<b>Fjarðabyggð</b>									Efri mörk
	110-150	5	142	1962	7,60	7,53	52.915	52.426	Meðaltal
									Neðri mörk
					12,00	11,55	71.746	70.152	Efri mörk
	150-210	12	180	1969	10,55	10,19	59.500	57.456	Meðaltal
					9,50	9,17	50.048	49.318	Neðri mörk
									Efri mörk
	210-270	4	239	1970	11,25	11,04	47.377	46.437	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	270-370	3	290	1962	9,73	9,53	34.283	33.557	Meðaltal
									Neðri mörk
					12,00	11,70	70.490	66.845	Efri mörk
Sérbylí alls	25	191	1966	9,63	9,39	51.834	50.504	Meðaltal	
				4,50	4,50	34.615	34.592	Neðri mörk	

Tafla 3.1 frh.

## Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

Stærðarfl. m <sup>2</sup>	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingar- ár	Heildarverð		Fermtraverð		
				Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Austur-Hérað</b>								
150-210	8	176	1970	16,80	16,70	95.899	94.841	Efri mörk
				13,16	12,97	75.231	74.138	Meðaltal
				9,00	8,83	50.963	50.017	Neðri mörk
								Efri mörk
270-370	4	290	1968	15,02	14,92	51.830	51.430	Meðaltal
								Neðri mörk
				16,80	16,70	95.899	94.841	Efri mörk
Sérbylí alls	14	200	1971	13,39	13,24	71.294	70.428	Meðaltal
				9,00	9,00	49.556	48.961	Neðri mörk
<b>Hornafjörður</b>								
110-150	5	130	1978	8,92	8,59	69.492	67.068	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
				12,75	12,86	64.985	67.316	Efri mörk
150-210	10	184	1973	9,78	9,73	52.865	52.551	Meðaltal
				8,40	8,30	40.038	39.552	Neðri mörk
				15,70	15,04	73.099	72.313	Efri mörk
Sérbylí alls	18	179	1977	10,63	10,44	59.862	58.700	Meðaltal
				8,40	8,30	45.983	45.857	Neðri mörk
<b>Vestmannaeyjar</b>								
70-110	3	88	1976	6,97	6,73	78.443	75.827	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
				13,00	12,97	71.823	71.641	Efri mörk
150-210	14	178	1965	10,98	10,77	61.063	59.907	Meðaltal
				5,00	4,95	32.895	32.296	Neðri mörk
				15,00	15,12	65.992	66.498	Efri mörk
210-270	9	219	1958	10,09	9,96	46.194	45.580	Meðaltal
				3,00	2,99	13.550	13.509	Neðri mörk
								Efri mörk
270-370	3	292	1957	12,13	11,87	41.672	40.719	Meðaltal
								Neðri mörk
				13,00	12,86	71.823	71.641	Efri mörk
Sérbylí alls	30	190	1963	10,23	10,05	55.929	54.848	Meðaltal
				5,50	5,38	37.732	37.732	Neðri mörk



Tafla 3.1

## Fasteignaverð í sérbyli í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m <sup>2</sup>	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Árborg</b>									Efri mörk
	70-110	4	88	1983	10,05	9,87	115.741	113.619	Meðaltal
									Neðri mörk
					13,90	13,67	97.775	94.755	Efri mörk
	110-150	12	130	1973	11,82	11,60	90.775	89.203	Meðaltal
					10,20	10,15	82.058	80.070	Neðri mörk
					15,80	15,71	90.862	90.678	Efri mörk
	150-210	19	179	1970	13,67	13,37	76.474	74.790	Meðaltal
					12,25	11,90	67.698	66.137	Neðri mörk
									Efri mörk
	210-270	4	223	1971	19,00	18,08	85.245	81.065	Meðaltal
									Neðri mörk
					16,50	15,71	98.146	94.755	Efri mörk
	Sérbyli alls	39	159	1972	13,28	12,95	85.801	83.851	Meðaltal
					10,50	10,36	71.987	69.648	Neðri mörk
<b>Hveragerði</b>					12,80	12,67	141.750	140.332	Efri mörk
	70-110	7	92	1985	10,72	10,61	117.022	115.715	Meðaltal
					9,65	9,08	105.210	104.719	Neðri mörk
					14,00	14,00	102.941	99.568	Efri mörk
	110-150	7	128	1978	11,96	11,62	93.414	90.657	Meðaltal
					10,00	9,55	78.930	76.395	Neðri mörk
					16,30	15,79	94.057	90.687	Efri mörk
	150-210	8	177	1970	14,45	14,25	81.931	80.756	Meðaltal
					12,70	12,54	66.398	66.886	Neðri mörk
					15,00	14,90	116.587	111.064	Efri mörk
	Sérbyli alls	24	162	1978	16,05	15,85	96.928	95.330	Meðaltal
					10,00	9,63	78.930	76.395	Neðri mörk
<b>Ölfus</b>									Efri mörk
	110-150	3	118	1982	10,83	10,82	91.109	91.009	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	150-210	6	163	1973	13,17	12,91	80.829	79.242	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	210-270	3	220	1971	13,23	13,14	60.320	59.887	Meðaltal
									Neðri mörk
					14,50	14,46	94.637	92.379	Efri mörk
	Sérbyli alls	13	161	1976	12,35	12,17	79.006	77.825	Meðaltal
					9,50	9,48	63.603	63.157	Neðri mörk

Tafla 3.2

## Fasteignaverð í fjölbyli í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Reykjavík</b>									
	2	757	65	1972	11,00	10,86	165.406	164.167	Efri mörk
					9,22	9,09	143.463	141.462	Meðaltal
					7,40	7,31	118.211	117.128	Neðri mörk
					13,30	13,03	151.692	149.969	Efri mörk
	3	1.052	87	1972	11,39	11,22	132.313	130.333	Meðaltal
					9,50	9,26	111.538	109.684	Neðri mörk
					15,80	15,57	142.469	140.355	Efri mörk
	4	852	106	1972	13,11	12,90	124.308	122.347	Meðaltal
					10,70	10,52	105.219	103.825	Neðri mörk
					17,90	17,43	131.480	129.264	Efri mörk
	5	357	127	1968	14,72	14,44	116.278	114.127	Meðaltal
					12,00	11,69	99.415	97.407	Neðri mörk
					15,10	14,82	152.142	150.174	Efri mörk
	Fjölbyli alls	3.204	95	1971	11,99	11,79	130.332	128.308	Meðaltal
					8,80	8,67	107.920	105.716	Neðri mörk
<b>Kópavogur</b>									
	2	97	64	1982	12,00	11,88	166.359	165.754	Efri mörk
					9,88	9,75	153.070	150.997	Meðaltal
					8,00	7,77	134.398	132.826	Neðri mörk
					14,80	14,50	155.889	153.216	Efri mörk
	3	280	92	1986	12,68	12,50	138.617	136.579	Meðaltal
					10,50	10,35	121.173	120.150	Neðri mörk
					17,70	17,51	146.797	144.131	Efri mörk
	4	193	117	1985	15,02	14,75	130.086	127.746	Meðaltal
					12,05	11,78	114.577	111.566	Neðri mörk
					19,10	18,78	137.081	136.250	Efri mörk
	5	54	130	1976	15,54	15,28	122.073	120.039	Meðaltal
					13,30	13,06	105.611	101.840	Neðri mörk
					16,70	16,35	155.618	152.778	Efri mörk
	Fjölbyli alls	661	101	1984	13,38	13,17	136.033	133.892	Meðaltal
					10,30	10,22	117.108	114.296	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

## Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Seltjarnarnes</b>	.	.	.	.	10,70	10,66	162.287	161.422	Efri mörk
	2	12	73	1980	10,13	10,06	141.536	140.550	Meðaltal
	.	.	.	.	9,30	9,17	118.304	117.891	Neðri mörk
	.	.	.	.	13,50	13,62	176.759	173.224	Efri mörk
	3	10	81	1971	10,38	10,22	140.691	138.651	Meðaltal
	.	.	.	.	8,50	8,28	92.010	92.010	Neðri mörk
	.	.	.	.	17,60	17,01	157.565	152.283	Efri mörk
	4	24	111	1974	14,85	14,66	135.196	133.525	Meðaltal
	.	.	.	.	11,80	11,64	118.644	117.894	Neðri mörk
	.	.	.	.	.	.	.	.	Efri mörk
5	6	134	1971	17,05	16,74	126.740	124.494	Meðaltal	
.	.	.	.	.	.	.	.	Neðri mörk	
.	.	.	.	17,60	16,60	162.287	160.378	Efri mörk	
Fjölbýli alls	58	102	1974	13,33	13,17	135.048	133.831	Meðaltal	
.	.	.	.	9,80	9,68	116.482	113.944	Neðri mörk	
<b>Garðabær</b>	.	.	.	.	13,70	13,63	166.464	165.577	Efri mörk
	2	15	80	1988	11,64	11,44	146.259	143.871	Meðaltal
	.	.	.	.	9,50	9,46	124.468	124.287	Neðri mörk
	.	.	.	.	15,50	15,18	168.675	163.878	Efri mörk
	3	30	92	1983	13,09	12,83	143.894	141.111	Meðaltal
	.	.	.	.	10,80	10,28	120.204	117.820	Neðri mörk
	.	.	.	.	19,00	17,87	154.730	152.299	Efri mörk
	4	21	130	1984	16,13	15,67	127.132	123.629	Meðaltal
	.	.	.	.	12,50	12,10	94.082	90.395	Neðri mörk
	.	.	.	.	.	.	.	.	Efri mörk
5	5	141	1968	15,71	15,37	111.574	108.966	Meðaltal	
.	.	.	.	.	.	.	.	Neðri mörk	
.	.	.	.	17,70	17,22	161.783	158.962	Efri mörk	
Fjölbýli alls	78	109	1983	14,30	14,00	136.021	133.241	Meðaltal	
.	.	.	.	10,80	10,51	106.383	103.712	Neðri mörk	



Tafla 3.2 frh.

## Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Hafnarfjörður</b>									
	2	65	68	1973	10,95	10,93	160.000	159.500	Efri mörk
					9,49	9,34	140.028	137.991	Meðaltal
					8,20	8,08	117.647	115.276	Neðri mörk
					13,10	12,96	149.094	147.607	Efri mörk
	3	144	90	1975	11,44	11,26	128.167	126.227	Meðaltal
					9,55	9,45	107.538	105.897	Neðri mörk
					15,50	15,20	133.920	132.107	Efri mörk
	4	158	115	1978	13,41	13,18	118.088	116.065	Meðaltal
					11,50	11,22	101.010	98.232	Neðri mörk
					16,00	15,49	125.389	122.312	Efri mörk
	5	50	132	1971	13,92	13,67	108.518	106.580	Meðaltal
					11,80	11,38	91.142	87.959	Neðri mörk
					15,20	14,93	143.351	141.820	Efri mörk
	Fjölbyli alls	451	104	1975	12,37	12,16	122.376	120.375	Meðaltal
					9,45	9,33	100.437	98.232	Neðri mörk
<b>Mosfellsbær</b>									
	2	13	64	1991	10,70	10,70	160.420	158.861	Efri mörk
					9,44	9,34	147.495	146.069	Meðaltal
					7,40	7,20	121.384	117.891	Neðri mörk
					14,25	14,17	149.600	148.149	Efri mörk
	3	27	96	1994	12,57	12,41	132.241	130.586	Meðaltal
					10,75	10,81	113.514	113.351	Neðri mörk
					15,20	15,30	144.566	143.971	Efri mörk
	4	28	108	1993	13,48	13,22	127.241	124.795	Meðaltal
					12,20	11,75	103.957	102.785	Neðri mörk
									Efri mörk
	5	4	141	1988	14,65	14,43	108.992	107.615	Meðaltal
									Neðri mörk
					14,70	14,65	151.976	149.855	Efri mörk
	Fjölbyli alls	75	100	1992	12,65	12,46	130.603	128.724	Meðaltal
					10,00	9,99	109.763	108.642	Neðri mörk

Tafla 3.2

## Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Reykjanesbær</b>									
	2	39	65	1974	7,75	7,66	119.658	116.239	Efri mörk
					6,66	6,53	103.352	101.422	Meðaltal
					5,45	5,39	84.890	82.971	Neðri mörk
					11,40	11,38	116.398	115.167	Efri mörk
	3	106	88	1972	8,79	8,63	100.055	98.218	Meðaltal
					6,60	6,48	79.887	78.148	Neðri mörk
					12,40	12,24	113.971	111.140	Efri mörk
	4	47	121	1968	10,41	10,24	88.538	87.140	Meðaltal
					8,50	8,26	66.779	65.359	Neðri mörk
					13,50	13,14	104.489	101.680	Efri mörk
	5	15	143	1966	11,91	11,66	84.770	83.109	Meðaltal
					9,50	9,28	66.002	65.280	Neðri mörk
					12,00	11,82	115.909	112.860	Efri mörk
	Fjölbyli alls	215	98	1971	9,06	8,90	95.916	94.208	Meðaltal
					6,50	6,36	73.657	72.814	Neðri mörk
<b>Grindavík</b>									
	4	6	138	1966	8,90	8,73	70.977	69.684	Efri mörk
									Meðaltal
									Neðri mörk
					11,00	10,82	99.631	99.410	Efri mörk
	Fjölbyli alls	11	129	1968	8,25	8,11	70.154	69.051	Meðaltal
					5,60	5,59	46.404	45.916	Neðri mörk
<b>Sandgerði</b>									
	Fjölbyli alls	7	125	1958	11,80	11,70	91.228	88.544	Efri mörk
					7,51	7,41	63.741	62.713	Meðaltal
					5,10	4,99	37.778	36.933	Neðri mörk
<b>Gerðahreppur</b>									
	3	3	103	1981	9,10	8,98	88.408	87.192	Efri mörk
									Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	Fjölbyli alls	4	188	1972	10,76	10,62	75.135	74.099	Meðaltal
									Neðri mörk

Tafla 3.2 frh.

## Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

				Heildarverð		Fermetraverð		
Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Akranes</b>								
2	8	63	1969	8,00	7,98	120.898	119.016	Efri mörk
				6,68	6,61	106.045	105.045	Meðaltal
				5,35	5,35	91.610	91.610	Neðri mörk
				11,90	11,84	112.299	110.401	Efri mörk
3	45	99	1972	9,26	9,13	93.515	92.270	Meðaltal
				7,50	7,49	79.310	77.159	Neðri mörk
				12,40	12,13	98.603	97.050	Efri mörk
4	42	121	1969	9,96	9,79	82.925	81.569	Meðaltal
				8,00	7,86	70.156	69.895	Neðri mörk
				12,90	12,45	90.273	89.566	Efri mörk
5	15	144	1964	10,68	10,43	76.321	74.605	Meðaltal
				8,40	8,10	48.757	47.247	Neðri mörk
				12,35	12,23	104.635	100.841	Efri mörk
Fjölbyli alls	115	116	1969	9,72	9,56	87.154	85.822	Meðaltal
				7,50	7,44	73.045	72.442	Neðri mörk
<b>Borgarbyggð</b>								
2	3	62	1977	6,00	5,89	96.693	94.942	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
								Efri mörk
3	5	89	1974	7,64	7,62	87.183	86.899	Meðaltal
								Neðri mörk
								Efri mörk
4	3	106	1968	6,93	6,76	65.040	63.352	Meðaltal
								Neðri mörk
				12,50	12,28	100.267	98.930	Efri mörk
Fjölbyli alls	13	111	1972	8,66	8,57	82.008	81.005	Meðaltal
				6,00	5,83	69.374	69.179	Neðri mörk

Tafla 3.2

## Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Ísafjörður</b>									Efri mörk
	2	4	74	1970	3,62	3,57	47.970	47.276	Meðaltal
									Neðri mörk
					6,80	6,38	69.601	66.745	Efri mörk
	3	9	84	1972	4,38	4,25	51.478	50.009	Meðaltal
					2,50	2,50	32.300	32.300	Neðri mörk
					8,00	7,95	73.733	73.263	Efri mörk
	4	8	109	1968	6,82	6,73	62.546	61.713	Meðaltal
					6,00	5,90	53.619	52.681	Neðri mörk
									Efri mörk
	5	4	145	1957	6,75	6,66	47.217	46.526	Meðaltal
									Neðri mörk
					7,30	7,16	68.079	66.745	Efri mörk
	Fjölbyli alls	25	100	1968	5,42	5,32	53.777	52.759	Meðaltal
					2,80	2,79	37.534	37.440	Neðri mörk
<b>Skagafjörður</b>									Efri mörk
	3	4	73	1974	4,60	4,56	64.552	63.915	Meðaltal
									Neðri mörk
					9,50	9,40	65.421	63.075	Efri mörk
	4	8	124	1957	6,62	6,54	54.630	53.886	Meðaltal
					4,50	4,50	26.643	26.631	Neðri mörk
					8,50	8,42	71.011	70.326	Efri mörk
	Fjölbyli alls	16	105	1963	5,83	5,76	57.192	56.473	Meðaltal
					3,50	3,42	40.568	39.926	Neðri mörk

Tafla 3.2 frh.

## Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Akureyri</b>									
	2	38	62	1980	8,80	8,63	137.845	136.069	Efri mörk
					7,44	7,32	120.691	118.584	Meðaltal
					5,90	5,66	101.597	100.029	Neðri mörk
					10,40	10,27	123.333	119.725	Efri mörk
	3	66	84	1978	8,67	8,51	104.152	102.233	Meðaltal
					7,50	7,39	90.249	87.522	Neðri mörk
					12,75	12,74	125.000	122.669	Efri mörk
	4	52	103	1975	10,29	10,12	100.616	98.930	Meðaltal
					8,20	8,09	84.055	80.645	Neðri mörk
					14,55	14,21	110.092	107.486	Efri mörk
	5	16	157	1961	12,79	12,52	83.885	82.144	Meðaltal
					11,10	10,77	70.111	68.056	Neðri mörk
					12,20	11,98	125.882	124.458	Efri mörk
Fjölbyli alls	177	93	1976		9,44	9,27	104.441	102.586	Meðaltal
					7,00	6,97	84.055	83.219	Neðri mörk
<b>Húsavík</b>									
									Efri mörk
	3	4	84	1971	5,56	5,35	64.982	62.719	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	4	4	117	1967	6,85	6,71	58.626	57.411	Meðaltal
									Neðri mörk
					7,50	7,29	70.184	66.489	Efri mörk
Fjölbyli alls	12	107	1968		6,32	6,13	60.321	58.538	Meðaltal
					4,00	3,88	52.910	51.389	Neðri mörk
<b>Dalvíkurbyggð</b>									
									Efri mörk
	3	3	79	1963	5,17	5,12	64.284	63.539	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	4	3	102	1957	5,27	5,17	53.364	52.534	Meðaltal
									Neðri mörk
					8,46	8,46	80.592	80.477	Efri mörk
Fjölbyli alls	8	96	1961		5,58	5,53	60.517	59.911	Meðaltal
					3,30	3,17	32.095	30.617	Neðri mörk

Tafla 3.2

## Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermtraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Fjarðabyggð</b>	.	.	.	.	5,80	5,75	69.630	68.785	Efri mörk
	3	10	84	1960	3,78	3,74	45.118	44.654	Meðaltal
	.	.	.	.	1,04	1,04	13.595	13.595	Neðri mörk
	.	.	.	.	7,20	6,98	58.887	56.552	Efri mörk
	4	11	105	1960	4,61	4,53	45.577	44.879	Meðaltal
	.	.	.	.	1,70	1,70	14.210	13.908	Neðri mörk
	.	.	.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	5	3	162	1968	9,11	9,04	56.024	55.564	Meðaltal
	.	.	.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
	Fjölbyli alls	33	118	1960	4,98	4,92	42.830	42.313	Meðaltal
.	.	.	.	1,60	1,57	14.210	13.908	Neðri mörk	
<b>Austur-Hérað</b>	.	.	.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	3	4	94	1988	8,35	8,19	89.059	87.403	Meðaltal
	.	.	.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
	Fjölbyli alls	6	94	1985	8,35	8,22	88.240	86.857	Meðaltal
.	.	.	.	.	.	.	.	Neðri mörk	
<b>Hornafjörður</b>	.	.	.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	Fjölbyli alls	6	96	1968	6,12	6,06	64.825	63.912	Meðaltal
	.	.	.	.	.	.	.	.	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

## Fasteignaverð í fjölbyli í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Vestmannaeyjar</b>									Efri mörk
	2	5	75	1962	4,59	4,54	62.188	61.600	Meðaltal
									Neðri mörk
					6,50	6,40	56.140	55.942	Efri mörk
	3	7	98	1970	4,69	4,61	48.153	47.330	Meðaltal
					3,20	3,13	37.296	36.503	Neðri mörk
									Efri mörk
	4	4	134	1957	6,88	6,83	52.580	52.348	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	5	5	185	1951	7,42	7,32	40.286	39.790	Meðaltal
									Neðri mörk
					9,00	9,11	64.158	63.088	Efri mörk
Fjölbyli alls	25	138	1960	6,47	6,35	49.653	48.922	Meðaltal	
					4,20	4,14	33.242	32.002	Neðri mörk
<b>Árborg</b>									Efri mörk
	2	17	77	1989	8,20	8,11	107.257	106.009	Meðaltal
					6,90	6,82	87.087	85.830	Neðri mörk
					11,50	11,27	137.615	133.189	Efri mörk
	3	24	84	1982	8,84	8,69	107.318	105.382	Meðaltal
					7,00	6,69	80.925	80.886	Neðri mörk
					10,50	10,49	92.629	92.540	Efri mörk
	4	7	121	1975	9,87	9,74	81.931	80.905	Meðaltal
					9,30	9,29	75.388	73.525	Neðri mörk
									Efri mörk
	5	3	113	1956	8,63	8,47	73.846	72.334	Meðaltal
									Neðri mörk
					10,50	10,49	131.339	129.648	Efri mörk
Fjölbyli alls	54	92	1983	9,06	8,91	101.649	100.044	Meðaltal	
					7,00	6,82	79.151	78.696	Neðri mörk

Tafla 3.2

## Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2003

					Heildarverð		Fernetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m <sup>2</sup>	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m <sup>2</sup>	Staðgr.verð kr./m <sup>2</sup>	
<b>Hveragerði</b>									Efri mörk
	Fjölbýli alls	5	65	1975	6,38	6,38	112.550	112.708	Meðaltal
									Neðri mörk
<b>Öfus</b>									Efri mörk
	2	4	61	1981	5,96	5,36	96.556	86.703	Meðaltal
									Neðri mörk
					7,30	7,19	88.485	87.115	Efri mörk
	3	7	79	1982	6,28	6,20	79.012	77.959	Meðaltal
					5,00	5,00	71.023	71.023	Neðri mörk
					10,80	10,53	101.669	99.393	Efri mörk
	Fjölbýli alls	13	81	1984	6,88	6,61	85.205	81.307	Meðaltal
					5,40	5,00	73.980	71.023	Neðri mörk



Tafla 3.3

## Próun fermetraverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæði

Ár	Mánuður	Nafnverð	Staðgr.verð	Ár	Mánuður	Nafnverð	Staðgr.verð	Ár	Mánuður	Nafnverð	Staðgr.verð
1994	janúar	100,0	<b>100,0</b>	1998	janúar	99,8	<b>100,7</b>	2002	janúar	155,5	<b>155,0</b>
	febrúar	97,9	<b>99,7</b>		febrúar	100,0	<b>102,5</b>		febrúar	156,9	<b>156,2</b>
	mars	100,5	<b>102,0</b>		mars	99,2	<b>103,3</b>		mars	158,3	<b>156,6</b>
	apríl	99,3	<b>100,8</b>		apríl	100,1	<b>104,2</b>		apríl	156,4	<b>154,0</b>
	maí	98,5	<b>99,8</b>		maí	100,7	<b>104,6</b>		maí	159,8	<b>157,9</b>
	júní	100,4	<b>101,9</b>		júní	100,8	<b>105,0</b>		júní	157,8	<b>155,9</b>
	júlí	99,6	<b>101,0</b>		júlí	100,9	<b>105,0</b>		júlí	160,3	<b>158,0</b>
	ágúst	98,0	<b>99,3</b>		ágúst	101,3	<b>105,4</b>		ágúst	158,9	<b>158,9</b>
	september	97,7	<b>99,0</b>		september	103,2	<b>108,1</b>		september	160,7	<b>160,6</b>
	október	96,5	<b>98,6</b>		október	101,7	<b>107,1</b>		október	161,8	<b>163,7</b>
	nóvember	97,1	<b>98,5</b>		nóvember	100,8	<b>106,4</b>		nóvember	161,0	<b>164,4</b>
	desember	98,1	<b>99,4</b>		desember	103,0	<b>107,9</b>		desember	162,4	<b>165,6</b>
1995	janúar	97,6	<b>96,5</b>	1999	janúar	104,1	<b>110,8</b>	2003	janúar	163,9	<b>169,0</b>
	febrúar	97,0	<b>96,0</b>		febrúar	105,1	<b>112,0</b>		febrúar	162,7	<b>170,2</b>
	mars	98,2	<b>97,4</b>		mars	108,4	<b>115,2</b>		mars	165,9	<b>173,5</b>
	apríl	99,6	<b>98,3</b>		apríl	109,3	<b>116,6</b>		apríl	165,2	<b>171,8</b>
	maí	96,4	<b>95,4</b>		maí	111,9	<b>119,3</b>		maí	168,1	<b>175,9</b>
	júní	98,1	<b>97,2</b>		júní	114,3	<b>121,6</b>		júní	169,8	<b>179,1</b>
	júlí	97,2	<b>95,9</b>		júlí	117,4	<b>125,1</b>		júlí	169,3	<b>180,0</b>
	ágúst	96,7	<b>95,8</b>		ágúst	118,4	<b>126,2</b>		ágúst	172,1	<b>182,6</b>
	september	98,1	<b>97,2</b>		september	119,2	<b>127,3</b>		september	170,4	<b>180,8</b>
	október	97,1	<b>96,5</b>		október	120,6	<b>128,2</b>		október	173,1	<b>184,0</b>
	nóvember	97,5	<b>96,6</b>		nóvember	122,3	<b>130,0</b>		nóvember	174,5	<b>185,2</b>
	desember	94,5	<b>93,8</b>		desember	123,8	<b>131,8</b>		desember	170,9	<b>180,6</b>
1996	janúar	95,7	<b>94,6</b>	2000	janúar	126,9	<b>132,9</b>	2004	janúar	174,8	<b>183,1</b>
	febrúar	95,7	<b>95,4</b>		febrúar	132,6	<b>139,2</b>		febrúar	177,8	<b>185,9</b>
	mars	95,6	<b>95,2</b>		mars	133,0	<b>139,2</b>		mars	179,3	<b>190,3</b>
	apríl	96,9	<b>96,1</b>		apríl	137,6	<b>140,1</b>		apríl	181,3	<b>194,9</b>
	maí	96,2	<b>95,9</b>		maí	141,5	<b>140,9</b>				
	júní	97,4	<b>97,0</b>		júní	142,2	<b>142,3</b>				
	júlí	98,0	<b>97,8</b>		júlí	143,7	<b>143,7</b>				
	ágúst	98,9	<b>99,0</b>		ágúst	145,3	<b>145,4</b>				
	september	96,3	<b>96,2</b>		september	146,2	<b>146,1</b>				
	október	97,7	<b>96,9</b>		október	146,1	<b>145,4</b>				
	nóvember	96,9	<b>96,0</b>		nóvember	149,4	<b>149,1</b>				
	desember	98,0	<b>98,2</b>		desember	149,2	<b>149,4</b>				
1997	janúar	96,4	<b>96,2</b>	2001	janúar	148,1	<b>148,0</b>				
	febrúar	97,6	<b>97,3</b>		febrúar	153,9	<b>153,0</b>				
	mars	97,6	<b>97,3</b>		mars	153,4	<b>152,5</b>				
	apríl	100,1	<b>99,6</b>		apríl	154,9	<b>154,3</b>				
	maí	98,7	<b>98,9</b>		maí	150,2	<b>149,9</b>				
	júní	99,2	<b>99,1</b>		júní	153,9	<b>153,0</b>				
	júlí	98,8	<b>98,8</b>		júlí	153,1	<b>152,3</b>				
	ágúst	98,5	<b>98,6</b>		ágúst	151,1	<b>149,8</b>				
	september	97,6	<b>98,1</b>		september	151,1	<b>150,4</b>				
	október	99,1	<b>99,9</b>		október	152,6	<b>151,9</b>				
	nóvember	99,2	<b>100,0</b>		nóvember	153,2	<b>152,8</b>				
	desember	98,9	<b>100,0</b>		desember	154,6	<b>154,0</b>				

 Tafla 3.4

## Íbúðaverð eftir hverfum í Reykjavík og Kópavogi 2003

	Heildarverð ( þús. kr. )		Flm. (m <sup>2</sup> )	Byggingarár	Fermetraverð ( kr. )		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
<b>Bakkahverfi Reykjavík</b>								
	Hæsti samningur	7.400	45,7	1970	161.926			
<b>30-50 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>6.450</b>	<b>6.397</b>	<b>45,8</b>	<b>1971</b>	<b>141.006</b>	<b>139.847</b>	<b>2</b>
	Lægsti samningur	5.500	45,8	1971	120.087			
	Hæsti samningur	10.300	69,3	1969	148.629			
<b>50-70 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>9.129</b>	<b>8.950</b>	<b>66,5</b>	<b>1973</b>	<b>137.363</b>	<b>134.649</b>	<b>12</b>
	Lægsti samningur	7.400	64,5	1968	114.729			
	Hæsti samningur	11.350	88,6	1970	128.104			
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>10.155</b>	<b>10.005</b>	<b>79,7</b>	<b>1971</b>	<b>127.649</b>	<b>125.764</b>	<b>38</b>
	Lægsti samningur	8.200	71,2	1969	115.169			
	Hæsti samningur	13.000	94,7	1969	137.276			
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>11.642</b>	<b>11.440</b>	<b>98,7</b>	<b>1972</b>	<b>118.150</b>	<b>116.117</b>	<b>56</b>
	Lægsti samningur	10.200	94,0	1998	108.511			
	Hæsti samningur	12.600	112,2	1970	112.299			
<b>110-130 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>12.135</b>	<b>11.937</b>	<b>114,4</b>	<b>1970</b>	<b>106.099</b>	<b>104.361</b>	<b>10</b>
	Lægsti samningur	11.500	110,3	1969	104.261			
<b>Borgahverfi Reykjavík</b>								
	Hæsti samningur	9.400	67,0	1996	140.299			
<b>50-70 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>9.350</b>	<b>9.309</b>	<b>64,4</b>	<b>1996</b>	<b>145.514</b>	<b>144.878</b>	<b>2</b>
	Lægsti samningur	9.300	61,7	1996	150.729			
	Hæsti samningur	12.600	87,5	1997	144.000			
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>11.244</b>	<b>11.157</b>	<b>85,7</b>	<b>1996</b>	<b>131.305</b>	<b>130.292</b>	<b>12</b>
	Lægsti samningur	8.803	86,5	1996	101.769			
	Hæsti samningur	15.000	104,5	1999	143.541			
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>13.218</b>	<b>13.019</b>	<b>99,0</b>	<b>1997</b>	<b>133.361</b>	<b>131.373</b>	<b>11</b>
	Lægsti samningur	9.894	95,8	1997	103.278			

Skýringar: Tölurnar taka til íbúða í fjöleignarhúsum með fleiri en fimm íbúðir, án bílskúrs/bílgeymslu nema annað sé tekið fram.

Tafla 3.4 frh.

## Íbúðaverð eftir hverfum í Reykjavík og Kópavogi 2003

	Heildarverð ( þús. kr. )		Flm. (m <sup>2</sup> )	Byggingarár	Fermetraverð ( kr. )		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
<b>Bryggjuhverfi Reykjavík m. bílskýli eða -skúr</b>							
<b>50-70 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>10.000</b>	<b>55,9</b>	<b>2003</b>	<b>178.891</b>		<b>1</b>
	Hæsti samningur	14.200	86,5	2002	164.162		
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>13.929</b>	<b>87,8</b>	<b>2002</b>	<b>158.695</b>	<b>155.966</b>	<b>7</b>
	Lægsti samningur	13.650	87,8	2002	155.467		
	Hæsti samningur	15.900	106,2	2003	149.718		
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>14.973</b>	<b>102,3</b>	<b>2002</b>	<b>146.500</b>	<b>144.841</b>	<b>11</b>
	Lægsti samningur	14.000	101,4	2002	138.067		
	Hæsti samningur	17.700	129,2	2002	136.997		
<b>110-130 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>16.730</b>	<b>117,0</b>	<b>2002</b>	<b>143.239</b>	<b>139.830</b>	<b>4</b>
	Lægsti samningur	15.920	110,8	2002	143.682		
	Hæsti samningur	18.200	131,8	2002	138.088		
<b>130-150 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>18.200</b>	<b>133,7</b>	<b>2002</b>	<b>136.153</b>	<b>133.448</b>	<b>2</b>
	Lægsti samningur	18.200	135,6	2002	134.218		
<b>Engjahverfi Reykjavík</b>							
	Hæsti samningur	9.500	67,3	1995	141.159		
<b>50-70 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>9.075</b>	<b>63,2</b>	<b>1995</b>	<b>144.049</b>	<b>141.061</b>	<b>6</b>
	Lægsti samningur	8.500	62,9	1994	135.135		
	Hæsti samningur	12.100	87,5	1996	138.286		
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>10.289</b>	<b>82,7</b>	<b>1994</b>	<b>124.751</b>	<b>122.684</b>	<b>32</b>
	Lægsti samningur	7.427	84,9	1994	87.479		
	Hæsti samningur	14.900	102,0	1995	146.078		
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>12.209</b>	<b>100,7</b>	<b>1993</b>	<b>121.112</b>	<b>119.723</b>	<b>13</b>
	Lægsti samningur	8.831	93,2	1994	94.753		
	Hæsti samningur	14.500	112,0	1992	129.464		
<b>110-130 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>14.050</b>	<b>111,6</b>	<b>1993</b>	<b>125.938</b>	<b>124.306</b>	<b>2</b>
	Lægsti samningur	13.600	111,1	1993	122.412		
<b>Foldahverfi Reykjavík</b>							
<b>30-50 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>7.075</b>	<b>47,9</b>	<b>1988</b>	<b>147.704</b>		<b>1</b>
	Hæsti samningur	10.000	64,1	1987	156.006		
<b>50-70 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>9.314</b>	<b>61,8</b>	<b>1987</b>	<b>150.918</b>	<b>146.943</b>	<b>7</b>
	Lægsti samningur	8.800	58,6	1988	150.171		
	Hæsti samningur	13.500	86,7	1985	155.709		
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>11.291</b>	<b>81,9</b>	<b>1987</b>	<b>137.902</b>	<b>135.216</b>	<b>16</b>
	Lægsti samningur	9.900	81,8	1986	121.027		
	Hæsti samningur	12.500	101,0	1987	123.762		
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>12.100</b>	<b>98,4</b>	<b>1986</b>	<b>123.031</b>	<b>120.444</b>	<b>8</b>
	Lægsti samningur	11.600	97,4	1988	119.097		

Tafla 3.4

## Íbúðaverð eftir hverfum í Reykjavík og Kópavogi 2003

	Heildarverð ( þús. kr. )		Flm. (m <sup>2</sup> )	Byggingarár	Fermetraverð ( kr. )		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
<b>Fossvogshverfi Reykjavík</b>								
	Hæsti samningur	8.500	49,8	1969	170.683			
<b>30-50 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>8.006</b>	<b>7.926</b>	<b>46,0</b>	<b>1969</b>	<b>174.839</b>	<b>173.142</b>	<b>8</b>
	Lægsti samningur	7.500	43,2	1969	173.611			
	Hæsti samningur	9.800	62,3	1970	157.303			
<b>50-70 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>9.350</b>	<b>9.270</b>	<b>57,6</b>	<b>1970</b>	<b>162.798</b>	<b>161.401</b>	<b>8</b>
	Lægsti samningur	8.000	52,1	1970	153.551			
	Hæsti samningur	13.800	85,6	1970	161.215			
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>12.459</b>	<b>12.287</b>	<b>82,4</b>	<b>1969</b>	<b>151.345</b>	<b>149.239</b>	<b>15</b>
	Lægsti samningur	10.780	74,7	1972	144.311			
	Hæsti samningur	15.900	90,0	1970	147.778			
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>14.313</b>	<b>14.104</b>	<b>95,4</b>	<b>1971</b>	<b>150.007</b>	<b>147.813</b>	<b>4</b>
	Lægsti samningur	13.300	102,9	1969	154.519			
<b>110-130 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>16.300</b>	<b>120,0</b>	<b>1970</b>	<b>135.833</b>			<b>1</b>
<b>Grafarholt Reykjavík m. bílskýli eða -skúr</b>								
	Hæsti samningur	14.500	83,6	2003	173.445			
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>13.098</b>	<b>12.967</b>	<b>83,0</b>	<b>2003</b>	<b>158.081</b>	<b>156.523</b>	<b>37</b>
	Lægsti samningur	11.350	71,8	2003	158.078			
	Hæsti samningur	16.600	109,3	2003	151.876			
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>14.822</b>	<b>14.608</b>	<b>99,8</b>	<b>2003</b>	<b>148.761</b>	<b>146.654</b>	<b>47</b>
	Lægsti samningur	12.101	94,2	2003	128.461			
	Hæsti samningur	20.210	126,9	2003	159.259			
<b>110-130 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>17.204</b>	<b>16.967</b>	<b>120,2</b>	<b>2003</b>	<b>143.245</b>	<b>141.270</b>	<b>65</b>
	Lægsti samningur	14.900	110,9	2003	134.355			
	Hæsti samningur	18.800	149,4	2003	125.837			
<b>130-150 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>18.000</b>	<b>17.665</b>	<b>140,6</b>	<b>2003</b>	<b>128.281</b>	<b>125.870</b>	<b>4</b>
	Lægsti samningur	15.900	132,9	2002	119.639			
	Hæsti samningur	22.800	156,9	2002	145.315			
<b>150-170 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>19.800</b>	<b>19.415</b>	<b>152,7</b>	<b>2003</b>	<b>129.448</b>	<b>126.959</b>	<b>3</b>
	Lægsti samningur	18.300	150,7	2003	121.43			
<b>Grandar Reykjavík</b>								
	Hæsti samningur	12.500	53,0	1960	90.566			
<b>50-70 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>9.401</b>	<b>9.239</b>	<b>58,3</b>	<b>1982</b>	<b>161.702</b>	<b>158.921</b>	<b>31</b>
	Lægsti samningur	7.850	52,2	1983	150.383			
	Hæsti samningur	13.009	80,1	1988	162.409			
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>11.666</b>	<b>11.489</b>	<b>75,6</b>	<b>1981</b>	<b>154.654</b>	<b>152.272</b>	<b>11</b>
	Lægsti samningur	8.900	70,9	1985	125.529			
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>14.700</b>	<b>100,4</b>	<b>1989</b>	<b>146.414</b>			<b>1</b>
	Hæsti samningur	17.800	121,9	1991	146.021			
<b>110-130 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>16.300</b>	<b>16.127</b>	<b>116,9</b>	<b>1985</b>	<b>139.141</b>	<b>137.709</b>	<b>2</b>
	Lægsti samningur	14.800	111,9	1979	132.261			

Tafla 3.4 frh.

## Íbúðaverð eftir hverfum í Reykjavík og Kópavogi 2003

	Heildarverð ( þús. kr. )		Flm. (m <sup>2</sup> )	Byggingarár	Fermetraverð ( kr. )		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
<b>Hólahverfi Reykjavík</b>								
	Hæsti samningur	7.200	40,9	1974	176.039			
<b>30-50 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>6.133</b>	<b>6.067</b>	<b>42,8</b>	<b>1976</b>	<b>143.868</b>	<b>142.253</b>	<b>3</b>
	Lægsti samningur	5.000	42,9	1979	116.550			
	Hæsti samningur	10.000	68,2	1975	146.628			
<b>50-70 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>8.221</b>	<b>8.123</b>	<b>60,1</b>	<b>1975</b>	<b>137.128</b>	<b>135.491</b>	<b>40</b>
	Lægsti samningur	6.500	54,1	1973	120.148			
	Hæsti samningur	11.700	89,2	1976	131.166			
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>9.852</b>	<b>9.674</b>	<b>78,8</b>	<b>1977</b>	<b>125.033</b>	<b>122.773</b>	<b>48</b>
	Lægsti samningur	8.400	71,2	1977	117.978			
	Hæsti samningur	12.600	105,2	1973	119.772			
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>11.320</b>	<b>11.200</b>	<b>98,7</b>	<b>1976</b>	<b>115.001</b>	<b>113.825</b>	<b>20</b>
	Lægsti samningur	9.700	91,0	1979	106.593			
	Hæsti samningur	14.250	123,8	1973	115.105			
<b>110-130 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>12.175</b>	<b>12.007</b>	<b>118,4</b>	<b>1975</b>	<b>102.596</b>	<b>101.130</b>	<b>6</b>
	Lægsti samningur	10.500	113,6	1975	92.430			
<b>Hraunbær Reykjavík</b>								
	Hæsti samningur	7.500	49,9	1968	150.301			
<b>30-50 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>6.564</b>	<b>6.416</b>	<b>44,5</b>	<b>1968</b>	<b>148.835</b>	<b>145.599</b>	<b>11</b>
	Lægsti samningur	4.400	38,8	1966	113.402			
	Hæsti samningur	14.000	68,9	1990	203.193			
<b>50-70 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>9.140</b>	<b>8.990</b>	<b>60,9</b>	<b>1970</b>	<b>149.559</b>	<b>147.149</b>	<b>34</b>
	Lægsti samningur	7.200	58,6	1967	122.867			
	Hæsti samningur	16.500	87,5	1990	188.571			
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>11.040</b>	<b>10.874</b>	<b>84,6</b>	<b>1970</b>	<b>130.407</b>	<b>128.455</b>	<b>20</b>
	Lægsti samningur	9.200	78,9	1967	116.603			
	Hæsti samningur	13.125	100,0	1967	131.250			
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>11.383</b>	<b>11.195</b>	<b>98,0</b>	<b>1968</b>	<b>116.074</b>	<b>114.159</b>	<b>40</b>
	Lægsti samningur	9.000	90,0	1978	100.000			
	Hæsti samningur	13.900	113,2	1968	122.792			
<b>110-130 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>13.013</b>	<b>12.859</b>	<b>114,2</b>	<b>1967</b>	<b>114.076</b>	<b>112.744</b>	<b>8</b>
	Lægsti samningur	11.300	111,9	1967	100.983			

Tafla 3.4

## Íbúðaverð eftir hverfum í Reykjavík og Kópavogi 2003

	Heildarverð ( þús. kr. )		Flm. (m <sup>2</sup> )	Byggingarár	Fermetraverð ( kr. )		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
<b>Kleppsvegur Reykjavík</b>								
	Hæsti samningur	9.350	68,1	1958	137.298			
<b>50-70 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>8.121</b>	<b>8.031</b>	<b>60,2</b>	<b>1963</b>	<b>135.565</b>	<b>134.126</b>	<b>7</b>
	Lægsti samningur	7.400	51,1	1967	144.814			
	Hæsti samningur	11.800	87,5	1966	134.857			
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>9.761</b>	<b>9.635</b>	<b>78,7</b>	<b>1961</b>	<b>124.076</b>	<b>122.479</b>	<b>9</b>
	Lægsti samningur	8.200	80,3	1956	102.117			
	Hæsti samningur	13.000	108,0	1966	120.370			
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>11.186</b>	<b>11.011</b>	<b>98,8</b>	<b>1961</b>	<b>113.339</b>	<b>111.541</b>	<b>26</b>
	Lægsti samningur	7.500	93,8	1963	79.957			
	Hæsti samningur	14.500	127,8	1966	113.459			
<b>110-130 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>12.750</b>	<b>12.561</b>	<b>120,4</b>	<b>1965</b>	<b>105.706</b>	<b>104.149</b>	<b>4</b>
	Lægsti samningur	11.200	116,7	1966	95.973			
<b>130-150 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>11.400</b>	<b>132,1</b>	<b>1966</b>	<b>86.298</b>			<b>1</b>
<b>Lindahverfi Kópavogi</b>								
	Hæsti samningur	13.700	86,7	1999	158.016			
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>13.174</b>	<b>13.005</b>	<b>84,3</b>	<b>1996</b>	<b>156.410</b>	<b>154.403</b>	<b>14</b>
	Lægsti samningur	12.650	78,8	1999	160.533			
	Hæsti samningur	16.100	106,3	1997	151.458			
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>14.485</b>	<b>14.215</b>	<b>101,9</b>	<b>1997</b>	<b>142.344</b>	<b>139.704</b>	<b>17</b>
	Lægsti samningur	13.400	104,1	1998	128.722			
	Hæsti samningur	16.700	113,0	1998	147.788			
<b>110-130 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>16.275</b>	<b>15.864</b>	<b>113,3</b>	<b>1998</b>	<b>143.717</b>	<b>140.091</b>	<b>4</b>
	Lægsti samningur	15.500	111,2	1997	139.388			
	Hæsti samningur							
<b>130-150 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>16.300</b>	<b>130,0</b>	<b>1996</b>	<b>125.385</b>			<b>1</b>
	Lægsti samningur							
	Hæsti samningur	17.600	158,8	1995	110.831			
<b>150-170 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>16.950</b>	<b>16.808</b>	<b>157,3</b>	<b>1997</b>	<b>107.737</b>	<b>106.814</b>	<b>4</b>
	Lægsti samningur	16.300	158,6	1997	102.774			

Skýringar: Tölurnar taka til íbúða í fjöleignarhúsum með fleiri en fimm íbúðir, án bílskúrs/bílgeymslu nema annað sé tekið fram.



 Tafla 3.4 frh.

## Íbúðaverð eftir hverfum í Reykjavík og Kópavogi 2003

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. (m <sup>2</sup> )	Byggingarár	Fermetraverð (kr.)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
<b>Melar og Hagar Reykjavík</b>							
	Hæsti samningur	8.700	40,1	1967	114.713		
<b>30-50 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>6.750</b>	<b>6.704</b>	<b>43,4</b>	<b>153.537</b>	<b>152.701</b>	<b>4</b>
	Lægsti samningur	4.600	49,9	1967	174.349		
	Hæsti samningur	11.200	69,3	1967	161.616		
<b>50-70 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>9.733</b>	<b>9.573</b>	<b>65,1</b>	<b>149.947</b>	<b>147.556</b>	<b>6</b>
	Lægsti samningur	8.800	62,9	1956	139.905		
	Hæsti samningur	15.700	86,9	1942	180.667		
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>11.688</b>	<b>11.520</b>	<b>79,1</b>	<b>147.802</b>	<b>145.694</b>	<b>17</b>
	Lægsti samningur	10.000	70,2	1966	142.450		
	Hæsti samningur	14.200	99,0	1957	143.434		
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>12.684</b>	<b>12.461</b>	<b>100,6</b>	<b>126.318</b>	<b>124.082</b>	<b>16</b>
	Lægsti samningur	10.900	101,4	1956	107.495		
	Hæsti samningur	16.050	120,0	1956	123.333		
<b>110-130 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>15.425</b>	<b>15.136</b>	<b>120,6</b>	<b>127.934</b>	<b>125.542</b>	<b>2</b>
	Lægsti samningur	14.800	121,1	1956	132.535		
<b>Rimahverfi Reykjavík</b>							
	Hæsti samningur	10.100	67,3	1993	150.074		
<b>50-70 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>9.558</b>	<b>9.421</b>	<b>64,5</b>	<b>148.480</b>	<b>146.351</b>	<b>12</b>
	Lægsti samningur	9.200	61,2	1990	150.327		
	Hæsti samningur	12.900	89,0	1996	144.944		
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>11.048</b>	<b>10.890</b>	<b>81,7</b>	<b>135.314</b>	<b>133.356</b>	<b>45</b>
	Lægsti samningur	9.500	76,8	1994	123.698		
	Hæsti samningur	13.200	101,5	1995	130.049		
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>12.293</b>	<b>12.097</b>	<b>97,7</b>	<b>126.028</b>	<b>124.028</b>	<b>28</b>
	Lægsti samningur	9.709	95,8	1995	101.347		
<b>110-130 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>12.800</b>	<b>114,1</b>	<b>1995</b>	<b>112.182</b>		<b>1</b>

Tafla 3.4

## Íbúðaverð eftir hverfum í Reykjavík og Kópavogi 2003

	Heildarverð ( þús. kr. )		Flm. (m <sup>2</sup> )	Byggingarár	Fermetraverð ( kr. )		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
<b>Salahverfi Kópavogi m. bílskýli eða -skúr</b>								
Hæsti samningur	15.000		90,3	2003	166.113			
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>14.204</b>	<b>14.045</b>	<b>98,3</b>	<b>2003</b>	<b>145.046</b>	<b>143.409</b>	<b>36</b>
Lægsti samningur	9.300		103,3	2003	90.029			
Hæsti samningur	22.000		122,3	2002	179.886			
<b>110-130 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>17.223</b>	<b>16.845</b>	<b>118,7</b>	<b>2002</b>	<b>145.391</b>	<b>142.206</b>	<b>28</b>
Lægsti samningur	13.900		127,6	2003	108.934			
Hæsti samningur	20.750		149,9	2001	138.426			
<b>130-150 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>19.563</b>	<b>19.172</b>	<b>138,8</b>	<b>2003</b>	<b>141.069</b>	<b>138.262</b>	<b>4</b>
Lægsti samningur	18.450		135,3	2003	136.364			
<b>Seljahverfi Reykjavík</b>								
Hæsti samningur	7.550		47,9	1978	157.620			
<b>30-50 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>5.950</b>	<b>5.817</b>	<b>40,2</b>	<b>1976</b>	<b>148.858</b>	<b>145.729</b>	<b>6</b>
Lægsti samningur	5.200		45,2	1976	115.044			
Hæsti samningur	8.750		59,9	1982	146.077			
<b>50-70 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>8.211</b>	<b>8.077</b>	<b>59,6</b>	<b>1977</b>	<b>137.899</b>	<b>135.630</b>	<b>9</b>
Lægsti samningur	7.450		55,1	1978	135.209			
Hæsti samningur	11.900		83,3	1982	142.857			
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>10.381</b>	<b>10.166</b>	<b>81,1</b>	<b>1977</b>	<b>128.456</b>	<b>125.809</b>	<b>34</b>
Lægsti samningur	9.000		72,3	1976	124.481			
Hæsti samningur	14.400		100,0	1977	144.000			
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>11.458</b>	<b>11.308</b>	<b>100,7</b>	<b>1977</b>	<b>113.828</b>	<b>112.339</b>	<b>31</b>
Lægsti samningur	9.100		97,9	1980	92.952			
Hæsti samningur	14.000		113,4	1980	123.457			
<b>110-130 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>13.275</b>	<b>13.188</b>	<b>113,9</b>	<b>1978</b>	<b>116.628</b>	<b>115.857</b>	<b>2</b>
Lægsti samningur	12.550		114,3	1976	109.799			

Skýringar: Tölurnar taka til íbúða í fjöleignarhúsum með fleiri en fimm íbúðir, án bílskúrs/bílgeymslu nema annað sé tekið fram.



Tafla 3.4 frh.

## Íbúðaverð eftir hverfum í Reykjavík og Kópavogi 2003

	Heildarverð ( þús. kr. )		Flm. (m <sup>2</sup> )	Byggingarár	Fermetraverð ( kr. )		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
<b>Skúlagötusvæði** Reykjavík m. bílskýli eða -skúr*</b>								
	Hæsti samningur	12.000	60,5	1998	198.347			
<b>50-70 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>11.050</b>	<b>10.739</b>	<b>61,6</b>	<b>1994</b>	<b>179.493</b>	<b>174.445</b>	<b>4</b>
	Lægsti samningur	10.500	61,1	1998	171.849			
	Hæsti samningur	13.000	81,3	1992	159.902			
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>12.433</b>	<b>12.255</b>	<b>78,1</b>	<b>1996</b>	<b>159.231</b>	<b>156.992</b>	<b>3</b>
	Lægsti samningur	11.800	75,2	1998	156.915			
	Hæsti samningur	16.300	93,9	1992	173.589			
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>15.538</b>	<b>15.352</b>	<b>94,1</b>	<b>1992</b>	<b>165.065</b>	<b>163.084</b>	<b>4</b>
	Lægsti samningur	14.550	94,1	1992	154.623			
<b>Smárahverfi Kópavogi</b>								
	Hæsti samningur	13.200	61,6	1997	214.286			
<b>50-70 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>11.181</b>	<b>11.078</b>	<b>64,2</b>	<b>1997</b>	<b>174.902</b>	<b>173.305</b>	<b>8</b>
	Lægsti samningur	9.900	67,2	1997	147.321			
	Hæsti samningur	14.500	75,6	1997	191.799			
<b>70-90 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>12.418</b>	<b>12.257</b>	<b>81,2</b>	<b>1995</b>	<b>153.346</b>	<b>151.293</b>	<b>41</b>
	Lægsti samningur	10.600	73,7	1996	143.826			
	Hæsti samningur	16.500	97,2	1999	169.753			
<b>90-110 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>14.169</b>	<b>13.966</b>	<b>99,4</b>	<b>1996</b>	<b>142.846</b>	<b>140.814</b>	<b>31</b>
	Lægsti samningur	12.800	93,4	1997	137.045			
	Hæsti samningur	15.800	111,0	1996	142.342			
<b>110-130 m<sup>2</sup></b>	<b>Meðaltal</b>	<b>15.650</b>	<b>15.226</b>	<b>111,8</b>	<b>1996</b>	<b>140.060</b>	<b>136.271</b>	<b>2</b>
	Lægsti samningur	15.500	112,5	1996	137.778			

\* Íbúðir með bílskúr eða stæði í bílageymslu. Í þessum tilfellum miðast flatarmál og fermetraverð við stærð án bílskúrs eða stæðis.

\*\* Skúlagata vestan Snorrabrautar ásamt húsum neðst við Klapparstíg. Nýbyggingar í Skuggahverfi eru ekki inni í þessum tölum.

Tafla 4.1

## Fjármögnun íbúðarhúsnæðis 2003

	Fjölþýli landið allt				
	2 herb.	3 herb.	4 herb.	5 herb.	allt
Útborgun	40,0%	39,0%	41,4%	43,6%	41,7%
Greitt með húsbrefum	0,6%	1,2%	1,5%	1,1%	1,2%
Greitt með fasteignum og lausafé	0,3%	0,8%	1,4%	1,2%	1,1%
Fasteignaveðbréf til 40 ára	27,5%	30,8%	27,1%	25,5%	27,7%
Fasteignaveðbréf til 25 ára	2,4%	2,9%	3,3%	5,0%	3,3%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	21,2%	18,9%	19,9%	17,4%	18,8%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	6,8%	5,3%	3,9%	4,0%	4,8%
Annað	1,2%	1,1%	1,4%	2,2%	1,5%

	Sérþýli landið allt					
	70 m <sup>2</sup> -110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup> -150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> -210 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup> -270 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup> -370 m <sup>2</sup>	allt
Útborgun	40,1%	42,5%	48,4%	56,1%	62,0%	50,8%
Greitt með húsbrefum	1,1%	1,2%	1,4%	0,9%	1,6%	1,2%
Greitt með fasteignum og lausafé	1,3%	2,2%	2,0%	2,6%	1,0%	2,0%
Fasteignaveðbréf til 40 ára	26,6%	25,1%	20,4%	17,5%	13,7%	19,8%
Fasteignaveðbréf til 25 ára	4,9%	5,6%	5,4%	5,1%	8,0%	5,5%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	20,4%	17,5%	14,9%	10,3%	5,7%	13,3%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	4,3%	3,6%	3,6%	2,3%	1,7%	3,1%
Annað	1,3%	2,2%	3			

	Fjölþýli höfuðborgarsvæði				
	2 herb.	3 herb.	4 herb.	5 herb.	allt
Útborgun	40,3%	39,6%	42,2%	44,5%	42,4%
Greitt með húsbrefum	0,6%	1,1%	1,5%	0,9%	1,2%
Greitt með fasteignum og lausafé	0,3%	0,8%	1,3%	1,1%	1,0%
Fasteignaveðbréf til 40 ára	27,3%	31,1%	26,7%	25,2%	27,4%
Fasteignaveðbréf til 25 ára	2,3%	2,8%	3,3%	4,9%	3,1%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	21,1%	18,2%	19,9%	17,2%	18,5%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	6,8%	5,3%	3,7%	3,9%	4,8%
Annað	1,2%	1,1%	1,4%	2,3%	1,6%

	Sérþýli höfuðborgarsvæði					
	70 m <sup>2</sup> -110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup> -150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> -210 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup> -270 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup> -370 m <sup>2</sup>	allt
Útborgun	43,0%	51,4%	54,0%	59,5%	65,5%	57,1%
Greitt með húsbrefum	0,7%	1,4%	1,2%	0,8%	1,6%	1,1%
Greitt með fasteignum og lausafé	0,4%	0,9%	1,5%	2,3%	0,3%	1,4%
Fasteignaveðbréf til 40 ára	20,5%	20,6%	15,8%	14,5%	12,3%	15,4%
Fasteignaveðbréf til 25 ára	2,9%	4,5%	4,6%	4,5%	7,3%	4,8%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	24,2%	15,1%	14,4%	10,2%	4,8%	12,2%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	6,0%	2,5%	3,5%	2,4%	1,7%	2,9%
Annað	2,3%	3,6%	5,0%	5,8%	6,5%	5,1%


 Tafla 4.1

## Fjármögnun íbúðarhúsnæðis 2003

	Fjölbýli höfuðborgarsvæði				
	2 herb.	3 herb.	4 herb.	5 herb.	allt
Útborgun	36,3%	34,6%	35,3%	35,0%	35,8%
Greitt með húsbrefum	0,8%	1,5%	1,5%	2,4%	1,4%
Greitt með fasteignum og lausafé	0,8%	1,3%	1,9%	2,0%	1,5%
Fasteignaveðbréf til 40 ára	29,4%	28,8%	30,4%	29,0%	29,4%
Fasteignaveðbréf til 25 ára	3,6%	3,9%	3,3%	6,0%	4,5%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	22,1%	24,2%	20,5%	18,9%	21,1%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	6,0%	5,0%	5,9%	5,4%	5,3%
Annað	0,9%	0,8%	1,3%	1,3%	1,0%

	Sérbýli höfuðborgarsvæði					
	70 m <sup>2</sup> -110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup> -150 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> -210 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup> -270 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup> -370 m <sup>2</sup>	allt
Útborgun	37,7%	36,9%	39,2%	41,7%	46,2%	39,8%
Greitt með húsbrefum	1,4%	1,0%	1,7%	1,4%	1,7%	1,4%
Greitt með fasteignum og lausafé	2,0%	3,1%	4,0%	3,9%	4,0%	1,8%
Fasteignaveðbréf til 40 ára	31,7%	28,0%	28,0%	30,2%	20,0%	27,5%
Fasteignaveðbréf til 25 ára	6,6%	6,3%	6,8%	7,8%	11,1%	6,9%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	16,8%	19,1%	15,6%	10,8%	9,6%	15,4%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	2,8%	4,2%	3,8%	2,0%	1,7%	3,5%
Annað	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%

Tafla 4.2

## Fjármögnun íbúðarhúsnæðis 1995-2003

	Landið allt								
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Útborgun	25%	27%	29%	35%	45%	47%	43%	41%	45%
Greitt með húsbrefum	6%	7%	7%	6%	1%	1%	2%	3%	1%
Greitt með fasteignum og lausafé	20%	15%	10%	5%	2%	1%	2%	2%	1%
Fasteignaveðbréf skiptanleg fyrir húsbref	19%	19%	21%	23%	28%	24%	23%	24%	29%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	11%	14%	15%	16%	13%	17%	20%	21%	17%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	13%	13%	12%	10%	8%	7%	6%	5%	4%
Annað	5%	5%	5%	4%	3%	3%	3%	3%	2%

	Höfuðborgarsvæði								
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Útborgun	25%	28%	30%	37%	47%	50%	45%	42%	47%
Greitt með húsbrefum	7%	7%	8%	6%	0%	1%	2%	3%	1%
Greitt með fasteignum og lausafé	21%	14%	10%	4%	1%	1%	2%	2%	1%
Fasteignaveðbréf skiptanleg fyrir húsbref	18%	18%	20%	22%	27%	22%	22%	23%	28%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	11%	14%	15%	16%	13%	16%	20%	21%	17%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	13%	13%	12%	11%	8%	7%	6%	5%	4%
Annað	5%	5%	5%	4%	3%	3%	3%	3%	3%

	Landsbyggð utan höfuðborgarsvæðis								
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Útborgun	27%	25%	25%	29%	37%	40%	37%	37%	38%
Greitt með húsbrefum	4%	4%	5%	4%	1%	1%	2%	2%	1%
Greitt með fasteignum og lausafé	16%	15%	13%	9%	5%	2%	3%	3%	2%
Fasteignaveðbréf skiptanleg fyrir húsbref	22%	22%	24%	26%	32%	29%	29%	28%	34%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	12%	15%	16%	17%	14%	17%	20%	22%	17%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	12%	12%	11%	10%	7%	7%	6%	6%	4%
Annað	6%	6%	6%	5%	3%	3%	3%	2%	2%

ÁRSKÝRSLA 2003

2003