



ÁRSSKÝRSLA 2004
ÁRSSKÝRSLA 2004



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

Ávarp forstjóra	5
Starfsemin á árinu 2004	7
Ársreikningur 2004	10
Útdráttur úr viðhorfskönnun	12
Fasteignamarkaðurinn á árinu 2004	14
Margrét Hauksdóttir, lögfræðingur: Fasteignaskráning á Íslandi	17
Töflur	47
Tafla 1.1 Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2004	47
Tafla 1.2 Fasteignamat og brunabótamat frá 1994	49
Tafla 1.3 Fjöldi íbúða eftir byggingartíma. Landið allt	50
Tafla 1.4 Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögum	51
Tafla 2.1 Velta og fjöldi kaupsamninga í fasteignaviðskiptum 1990-2004	53
Tafla 2.2 Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2003	54
Tafla 2.3 Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2004	57
Tafla 3.1 Fasteignaverð í sérbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2004	60
Tafla 3.2 Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2004	68
Tafla 3.3 Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæði	77
Tafla 3.4 Íbúðaverð í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu árið 2004	78
Tafla 3.5 Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2004	79
Tafla 4.1 Fjármögnun íbúðarhúsnaðis 2004	93
Tafla 4.2 Fjármögnun íbúðarhúsnaðis 1995-2004	94



Árið 2004 var árangursríkt í starfsemi Fasteignamats ríkisins. Þrátt fyrir að mikið væri byggt á árinu réði stofnunin yfirleitt við að skrá jafnóðum nýjar lóðir og byggingar á þeim og að ákvarða fasteignamat og brunabótamat þessara eigna. Þessu álagi reyndi stofnunin að mæta með því að skipuleggja starfsemina vel, bæta skráningar- og matskerfi sín og gera tölvukerfin notendavænni og hraðvirkari.

Þáttaskil urðu í starfseminni þegar upplýsingar um þinglýstar fasteignir í Reykjavík, Hafnarfirði og Ísafjarðarbæ voru færðar úr sérstöku tölvukerfi sem hélt utan um þinglýsingarupplýsingar um þessar eignir yfir í Landskrá fasteigna. Í kjölfarið hófst markviss vinna við að bera þessar upplýsingar saman, eign fyrir eign, við upplýsingar um viðkomandi fasteign í Landskrá fasteigna. Þessi vinna gekk vel og í lok ársins 2004 voru um 80% fasteigna á Íslandi fullskráðar í Landskrá fasteigna.

Á fasteignamarkaði áttu grundvallarbreytingar sér stað í lánamálum.

Húsbréfakerfið var lagt niður um mitt ár og í kjölfarið hófst samkeppni fjármála-fyrirtækja á íbúðalánamarkaði. Leiddi þetta til vaxtalækkana, hærri lánsfjárhæða og breyttra viðmiðana við lánveitingar sem síðan leiddi til verðhækkana. Mikil umsvif á fasteignamarkaði skapa auknar annir á ýmsum sviðum Fasteignamats ríkisins.

Vefsetur Fasteignamats ríkisins var endurskipulagt á árinu og var nýr vefur gangsettur. Verkið var unnið í samráði við fulltrúa samstarfsaðila og almennings. Þetta endurspeglar þá stefnu að vefurinn sé aðal upplýsinga- og samskiptavettvangur við fasteignaeigendur og almenning.

Samhliða þessu var efni á vefnum aukið og endurbætt, sérstaklega um fasteignamarkaðinn. Einnig voru fyrstu skrefin stigin í notkun landakorta og ljósmynda til að bæta upplýsingagjöfina.

Viðtökur almennings við þessum breytingum voru góðar og notkun á vefnum margfaldaðist.

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 skal skrá allar fasteignir í landinu og er hún grundvöllur skráningar fasteigna 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 birtir reglulega samþættar upplýsingar um fasteignamarkaðinn byggðar á gagnasöfnun stofnunarinnar.

Vefsetur

Á árinu 2004 var vefur Fasteignamats ríkisins (fmr.is) endurskipulagður og nýr vefur settur í loftið í lok apríl. Verkið var unnið í samráði við fulltrúa samstarfsaðila og almennings en Innn hf annaðist hönnun útlits. Eftir breytingu var leiðakerfi vefjarins mun þægilegra í notkun og fræðsluliðir viðameiri en áður auk þess sem útlit var nú í samræmi við nýjan innri vef sem tekinn var í notkun í lok árs 2003.

Í febrúar urðu rafræn veðbandayfirlit úr Landskrá fasteigna aðgengileg á vefsetri stofnunarinnar og í lok ársins höfðu upplýsingar um veðbönd 135.498 fasteigna verið færðar í skrána eða liðlega 80% fasteigna á landinu.

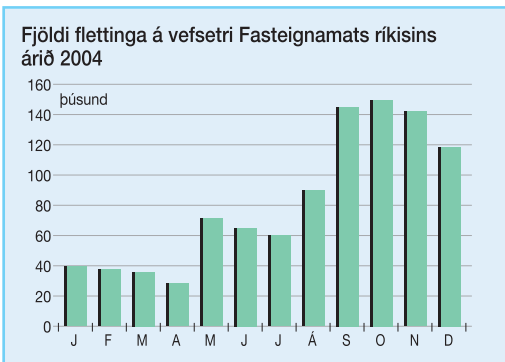
Í júlí var tekin upp sú nýbreytni að birta á vefsetrinu gröf með upplýsingum um fasteignamarkaðinn á höfuðborgarsvæðinu, það er veltu og vísitölu íbúðaverðs. Upplýsingar um veltu á höfuðborgarsvæðinu eru birtar með vikutíðni. Grafið sýnir upplýsingar um veltu þinglýstra kaupsamninga undanfarnar 52 vikur auk 12 vikna meðaltals. Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu er reiknuð mánaðarlega og sýnir grafið vísitölugildi síðustu 12 mánaða. Gröfin eru jafnframt birt á Fasteignavef Morgunblaðsins en þar eru einnig tenglar í Markaðsfréttir á fmr.is.

Notkun vefsetursins hefur verið mæld með Samræmdri vefmælingu frá maí 2003. Fjöldi flettinga árið 2004 var 969.818, innlit töldust 249.748 og daglegir notendur 185.572.

Við lok ársins 2004 var fmr.is í 40. sæti yfir mest sóttu vefi landsins skv. samræmdri vefmælingu en þegar líða tók á árið jókst notkunin gríðarlega í takt við breytingar á

lánamarkaði. Þannig jókst meðalfjöldi gesta á dag um 184% og flettingar um 511% milli ára 2003 og 2004.

Innra vefsetur stofnunarinnar sem tekið var til gagnarrar endurskoðunar í árslok 2003 óx hratt og vel á árinu 2004. Starfsmenn voru fljótir að tileinka sér þetta nýja vinnutæki og er vefsetrið helsti miðill þeirra upplýsinga sem starfsmenn nota við vinnu sína.



Skjala- og bókasafnsmál

Skjalavistunarkerfi Fasteignamats ríkisins er ætlað að halda utan um öll erindi sem berast stofnuninni, svo og upplýsingar og gögn frá sveitarfélögum til viðhalds Landskrár fasteigna. Alls voru skráð 18.592 mál í kerfið árið 2004. Skönnun skjala hófst 1. september síðastliðinn. Öll erindi sem fara í bréfasafn eru skönnuð og eru aðgengileg á rafrænu formi í gegnum skjalavistunarkerfið. Undirbúningur var hafinn að uppfærslu á GoPro skjalavistunarkerfi úr GoPro Case í GoPro Professional.

Samkvæmt lögum um Þjóðskjalasafn Íslands ber opinberum stofnunum að afhenda safninu skjöl sín til varanlegrar varðveislu. Í lögunum er gert ráð fyrir að stofnanir byggji á markvissri skjalastjórnun svo að þessi gögn megi verða aðgengileg komandi kynslóðum. Mikilvægum áfanga í að framfylgja þeim lögum var náð með því að endurskoðaður bréfalykill var samþykktur af Þjóðskjalasafni í desember 2004. Fyrir lá skjalavistunaráætlun

sem samþykkt hafði verið af Þjóðskjalasafni. Næsta verkefni á þessu sviði er að endurskoða hana, þar sem bæði er að verkefni FMR hafa breyst og svo er form skjala að taka sífelldum breytingum. Þessi atriði eru grunnur að góðri skjalavörslu. Sú vinna er í góðum farvegi enda hefur samstarfið við Þjóðskjalasafn verið með ágætum.

Á árinu 2004 var gert átak í að pakka og ganga frá skjölum, svo og skrá bóka- og tímaritakost stofnunarinnar.

Endurmat íbúðarhúsnæðis í Fjarðabyggð

Fasteignamat ríkisins endurmat fasteignamat íbúðarhúsnæðis í Fjarðabyggð á árinu 2004. Hið nýja fasteignamat tók gildi 1. september 2004 og var miðað við verðlag í nóvember 2003. Við endurmat íbúðarhúsnæðis á landinu öllu í júní 2001 miðaðist aðferðafræðin á landsbyggðinni við að finna hvert verðmætahlutfall viðkomandi byggðar var miðað við höfuðborgarsvæðið. Þannig var hægt að endurmeta allar byggðir landsins jafnvel þó að fáir kaupsamningar lægju fyrir í viðkomandi byggð. Við endurmatið í Fjarðabyggð 2004 var hins vegar sérhannað matslíkan fyrir Fjarðabyggð í samræmi við um 120 kaupsamninga sem lágu fyrir frá árunum 2002, 2003 og 2004. Breytingar sem urðu frá fyrra mati eru þess vegna mismunandi eftir eignum, en byggjast þó fyrst og fremst á mismunandi hækkunum eftir byggingarári. Elstu eignirnar lækkuðu en þær yngstu hækkðu mikið. Lóðarmat um það bil tvöfaldaðist. Þar með er lóðarmat orðið svipað og á Höfn í Hornafirði og ívið lægra en á Egilsstöðum. Jafnframt var mat samræmt á þéttbýlisstöðunum þrem, Neskaupstað, Eskifirði og Reyðarfirði.

Heildar fasteignamat var samtals 7.242 milljónir kr. fyrir endurmatið en varð eftir endurmatið 9.060 milljónir króna. Samtals var hækkunin 1.819 milljónir kr. eða 25%.

Yfirfærsla gagna úr þinglýsingakerfi Skýrr í Landskrá fasteigna

Embætti sýslumannanna á Ísafirði, í Hafnarfirði og Reykjavík notuðu um skeið svokallað „Skýrrkerfi“ við tölvuvæddar þinglýsingar skjala. Á árinu 2004 urðu þau tímamót að allar rafrænar þinglýsingar fasteigna fluttust í Landskrá fasteigna. Gögn sem verið höfðu í Skýrrkerfum voru flutt í Landskrá fasteigna.

Yfirfærslan fór fram í tveimur skrefum, fyrst voru öll þinglýsingagögn flutt úr Skýrrkerfinu yfir í þinglýsingakerfi Landskrár fasteigna. Að því loknu voru gögnin tengd við rétta fasteign (veðandlag) í Landskránni. Um var að ræða mikið magn gagna og var stærstur hluti þeirra fluttur á milli kerfanna með rafrænum hætti. Aðeins lítill hluti gagnanna, þar sem um misræmi í skráningu var að ræða, var færður á milli með handvirkum hætti.

Undirbúningur yfirfærslunnar stóð yfir í tæpt ár. Forritun og prófanir tóku lengstan tíma auk þess sem haldnar voru kynningar og kennsla bæði fyrir starfsfólk FMR, sýslumanna og byggingafulltrúa. Yfirfærslan fól í sér miklar framfarir fyrir þá sem koma að þinglýsingu og

skráningu fasteigna. Þinglýsingar fara að langmestu leyti fram í þinglýsingakerfi Landskrár fasteigna. Samræmdt skráningarferi vegna nýrra fasteigna er nú fyrir hendi og ný lóð er aðeins stofnuð með þinglýsingu stofnskjals auk þess sem tryggt er að skráning eignaskiptayfirlýsinga verður eins hjá sýslumanni og hjá Fasteignamatinu.

Átaksverkefni með sýslumanninum í Reykjavík

Gert var samkomulag við sýslumanninn í Reykjavík um að standa í sameiningu að átaksverkefni um innfærslu upplýsinga úr þinglýsingabókum hjá embættinu. Þar var um að ræða fasteignir sem ekki höfðu verið í tölvukerfi Skýrr heldur voru enn í þinglýsingabókum. Ráðnir voru fjórir starfsmenn til verkefnisins í fullt starf, þar af einn lögfræðingur, sem jafnframt var stjórnandi verkefnisins. Átaksverkefninu lýkur ekki fyrr en innfærslu er lokið úr öllum bókunum en stefnt er að því að innfærslu verði lokið í lok árs 2006.

REKSTRARREIKNINGUR

ÁRSINS 2004

	2004	2003
	<i>þús. kr.</i>	<i>þús. kr.</i>
Tekjur		
Umsýslugjald	281.066	253.450
Afnotagjöld af fasteignaskrá	189.074	162.139
Þjónustutekjur	13.644	4.453
Tekjur alls	483.784	420.042
Gjöld		
Launagjöld	298.215	276.220
Ferða- og dvalarkostn. fundir, námskeið	19.974	22.547
Rekstrarvörur	9.576	8.816
Aðkeypt þjónusta	107.687	119.847
Húsnæðiskostnaður	39.616	35.924
Bifreiðar og vélar	3.989	3.084
Ýmislegt - tilfærslur og vaxtagjöld	2.035	3.717
Rekstrargjöld samtals	481.092	470.155
Eignakaup	23.989	16.624
Gjöld alls	505.081	486.779
Tekjuafgangur (halli) án ríkisframlags	-21.297	-66.737
Ríkisframlag	104.200	118.300
Tekjuafgangur (halli)	82.903	51.563

EFNAHAGSREIKNINGUR

31. DESEMBER 2004

	2004	2003
	<i>þús. kr.</i>	<i>þús. kr.</i>
Eignir		
Veltufjármunir:		
Viðskiptakröfur	161.659	124.594
Handbært fé	18.747	5.993
Ríkissjóður	29.736	
Veltufjármunir samtals	<u>210.142</u>	<u>130.587</u>
Eignir alls	<u>210.142</u>	<u>130.587</u>
Skuldir og eigið fé		
Eigið fé		
Höfuðstóll í ársbyrjun	113.355	61.792
Tekjuafgangur (halli) á árinu	82.903	51.563
Eigið fé samtals	<u>196.258</u>	<u>113.355</u>
Skammtímaskuldir:		
Ríkissjóður	0	6.359
Viðskiptaskuldir	13.884	10.873
Skammtímaskuldir samtals	<u>13.884</u>	<u>17.232</u>
Skuldir og eigið fé alls	<u>210.142</u>	<u>130.587</u>

ÚTDRÁTTUR ÚR VIÐHORFSKÖNNUN

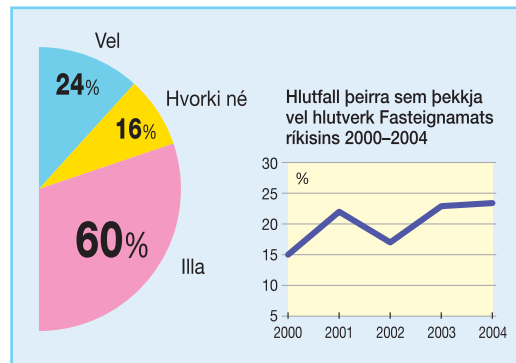
Dagana 21. júlí til 4. ágúst 2004 gerði Gallup símakönnun á viðhorfum og mati almennings á Fasteignamati ríkisins. Svipaðar kannanir hafa verið gerðar á vegum Gallup allt frá árinu 2000 og hafa niðurstöðurnar jafnan birst í Ársskýrslu Fasteignamatsins ásamt stuttri umfjöllun. Spurt hefur verið um þekkingu manna á starfsemi Fasteignamatsins, jákvæða og neikvæða afstöðu til stofnunarinnar, traust manna á stofnuninni og að síðustu hvort stofnunin sé framsækin eða íhaldssöm. Samkvæmt venju eru niðurstöður síðustu könnunar settar fram í skifuriti en til hliðsjónar eru birtar í línuriti niðurstöður frá árunum 2000 til 2004.

Ímynd Fasteignamats ríkisins

► Hversu vel þekkjá Íslendingar hlutverk Fasteignamats ríkisins?

Nær engar breytingar eru merkjanlegar frá síðasta ári á svörum við þessari spurningu. 23,4% telja sig þekkjá vel til hlutverks Fasteignamatsins, 16,2% hvorki vel né illa og 60,4% illa. Áberandi breyting hefur orðið á svörum við þessari spurningu frá því í fyrstu könnuninni árið 2000 en þá kváðust aðeins um 15% þekkjá hlutverk Fasteignamatsins vel.

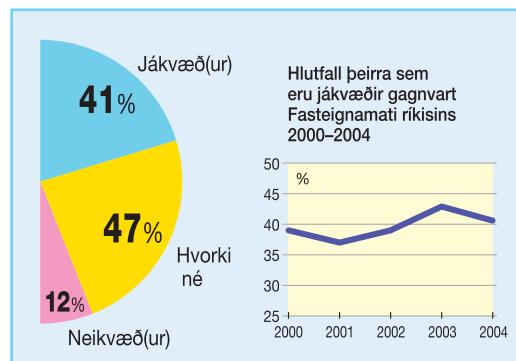
Mikil umræða varð um nýja fasteigna- og brunabótamatið sem tekið var upp árið 2001 og verður að telja líklegt að sú umræða hafi skilað sér í því að fleiri telji sig nú þekkjá vel til hlutverks stofnunarinnar en áður.



► Viðhorf gagnvart Fasteignamati ríkisins

Hlutfall þeirra sem eru jákvæðir gagnvart stofnuninni hefur lækkað um 2,4% frá því á síðasta ári, úr 43% niður í 40,6%. Hlutfall þeirra sem neikvæðir eru hefur hækkað úr 11 í 12% og hlutfall þeirra sem hvorki eru jákvæðir né neikvæðir hefur einnig hækkað úr 46% í 47,4%.

Ekki er gott að segja af hverju þessi lækkan stafar en hlutfall þeirra sem eru jákvæðir gagnvart stofnuninni er þó enn nokkru hærra en það var í fyrstu könnuninum.



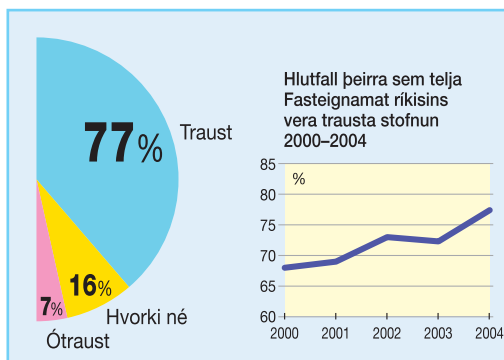
ÚTDRÁTTUR ÚR VIÐHORFSKÖNNUN

► Er Fasteignamat ríkisins traust stofnun?

Þótt hlutfall þeirra sem eru neikvæðir í garð Fasteignamatsins hafi hækkað lítillega kemur það ekki niður á trausti manna á stofnuninni. Í könnun ársins 2003 töldu 72% aðspurðra stofnunina trausta en nú eru þeir 77,4% og aðeins um 7% telja hana ótrausta.

Hlutfall þeirra sem telja hana hvorki trausta né ótrausta er nær óbreytt.

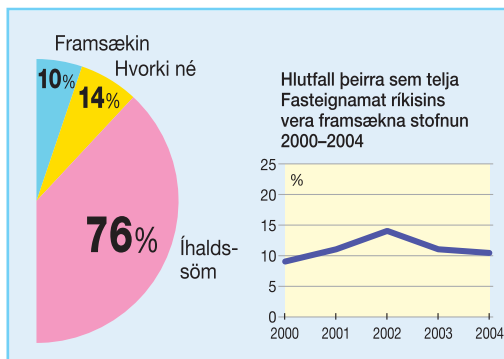
Nú er hlutfall þeirra sem telja Fasteignamatið trausta stofnun um 10% hærra en það var í fyrstu könnunum. Niðurstöður þessa hluta könnunarinnar eru býsna athyglisverðar. Þrátt fyrir að lítið eitt fleiri hafi neikvætt viðhorf til Fasteignamatsins en áður þá láta aðspurðir það ekki koma niður á trausti sínu á stofnuninni sem óneitanlega er ánægjulegt. Þessi niðurstaða bendir til að þótt fólk sé ef til vill ekki fullkomlega sátt við niðurstöður stofnunarinnar telji flestir aðspurðra afgreiðslu sinna mála eðlilega og í samræmi við þau lög og reglur sem Fasteignamatið starfar eftir.



► Er Fasteignamatið framsækin eða íhaldsöm stofnun?

Sem fyrr telur mikill meirihluti aðspurðra Fasteignamatið íhaldssama stofnun eða um 76%. Þetta eru þó tveimur prósentum lægra hlutfall en árið 2003. Lítið eitt færri telja stofnunina framsækna en í síðustu könnun en hlutfall þeirra sem telja hana hvorki íhaldssama né framsækna hefur nokkuð hækkað eða úr 11% í 13,5%.

Þessi niðurstaða er í samræmi við þá þróun sem greina hefur mátt á undanförunum árum, nýja fasteigna- og brunabótamatið, tölvuútreikningar á því ásamt umræðu um gagna- og upplýsingakerfið Landskrá fasteigna gerði það að verkum að mun fleiri töldu stofnunina framsækna meðan hún stóð sem hæst. Nú hefur þessi umræða fjarad út og hlutfall þeirra sem telur Fasteignamatið íhaldssama stofnun fer hækkanði.



FASTEIGNAMARKAÐURINN Á ÁRINU 2004

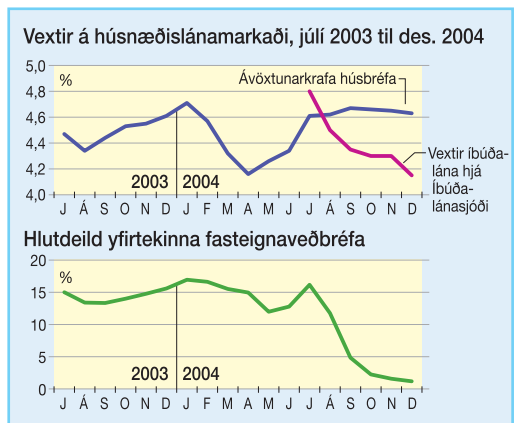
Breytingar á lögum um húsnæðismál

Til tíðinda dró á fasteignamarkaðinum á árinu 2004. Alþingi samþykkti frumvarp félagsmálaráðherra til breytinga á lögum um húsnæðismál. Þær tóku gildi þann fyrsta júlí og fólu í sér að húsbrefakerfið svokallaða var lagt niður. Í húsbrefakerfinu gaf íbúðarkaupandi út fasteignaveðbréf á seljanda til greiðslu á hluta kaupverðsins en seljandinn fékk svo markaðsverðbréf, þ.e. húsbref, í skiptum fyrir fasteignaveðbréfið. Húsbrefin gat íbúðareigandi selt á markaði á gengi sem ákvarðaðist af ávöxtunarkröfu á hverjum tíma. Eftir breytingarnar veitir Íbúðalánasjóður peningalán í stað skuldabréfaskipta áður. Seljendur íbúða fá því þann hluta kaupverðsins sem fjármagnaður er með láni frá Íbúðalánasjóði greiddan í reiðufé í stað húsbrefa. Verðmyndun húsnæðis er þannig gegnsæri en áður.

Breytingar á vaxtakjörum

Vaxtakjör á íbúðalánamarkaði tóku miklum breytingum árið 2004. Ávöxtunarkrafa húsbrefa tók stefnuna niður á við snemma ársins. Hlutfall yfirtekinna fasteignaveðbréfa í fasteignaviðskiptum lækkaði framan af árinu samhliða lækkanði ávöxtunarkröfu húsbrefanna. Lág ávöxtunarkrafa húsbrefa fól í sér að hagkvæmt var að greiða upp áhvílandi lán með 5,1% vöxtum og taka ný lán með sömu vöxtum, skiptanleg fyrir húsbref sem selja mátti á yfirverði. Á mynd 1 sést greinilega hvernig ávöxtunarkrafa húsbrefa og hlutdeild yfirtekinna fasteignaveðbréfa haldast í hendur fram á mitt ár 2004. Þegar Íbúðalánasjóður hóf að veita peningalán í júlí báru þau 4,8% vexti.

Á myndinni má sjá að þá hækkar aftur hlutfall yfirtekinna fasteignaveðbréfa. Íbúðakaupendur virðast hafa metið það hagkvæmara að taka yfir lán með 5,1% vöxtum og sleppa við lántöku- og þinglýsingarkostnað heldur en taka ný lán á 4,8% vöxtum. Fasteignakaupendur virðast því hafa metið 4,8% vexti á nýju lánunum óhagstæðari kjör í samanburði við gömlu lánin þegar ávöxtunarkrafa húsbrefanna sem fasteignaveðbréfin voru skiptanlega fyrir var jafn lág og raun bar vitni á öðrum ársfjórðungi eða í kringum 4,2%.



Mynd 1

Í ágúst lækkuðu vextir íbúðalána Íbúðalánasjóðs í 4,5% og lækkaði hlutdeild yfirtekinna lána þá aftur. Í lok ágúst hófu viðskiptabankarnir óvænt að veita íbúðalán í samkeppni við Íbúðalánasjóð. Í upphafi buðu bankarnir 4,4% vexti. Þann 26. ágúst ákvað stjórn Íbúðalánasjóðs að vextir almennra íbúðalána sjóðsins yrðu 4,35% í september. Í lok september ákvað stjórnin svo að útlánsvextir almennra íbúðalána og annarra lánaflokka en leiguíbúðalána yrðu 4,3% í október. Þann 20. nóvember ákvað stjórnin að frá og með 22. nóvember yrðu vextirnir 4,15%.

Íbúðalánavextir viðskiptabankanna fylgdu áþekku lækunarferli og enduðu um svipað leyti í 4,15%. Á mynd 1 sést hvernig hlutdeild yfirtekinna fasteignaveðbréfa hríðfellur á haustmánuðum og er komið niður undir eitt prósent í árslok. Lægri vextir og breytt lána-fyrirkomulag gerðu að verkum að hagstætt var

að staðgreiða kaupverð þannig að seljandi greiddi upp áhvílandi lán.

Auk þess sem vextir lækkuðu buðu viðskiptabankarnir hærri lánsfjárhæð og herra veðsetningarhlutfall eða allt að 100% af kaupverði en miðuðu ekki við brunabótamat eins og íbúðalánasjóður hafði gert.

Velta á fasteignamarkaði

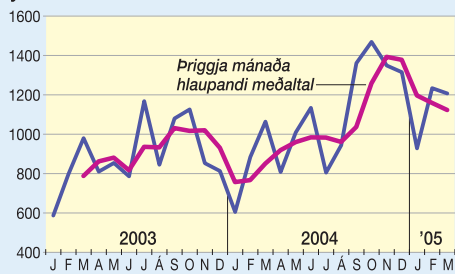
Breytingar á íbúðalánamarkaði höfðu mikil áhrif á viðskipti með íbúðarhúsnæði. Mynd 2 sýnir fjölda kaupsamninga um íbúðarhúsnæði eftir mánuðum. Það kemur glögglega fram snörp aukning viðskipta í september sem hélst út árið.

Íbúðaverð tók að hækka þegar í upphafi árs. Fram í júlí voru mánaðarlegar hækkanir á vísitölu íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu á bilinu 0,4 - 2,9% og að meðaltali 1,7% á mánuði. Í ágúst mánuði lækkaði vísitalan hins vegar (sjá mynd 3) sem ef til vill skýrist af breyttum vaxtakjörum (breyting í 4,8% vexti frá því að húsbref voru seld á yfirverði). Í september tók vísitalan aftur kipp upp á við og hækkaði um 3,3%. Það sem eftir lifði árs voru mánaðarlegar hækkanir á bilinu 1,3 - 3,8% og hækkun vísitölnnar frá ágúst til desember var 11,3%.

Mynd 4 sýnir 12 mánaða breytingu á vísitölu íbúðarhúsnæðis ásamt breytingum á verði fjölbýlis og sérbýlis sérstaklega. Á myndinni kemur skýrt fram að verð íbúða í sérbýli hækkar mun meira en íbúða í fjölbýli.

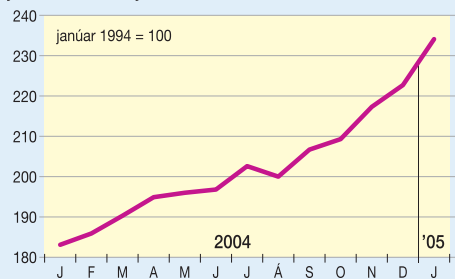
Mynd 5 sýnir þróun á ársmeðaltali íbúðaverðs greint eftir landshlutum. Þegar litið er til breytinga á milli árána 2003 og 2004 sker Austurland sig úr með 34,8% hækkun. Næst á eftir kemur höfuðborgarsvæðið en þar var hækkun 13,2% á milli ársmeðaltala 2003 og 2004. Þar á eftir koma svo Norðurland vestra með 12,1% hækkun og Norðurland eystra með 10,6% hækkun.

Fjöldi kaupsamninga um íbúðarhúsnæði, janúar 2003 til mars 2005



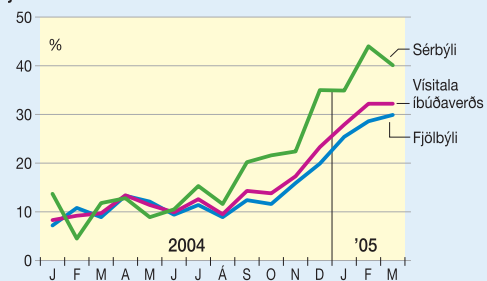
Mynd 2

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæðinu, janúar 2004 til janúar 2005



Mynd 3

Vísitala íbúðaverðs, 12 mánaða breyting, janúar 2004 til mars 2005



Mynd 4

Tafla A. Breytingar á ársmeðaltölum íbúðaverðs m.v. árið 2004

	Höfuðborgarsvæðið	Reykjanes	Vesturland	Vestfirðir	Norðurland-vestra	Norðurland-eystra	Austurland	Suðurland
Breyting milli 2003 og 2004	13,20%	9,00%	8,80%	-1,70%	12,10%	10,60%	34,80%	9,90%
Breyting frá 2000	40,50%	52,10%	49,00%	5,60%	17,60%	36,40%	45,00%	44,20%
Breyting frá 1995	107,40%	79,90%	83,50%	-10,70%	28,30%	73,10%	59,20%	88,50%
Breyting frá 1990	144,40%	136,40%	163,00%	16,60%	63,10%	109,90%	100,40%	132,10%

Tölurnar byggja á meðaltali fermetraverðs í íbúðarhúsnæði.

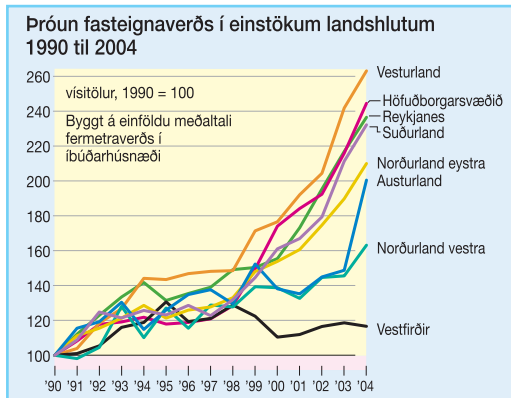
Á eftir þeim koma svo á svipuðu róli svæðin sem liggja næst höfuðborgarsvæðinu: Suðurland með 9,9% hækkun, Reykjanes-svæðið með 9,0% hækkun og Vesturland með 8,8% hækkun. Vestfirðir reka svo lestina með lækkun sem nemur 1,7%. Tafla A sýnir hver breytingin hefur verið frá árunum 1990, 1995 og 2000.

Mynd 6 sýnir hlutfallslega skiptingu á veltu milli tegunda fasteigna. Stærst var hlutdeild eigna í fjölbýli eða 56%, þá sérþýli með 28% veltunnar. Viðskipti með íbúðarhúsnæði var því samtals 84% af veltu á fasteignamarkaði árið 2004. Velta atvinnuhúsnæðis nam 13% veltunnar og annað 3%, en undir þann lið flokkast sumarþústaðir, jarðir og fleira.

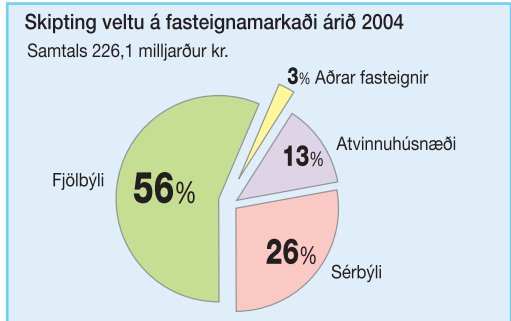
Mynd 7 sýnir hlutfallslega skiptingu á veltu í fasteignaviðskiptum á milli landshluta.

Höfuðborgarsvæðið ber höfuð og herðar yfir aðra landshluta en fasteignaviðskipti þar námu 78% af viðskiptum á landinu öllu. Þar á eftir kemur Suðurland með 6%, þá Norðurland eystra með 5%, Suðurnes með 4%, Vesturland með 3% og Austurland með 2%. Vestfirðir og Norðurland vestra reka svo lestina með tæplega 1% hvor landshluti.

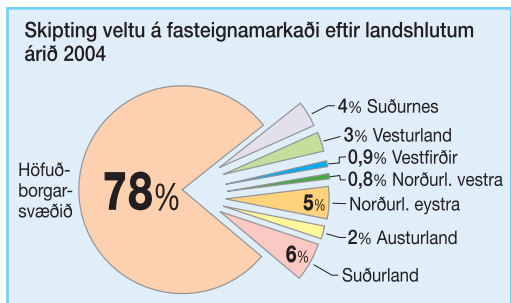
Í töflu 2.3 í töfluvíðauka er að finna upplýsingar um upphæð veltu og fjölda kaupsamninga í öllum sveitarfélögum árið 2004.



Mynd 5



Mynd 6



Mynd 7

Margrét Hauksdóttir, lögfræðingur

Formáli

Grein þessi um fasteignaskráningu á Íslandi er hluti af samstarfsverkefni fasteignaskráningastofnana á Norðurlöndunum. Markmiðið með verkefninu er að gefa út bók á árinu 2006 þar sem fasteignaskráningu í hverju Norðurlandanna fyrir sig er lýst og síðan borin saman í sérstökum yfirlitskafla í lokin. Kafla- og undirkaflaheiti eru höfð þau sömu í öllum greinunum til að einfalda samanburð á milli landa. Uppbygging greinarinnar sem hér birtist er af þessum sökum önnur en ef viðfangsefnið hefði eingöngu verið að lýsa fasteignaskráningu á Íslandi. Þær stofnanir sem taka þátt í verkefninu eru: Kort- & Matrikelstyrelsen í Danmörku, Lantmäteriverket í Finnlandi, Statens Kartverk í Noregi, Lantmäteriverket í Svíþjóð og Fasteignamat ríkisins á Íslandi.

1. Almennt yfirlit

1.1 Uppbygging fasteignaskrár

Fram til ársins 1976 tók löggjöfin á Íslandi fyrst og fremst mið af fasteignamati en ekki af því að halda skrá um fasteignir. Hver sýsla og kaupstaður skyldi standa að fasteignamati fasteigna í umdæmi sínu og eðli málsins samkvæmt þurfti að skrá fasteignir með tilliti til þess. Það var loks í lögum frá árinu 1963 að mælt var fyrir um að við endurmat fasteignamats, sem var í undirbúningi við gildistöku laganna, skyldi hefjast handa um að koma upp sem nákvæmasti skráningu fasteigna í landinu („matrikel“).

Fasteignamat ríkisins var sett á laggirnar með lögum frá árinu 1976. Þar var mælt fyrir um að hlutverk þess væri að halda fasteignaskrá og ákveða fasteignamat á öllu landinu. Í upphafi voru færðar upplýsingar um fasteignir frá sveitarfélögum, en á vegum þeirra hafði síðasta endurmat fasteignamats farið fram. Í bráðabirgðaákvæði laganna var gert ráð fyrir að þinglýsingar fasteigna yrðu færðar inn í fasteignaskrá þegar slík breyting þætti tímabær. Það varð síðan að veruleika 25 árum síðar þegar lagabreytingar er mörkuðu grundvöll að Landskrá fasteigna tóku gildi,

1. janúar 2001.¹ Landskrá fasteigna er miðlægt gagna- og upplýsingakerfi þar sem safnað er saman víðtækum upplýsingum um lönd og löðir auk mannvirkja sem á þeim standa.

1.1.1 Tæknileg uppbygging

Þau stjórnvöld sem skrá upplýsingar í Landskrá fasteigna eru hér nefnd skráningaraðilar, en þau heyra öll undir mismunandi ráðuneyti. Fyrst er að nefna sveitarfélögin, sem heyra undir félagsmálaráðuneyti, og eru það byggingafulltrúar sem sjá um skráninguna. Síðan kemur Fasteignamat ríkisins, sem fellur undir fjármálaráðuneytið, og loks embætti sýslumanna, sem falla undir dómsmálaráðuneytið.

Landskrá fasteigna er samsett úr fjórum hlutum sem hver um sig ber sérstakt heiti og geymir ólíkar upplýsingar.

Í stofnhluta er sameiginlegur hluti og þar er að finna grunnupplýsingar um hverja fasteign, svo sem heiti og auðkenni, staðsetningu og afmörkun. Þeim upplýsingum verður aldrei breytt nema með staðfestingu allra þriggja skráningaraðilanna.

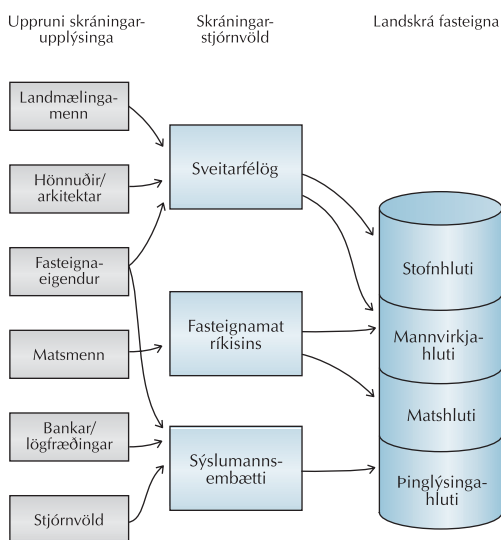
Í mannvirkjahluta eru til að mynda skráðar upplýsingar um flokkun mannvirkja, stærðir, byggingarefni, byggingarár, notkun o.fl. Þessar

¹ Guðmundur J. Guðmundsson. „Fasteignamat á Íslandi – Frá tíundarlögum til Landskrár fasteigna“, *Ársskýrsla 2000, Fasteignamat ríkisins*.

upplýsingar eru upprunnar frá sveitarfélögum og forskráðar í Landskrá fasteigna af þeim.

Í matshluta er að finna lýsingu mannvirkis, þ.e. upplýsingar um gólfefni, innréttingar og þess háttar auk upplýsinga um gæði og ástand eignarinnar. Matsmenn Fasteignamat ríkisins færa þessi atriði inn í skrána í því skyni að reikna út fasteignamat og brunabótamat hverrar eignar.

Í þinglýsingahluta eru haldnar upplýsingar um eigendur fasteignar og aðra réttihafa, veðbönd og kvaðir. Embætti sýslumanna færa þær upplýsingar inn.



Mynd 1. Skráningaraðilar í Landskrá fasteigna.

1.1.2 Löggjöf

Lög um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001

Lögin um skráningu og mat fasteigna eru að meginstofni frá árinu 1976, en fyrstu lögin um skráningu og mat fasteigna, nr. 94/1976, voru endurútgefin á árinu 2001 með lagabreytingum sem þau höfðu sætt. Helstu breytingar voru þær að nýjum kafla um Landskrá fasteigna hafði verið bætt inn í lögin þar sem ný ákvæði um skráningarferli fasteigna og útgáfu stofnskjala var að finna.

Í lögunum er tekið fram að í Landskrá fasteigna skuli skrá allar fasteignir í landinu og hún sé grundvöllur skráningar fasteigna, þinglýsingabókar fasteigna, mats fasteigna og húsaskrár Hagstofu Íslands, þjóðskrár, og sé þannig úr garði gerð að hún nýtist sem stoðgagn í landupplýsingakerfum.

Skráning á fasteignum skal fela í sér nýjustu upplýsingar, sem á hverjum tíma eru tiltækar og fasteignina varða, auk nauðsynlegra greinitalna² hverrar fasteignar. Skráningar upplýsingum skal breytt þegar landsstærðir breytast, notkun lands breytist, svo sem við gerð lóðarsamnings eða úthlutun lóðar, en ella á byggingartíma mannvirkis, þegar mannvirki er tekið notkun og loks þegar mannvirki er breytt eða eytt.

Nánnar er gerð grein fyrir þeim atriðum sem skulu skráð um hverja fasteign í reglugerð um fasteignaskráningu og fasteignamat nr. 406/1978.

Ákvarðanir Fasteignamat ríkisins sem lúta að skráningu fasteigna má kæra til fjármálaráðuneytisins. Ákvörðunum stofnunarinnar sem lúta að fasteignamati og brunabótamati má skjóta til æðra stjórnvalds, yfirfasteignamatsnefndar og eru úrskurðir hennar fullnaðarúrskurðir.

Þinglýsingalög nr. 39/1978

Þinglýsingalög nr. 39/1978 gilda um þinglýsingar. Þar er ekki að finna skilgreiningu á hugtakinu „þinglýsing“, en af ákvæðum þeirra leiðir, að þinglýsing er opinber skráning skjala, er varða réttindi yfir tilteknum eignum, og eru ákveðin réttaráhrif tengd við hina opinberu skráningu.³ Þinglýsingabækur eru því fyrst og fremst réttindaskrá þar sem þinglýsing skjala fer fram í þeim tilgangi að afla þeim sem skjölin varða verndar gagnvart þriðja manni.

Mönnum er í sjálfsvald sett hvort þeir færa skjal til þinglýsingar eða ekki, þó með þeirri undantekningu að þinglýsingarskylda hvílir á ákveðnum tegundum skjala samkvæmt sérlögum. Það skiptir engu máli

² Greinitölur fasteignar er notað yfir auðkennisnúmer hennar og er þeim lýst í kafla 2.3.

³ Þorgeir Örlygsson. Þinglýsingar – Mistök í þinglýsingum – Réttarreglur, Reykjavík 1993, bls. 17.

um samnings samband aðila hvort skjali, sem inniheldur samning þeirra á milli, er þinglýst eða ekki.

Ekki eru takmarkanir á því hverju megi þinglýsa svo framarlega sem eigandi undirritar skjalið. Í hjúskaparlögum er krafist undirritunar maka á tiltekin skjöl. Í reynd eru flest skjöl sem lúta að kaupum og sölu fasteigna gerð af löggiltum fasteignasala eða lögmönnum og veðskuldabréf gerð af fjármálafyrirtækjum. Afsali eða veðbréfi, sem ekki er útgefið af stjórnvöldum eða öðrum opinberum aðilum, verður ekki þinglýst nema undirskriftin sé staðfest af notario publico, héraðsdóms- eða hæstaréttarlögmanni eða fulltrúum þeirra, löggiltum fasteignasala, eða tveimur vitundarvottum. Í reynd er mjög lítið um að leitað sé staðfestingar notario publico.

Fjöleignahúsalög

Lög um fjöleignahús nr. 26/1994 fjalla um skiptingu húsa í eignahluta og um skyldur og réttindi eigenda. Þar er kveðið á um að hver eignahluti sé sérstök fasteign og að hann samanstandi ávallt af séreign og sameign og eftir atvikum sameign sumra. Hugtökin séreign, sameign og sameign sumra eru skilgreind á eftirfarandi hátt í lögunum:

Séreign er afmarkaður hluti af húsi eða lóð eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/ eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið, ásamt því sem honum fylgir sérstaklega.

Sameign allra eigenda eru allir þeir hlutar húss, bæði að innan og utan, og lóðar sem ekki eru ótvírætt í séreign svo og öll kerfi, tækjabúnaður, lagnir og tilfæringar sem þjóna aðallega þörfum heildarinnar eða hluta hennar með þeim hætti að sanngjarnt og eðlilegt sé að allir eigendur eða eftir atvikum tiltekinn hópur þeirra beri kostnað og áhættu af þeim.

Sameign sumra eigenda er um að ræða þegar: Það kemur fram eða má ráða af þinglýstum heimildum að svo sé. Einnig þegar lega sameignar eða afnot hennar eða

möguleikar til afnota eru með þeim hætti að sanngjarnt og eðlilegt er að hún tilheyri aðeins þeim sem hafa aðgang að henni og afnotamöguleika.

Hverri séreign fylgir hlutdeild í sameign allra eigenda og sameign sumra eigenda eftir ákveðinni hlutfallstölu sem er reiknuð út frá flatarmáli og rúmmáli rýmis. Hlutfallstala skiptir máli í ýmsu sambandi. Það er meginregla að sameiginlegur kostnaður skiptist eftir hlutfallstöllum. Tekjur af sameign skiptast eftir hlutfallstöllum. Við atkvæðagreiðslur á húsfélagsfundum og við sameiginlega ákvarðanatöku fer vægi atkvæða eftir hlutfallstöllum, ýmist eingöngu eða einnig.

Í lögunum er svo að finna ítarleg ákvæði um eignaskiptayfirlýsingar, réttindi og skyldur eigenda í fjöleignahúsi, ákvarðanatöku í húsfélagi og skyldu til greiðslu á sameiginlegum kostnaði. Að lokum skal þess getið að komi upp sú staða að eigendur deili um réttindi sín og skyldur samkvæmt lögunum, geta þeir, einn eða fleiri, leitað til kærunefndar fjöleignahúsamála og óskað eftir álitsgerð um ágreiningsefnið. Úrskurður nefndarinnar er fullnaðarúrskurður.

1.2 Tölfræði

Landskrá fasteigna	Tegund	Fjöldi 31.12. 2004
Stofnhluti	Fjöldi fasteigna	160.791
	Fjöldi nýrra fasteigna	13.307
Þinglýsingahluti	Fjöldi þinglýstra skjala	140.227
	Fjöldi þinglýstra eignarheimildaskjala	37.247
	Fjöldi þinglýstra veðskjala	61.561
	Meðalafgreiðslutími	2 dagar

Mynd 2. Yfirlit yfir skráningarupplýsingar.

1.3 Fasteignaskráning og fasteignarhugtakið

1.3.1 Fasteignarhugtakið⁴

Fræðileg skilgreining hugtaksins fasteign í eignarrétti er eftirfarandi og kemur hún einnig fram í lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001:⁵

Fasteign er afmarkaður hluti lands, ásamt lífrænum og ólífrænum hlutum þess, réttindum sem því fylgja og þeim mannvirkjum sem varanlega eru við landið skeytt.

Í lögum um fasteignakaup nr. 40/2002 er hugtakið fasteign skilgreint svo:⁶

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

Í þéttbýli á Íslandi er algengast að lóðir séu í eigu sveitarfélags og leigðar til lengri tíma, t.d. í 50 – 75 ár. Lóðarhafinn hefur alveg sama ráðstöfunarrétt og um eignarlóð væri að ræða. Hann getur byggt hús, veðsett og selt fasteignina. Jafnframt er algengt að sumarhúsalóðir séu í eigu jarðareigandans. Þær eru stofnaðar sem nýjar fasteignir með stofnskjali og síðan leigðar út til þeirra sem vilja byggja sumarhús. Leigutími sumarbústaðalóða er oftast styttri en íbúðarhúsalóða í þéttbýli, en leigusamningar til 25-50 ára eru algengir. Sumarhúseigandi getur haft sama ráðstöfunarrétt á leigulóð eins og um eignarlóð væri að ræða eða takmarkaðan ráðstöfunarrétt, s.s. bann við að selja sumarhús ásamt leigulóðarréttindum, allt eftir efni leigulóðarsamnings hverju sinni.

Það hefur verið unnið að því á undanförunum árum að skilgreina eignamörk jarða inn á hálandið en um þau hefur ríkt óvissa. Sérstök nefnd, óbyggðanefnd, úrskurðar um hvar eignamörkin skuli liggja en áður hafa fjármálaráðherra, f.h. ríkisins, og jarðeigendur

lýst kröfum sínum. Hægt er að skjóta niðurstöðu óbyggðanefndar til dómstóla. Þar sem eignamörkum jarða sleppir tekur við land sem kallast þjóðlenda en það er skilgreint í lögum sem „landsvæði utan eignarlanda þó að einstaklingar eða lögaðilar kunni að eiga þar takmörkuð eignarréttindi.“⁷ Fyrirhugað er að þjóðlendur verði skráðar í Landskrá fasteigna.⁸

Í lögum er ekki að finna skilgreiningar á því hversu langt niður í jörð eignarréttur yfir fasteign nær og ekki heldur hversu langt ofanjarðar, en gengið út frá því að hann nái svo langt sem nýtanlegt er svo framarlega sem ekki koma fram sérstakar takmarkanir í lögum.

1.3.2 Skráning fasteigna

Um skráningu fasteigna segir í lögum um skráningu og mat fasteigna:⁹

Fasteignir, hluta þeirra og einstök mannvirki skal skrá sem sérstakar eindir í Landskrá fasteigna svo sem hér segir:

- land, þ.e. hver sá skiki lands sem vegna sérgreinds eignar- eða afnotaréttar, hagnýtingar, auðkenna eða landamerkjia getur talist sjálfstæð eind,*
- mannvirki sem gert hefur verið í landi eða á eða verið við það tengt,*
- séreignarhlutar í fjöleignahúsum samkvæmt lögum um fjöleignahús.*
- hlutar mannvirkja ef um sérstaka notkun þeirra er að ræða,*
- ræktun,*
- hlunnindi,*
- önnur réttindi tengd fasteignum.*

Ráðherra getur með reglugerð ákveðið nánari skráningu samkvæmt framansögðu og að skrá skuli fleiri eindir fasteigna en þær sem taldar eru í 2. mgr.

Hugmyndafræði Landskrár fasteigna lýtur m.a. að því það sé samræmi í öllum hlutum skrárinnar um hvað telst vera sjálfstæð fasteign sem einnig er eitt veðandlag.

⁴ Sjá nánar grein Viðars Más Matthíassonar, „Fasteignarhugtakið“, *Árskýrsla 2003, Fasteignamat ríkisins*.

⁵ Lög um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, 3. gr.

⁶ Lög um fasteignakaup, nr. 40/2002, 2. gr.

⁷ Lög um þjóðlendur og ákvörðun marka eignarlenda, þjóðlenda og afrétta nr. 58/1998.

⁸ Sjá nánar grein Gunnars F. Guðmundssonar, „Afréttareign í sögu og samtíð“, *Árskýrsla 2001, Fasteignamat ríkisins*.

⁹ Lög um skráningu og mat fasteigna, nr. 6/2001, 3. gr.

Landskrá fasteigna	Skráningareining	Skráningarandlag
Stofnhluti	Fasteign	Fasteignanúmer, sem getur verið landnúmer, heitinúmer eða fastanúmer (sjá síðar)
Þinglýsingahluti	Fasteign	Óbyggt land Eignarlóð eða leigulóð Eignarlóð með mannvirki Leigulóð með mannvirki Tilgreind lóðarréttindi ásamt eignarhluta í fjöleignahúsi
Matshluti	Matseining	Hluti fasteignar, t.d. einbýlishús, bílskúr, íbúð, landið
Mannvirkjahluti	Rými	Rými er minnsta skráða einingin og er sérskráð vegna sérstaks eignarhalds, notkunar eða flokkunar. Rými er ávallt hluti fasteignar.

Mynd 3. Skráningareiningar í mismunandi hlutum Landskrár fasteigna.

1.4 Skráning réttinda

Réttindi eru einungis skráð í þinglýsingahluta Landskrár fasteigna. Í hinum hlutum skrárinnar er hins vegar að finna upplýsingar sem skráðar eru vegna opinberra hagsmuna.

Þinglýsingahlutinn geymir upplýsingar um þinglýsta eigendur og eignarhlut þeirra ásamt upplýsingum um veðbönd, kvaðir og annað er þinglýsingabók heldur. Þinglýsingahlutinn er undir forræði dómsmálaráðherra og um þann hluta gilda ákvæði þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Með þinglýsingu eru skráðar beinar og óbeinar eignarheimildir yfir fasteignum. Með beinum eignarheimildum er t.d. átt við afsal fasteignar. Óbein eignarheimild er t.d. veðskuldabréf sem þinglýst er á fasteignina og kvaðir. Þá geta þinglýst skjöl falið í sér ýmis konar kvaðir og yfirlýsingar og skal efni þeirra lýst í meginatriðum. Þetta getur verið réttur, ýmiskonar afnotaréttur og þess háttar. Þinglýst takmörkuð eignaréttindi í fasteign geta t.d. verið:

- Kvaðir
- Leiguréttindi

- Önnur afnotaréttindi
- Veðréttindi
- Aðfararéttindi
- Forkaupsréttur
- Kaupréttur

Það heyrir til undantekninga að opinberum kvöðum, s.s. vegna náttúruverndar, sé þinglýst og koma slíkar kvaðir jafnan fram í lóðarleigusamningum. Í lóðarleigusamningum vegna íbúðarhúsnæðis í þéttbýli er jafnan áskilinn réttur til handa lóðareigandanum, sem oftast er sveitarfélagið að leggja vatnslagnir, símalagnir, raflagnir og skólplagnir. Lóðarleigusamningum er nær ávallt þinglýst.

Í löggjöf er sums staðar að finna lagaákvæði sem skyldar eiganda fasteignar að þola umferð annarra yfir land hans og jafnvel framkvæmdir gegn greiðslu bóta samkvæmt samkomulagi. Ef ekki næst samkomulag um greiðslu bóta getur sá sem krefst afnota landsins krafist eignarnáms. Dæmi um þetta er að finna í orkulögum,¹⁰ lögum um póst og fjarskipti¹¹ og í vegalögum.¹²

¹⁰ Orkulög, nr. 65/2003.

¹¹ Lög um póst og fjarskipti, nr. 81/2003.

¹² Vegalög, nr. 45/1994.

2 Landskrá fasteigna

2.1 Yfirlit

Hér á landi er ein miðlæg opinber skrá yfir fasteignir sem bæði ríki og sveitarfélög skrá upplýsingar í og nota. Markmið með stofnun Landskrár fasteigna var að sameina nokkrar opinberar skrár um fasteignir sem nokkur stjórnvöld héldu og að samræma upplýsingar um fasteignir. Leiðarljósið er: „Ein skrá fyrir mörg stjórnvöld.“ Skráning í Landskrá fasteigna fer fram hjá byggingafulltrúum sveitarfélaga, en sveitarfélög á Íslandi eru nú um 100 talsins, hjá starfsstöðvum Fasteignamats ríkisins, sem eru fimm talsins, og hjá sýslumannsembættum, en þau eru 26 talsins.

Í Landskrá fasteigna eru einungis skráðar fasteignir sem eru í eigu einstaklinga eða lögaðila. Flestar opinberar fasteignir eru skráðar en undantekningar eru þó á því. Opinberir vegir, götur eða torg eru t.d. ekki skráð og ekki heldur þjóðgarðar. Þá eru þjóðlendur ekki enn skráðar, en þjóðlenda er landsvæði utan eignarlanda þó að einstaklingar eða lögaðilar kunni að eiga þar takmörkuð eignarréttindi. Þjóðlendur eru staðsettar á miðhálandi landsins og taka þær við þar sem eignamörkum einstakra jarða sleppir.

Landskrá fasteigna inniheldur ekki landakort. Sífelld fleiri sveitarfélög halda landupplýsingakerfi yfir þéttbýlið í þeirra umdæmi. Upplýsingar um skipulag er ekki að finna í Landskrá fasteigna. Þær upplýsingar liggja hjá sveitarfélögunum og einnig safnar Skipulagsstofnun þeim saman. Skipulag skiptist í svæðaskipulag, aðalskipulag og deiliskipulag.

2.2 Uppbygging Landskrár fasteigna

Landskrá fasteigna er, eins og áður segir, mynduð af fjórum hlutum sem hver um sig ber sérstakt heiti og hefur að geyma mismunandi upplýsingar.

Stofnhluti

Þessi hluti hefur að geyma upplýsingar um heiti eigna, s.s. götuheiti og númer, og auðkennisnúmer þeirra. Stofnhluti er sameiginlegur öllum skráningaraðilum, þ.e. byggingafulltrúum, Fasteignamati ríkisins og embættum sýslumanna, og verður grunnupplýsingum ekki breytt nema með atbeina þeirra allra.

Mannvirkjahluti

Þessi hluti hefur að geyma upplýsingar um byggingafræðileg atriði mannvirkja, svo sem byggingarefni, byggingarár, stærð mannvirkisins í fermetrum og rúmmetrum og fjölda hæða og herbergja. Þessar upplýsingar eru forskráðar af byggingafulltrúum sveitarfélaga og byggingafulltrúarnir bera ábyrgð á því að þær upplýsingar séu efnislega réttar.

Ef Fasteignamat ríkisins fær upplýsingar frá t.d. fasteignaeiganda um að skráningarupplýsingar um tiltekna fasteign séu ekki réttar þá hefur stofnunin heimild til að láta endurskoða þær skráningarupplýsingar en það gerist ávallt í samráði við það sveitarfélag sem í hlut á.

Matshluti

Þessi hluti lýsir ástandi og gæðum byggingar. Byggt er á skoðun matsmanns og hefur þessi hluti að geyma upplýsingar um fasteignamat og brunabótamat. Fasteignamat skal endurspegla markaðsverð fasteignar og er stofn til álagningar fasteignagjalda sveitarfélaga og eignarskatts ríkisins. Brunabótamat er vátryggingarfjárhæð brunatryggingar húseigna, en sú trygging er lögboðin á Íslandi. Brunabótamat skal taka til þeirra efnislegu verðmæta húseignarinnar sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti.

Þann 31. desember ár hvert gefur Fasteignamat ríkisins út nýtt fasteignamat allra

fasteigna, sem hefur verið uppfært miðað við breytingu á kaupverði fasteigna á einu ári, þ.e. frá nóvembermánuði fyrra árs til nóvembermánaðar sama árs.

Þinglýsingahluti

Í kjölfar stofnunar Landskrár fasteigna var öllum sýslumannsembættum gert að skrá upplýsingar úr þinglýsingabókum í þinglýsingahluta hennar. Hjá þremur embættum af 26 voru þinglýsingar þegar haldnar í tölvukerfi. Áætlað var að yfirfærsla upplýsinganna tæki fjögur ár, þ.e. frá 2001 til 2004. Í lok ársins 2004 var um 84% upplýsinganna að finna í Landskrá fasteigna og verður það að teljast góður

árangur. Komið hafði í ljós að misræmi á milli upplýsinga í þinglýsingabók og fyrirbyggjandi fasteignaskrár var meira en ráð hafði verið gert fyrir. Unnið er að því að leysa úr málum og eyða því misræmi.

Þinglýsingahlutinn geymir upplýsingar um þinglýsta eigendur og eignarhlut þeirra ásamt upplýsingum um veðbönd, kvaðir og annað er þinglýsingabók heldur. Þinglýsingahlutinn er undir forræði dómsmálaráðherra og um þann hluta gilda ákvæði þinglýsingalaga nr. 39/1978. Með þinglýsingu eru skráðar beinar og óbeinar eignarheimildir yfir fasteignum. Til þinglýsingahluta tilheyrir dagbók en í hana eru öll móttekin skjöl strax skráð.

2.2.1 Upplýsingar í Landskrá fasteigna

<i>Upplýsingaflokkur og hvar skráð í Landskrá fasteigna</i>	<i>Uppruni upplýsinganna</i>	<i>Upplýsingaatriði</i>
Greinitölur Stofnhluti	Sveitarfélag	<ul style="list-style-type: none"> - landnúmer - fastanúmer - matseininganúmer - heitinúmer - eignarhaldsnúmer - matshlutanúmer - lóðarnúmer - sveitarfélaganúmer - byggðarnúmer
Heimilisföng Stofnhluti	Sveitarfélag	<ul style="list-style-type: none"> - götuheiti - húsnumér - póstnúmer - sveitarfélag
Lóðir Stofnhluti	Sveitarfélag	<ul style="list-style-type: none"> - greinitölur - heiti - stærð

(Framhald á töflu á næstu síðu)

<p>Mannvirki</p> <p>Mannvirkjahluti</p>	<p>Sveitarfélag Eigandi Fasteignamat ríkisins</p>	<ul style="list-style-type: none"> - greinitölur - heiti - stærð - tegund - staðsetning - lýsing - byggingarstig - efni - byggingarár - fjöldi hæða - fjöldi herbergja - skattflokkur - eignarhlutfall í lóð - tryggingafélag - skoðunardagsetning - ljósmyndir
<p>Matsupplýsingar</p> <p>Matshluti</p>	<p>Fasteignamat ríkisins</p>	<ul style="list-style-type: none"> - endurstofnverð - afskrifað endurstofnverð - fasteignamat húss - fasteignamat lóðar - heildarfasteignamat - brunabótamat
<p>Eigendur</p> <p>Þinglýsingahluti</p>	<p>Sýslumaður</p>	<ul style="list-style-type: none"> - eigandi - eignarhluti - kennitala - heimilisfang - dagsetning eignarheimildaskjals
<p>Þinglýst skjöl</p> <p>Þinglýsingahluti</p>	<p>Sýslumaður Fasteignamat ríkisins</p>	<ul style="list-style-type: none"> - eignarheimildaskjöl - skuldabréf - tryggingarbréf - yfirlýsingar - skipulagsupprættir - ábúandi - umráðandi

Mynd 4. Skráningarupplýsingar í Landskrá fasteigna.

2.2.2 Gæði skráningarupplýsinga í Landskrá fasteigna

Eftir því sem upplýsingar úr Landskrá fasteigna eru aðgengilegri verður eftirlit af hálfu notendanna á réttleika upplýsinganna í skránni meira. Öllum fasteignaeigendum er send tilkynning um nýtt fasteignamat og

brunabótamat fasteigna þeirra í upphafi hvers árs og þar koma fram grundvallar skráningarupplýsingar. Þar er fasteignaeigendum leiðbeint um að yfirfara upplýsingar og snúa sér til sveitarfélagsins reynist þær ekki réttar.

Meginstyrkleiki Landskrár fasteigna er samræmi þeirra upplýsinga sem þar er að finna. Nú stendur yfir innfærsla upplýsinga

úr þinglýsingabókum sýslumanna í Landskrá, en þinglýsingabækur er síðasta og jafnframt ein umfangsmesta skrá ríkisins sem færð er í tölvukerfi. Fasteignanúmer er að festa sig í sessi sem aðalauðkenni fasteignar, en hægt er að nálgast það í gegnum gjaldfrjálsan aðgang á heimasíðu Fasteignamats ríkisins og er sú leið mikilvæg til þess að breiða út notkun þess. Fasteignanúmer kemur fram á öllum kaupsamningum og afsölum og í auknum mæli á veðskuldabréfum og öðrum skjölum er koma til þinglýsinga.

Við innfærslu upplýsinga úr þinglýsingabókum í þinglýsingahluta Landskrár fasteigna hefur komið í ljós misræmi milli bókanna og fyrirliggjandi upplýsinga Fast-

eignamats ríkisins um einstakar eignir. Þessar fasteignir verða ekki endanlega skráðar í þinglýsingahlutann fyrr en misræminu hefur verið eytt, en það krefst í mörgum tilvikum aðgerða og samvinnu byggingafulltrúa sveitarfélaga, Fasteignamats ríkisins og sýslumanna. Það mun því taka nokkurn tíma að leysa úr öllu misræmi.

Í Landskrá fasteigna er ekki kortagrunnur og verður það að teljast veikleiki eða takmörkun skráarinnar. Samið hefur verið frumvarp um myndun landeignaskrár á landupplýsingagrunni og er það frumvarp til skoðunar í dómsmálaráðuneytinu. Upplýsingar um landamerki og lóðamörk eru því ekki í Landskrá fasteigna heldur aðeins á pappír.

2.2.3 Sýnishorn af skjámyndum og vottorðum

Til skýringar koma hér nokkrar skjámyndir og vottorð úr Landskrá fasteigna.

Fasteignir

Tilraunagata 23
Tilraunasveit

Fasteignamat alls: **18.400**
Fermetrar alls: **200.0**
Fjöldi eigna: **1**
Brunabótamat alls: **21.241**

Heitinúmer: **109-9347** Greinitala: **9000-01 00000020** Landnúmer: **186482**

Fastanr	Mhl	Aukaheiti	Notkun	B-stig	Stærð	Hús-mat	Lóð-mat	Mat alls	Brunab.mat
Kennitala	Nafn			E-teg	Eig%	Heim	Eignr	Tilvísun	KaupDags
									SkránDags
224-8631 01	0101	Einbýli		7	200,0m ²	13.495	4.905	18.400	21.241
161046-6559	Örn	Ingvartson		E	100,0000	01	001	308367	07/09/2003

Skóða þána | Vottorð | Beiðni | Lóð | Tilbaka

Mynd 5. Skjámynd úr innanhúss upplýsingakerfi Fasteignamats ríkisins í Landskrá fasteigna sem veitir upplýsingar um eigendur, stærð og matsupphæðir fasteignar.

FASTEIGNASKRÁNING Á ÍSLANDI

2248631 - Nákvæm mynd fasteigna
✕

Tilraunagata 23

Tilraunasveit **Einbýli**

Tegund: K Staða.: í notkun **Skráningartafla:** Já

Est	14.925	Brunabótamat
Æst	14.408	21.241
Húsmat	13.495	Mat 31/12/2002
Lhlmát	4.905	18.400 R

Einkenni

Landnr **Eining**
186482 01 0101

Fastanúmer **Heitinn**
224-8631 109-9347

Matsnúmer
224-8631

Greinitölur
9000-01 00000020
00000020

Lýsing

Byggstig **7**

Byggjár **2000**

Efni: **Steypt**

Notkun: **301**

Fj.hæða: **1**

Kóðar

Skattflokkur: **A**

Gerð.....: **1**

Landréttindi : **0**

Fasteignamat

Endurst.verð: **14.925**

Álagn.stofn.: **13.495**

Húsmat.....: **13.495**

Lóðarmat.....: **4.905**

Afskrifað est: **14.408**

Brunabótamat

Mat.....: **21.241**

Dags...:

Uppruni: **FMR**

Tryggfél: **Óþekkt trf**

Dagsetningar

Síðast breytt
31/12/2002 13:27

Skoðað **Heimild**
28/09/2001 101

Stærðir matshluta

200, m²
640 m²

Stærðir séreignar

200, m²
600 m²

Lóðarstærð: 1000,0m² **Lóðarprósenta:** 100,0000 **Staðsett :**

Matshluti: 01 **Sameignarflatarmál:** m² **Matshlutaprósenta:** 100,0000

Mhl	Ein	Notkun	Bygg.stig	Flatarmál	Rúmmál	Matshl.	
01	01	01	Einbýli	Fullg. notaein.	200,0	600,0	100,0000

Birta loftmynd

Prenta

Til baka

Mynd 6. Skjámynd úr upplýsingakerfi Fasteignamats ríkisins í Landskrá fasteigna yfir fasteign með nánari upplýsingum.

FMR

Rekstrarfrétt, 02.11.2000

Matsvottorð Síða 1

Með afhéttinu eignin er afhjúpuð.

Landnr	Eining	Notkun	Bygg.stig	Flatarmál	Rúmmál	Matshl.
186482	01 0101	Einbýli	7	200,0	600,0	100,0000

Skráningartafla: 109-9347
 Matshluti: 01
 Sameignarflatarmál: m²
 Matshlutaprósenta: 100,0000

NÁK 1007
FASTEIGNAMAT RÍKISINS
www.fmr.is

Mynd 7. Matsvottorð útféið af Fasteignamati ríkisins.

Fasteignamat ríkisins
PINGLÝSINGARVOTTORÐ
Síða: 1 af 1
Prentað: 02.11.2000 02:39

Tilraunagata 23, Tilraunabyggð

Notkunarflokkur	Landnr	Eining	Notkun	Bygg.stig	Flatarmál	Rúmmál	Matshl.
301	186482	01 0101	Einbýli	7	200,0	600,0	100,0000

Væðing

Sl. númer	Upphaf	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð
1	1990-01-01	100,0000	100,0000	100,0000	100,0000	100,0000	100,0000

Stærðir

Stærð	Stærð	Stærð	Stærð
200,0000	640,0000	200,0000	600,0000

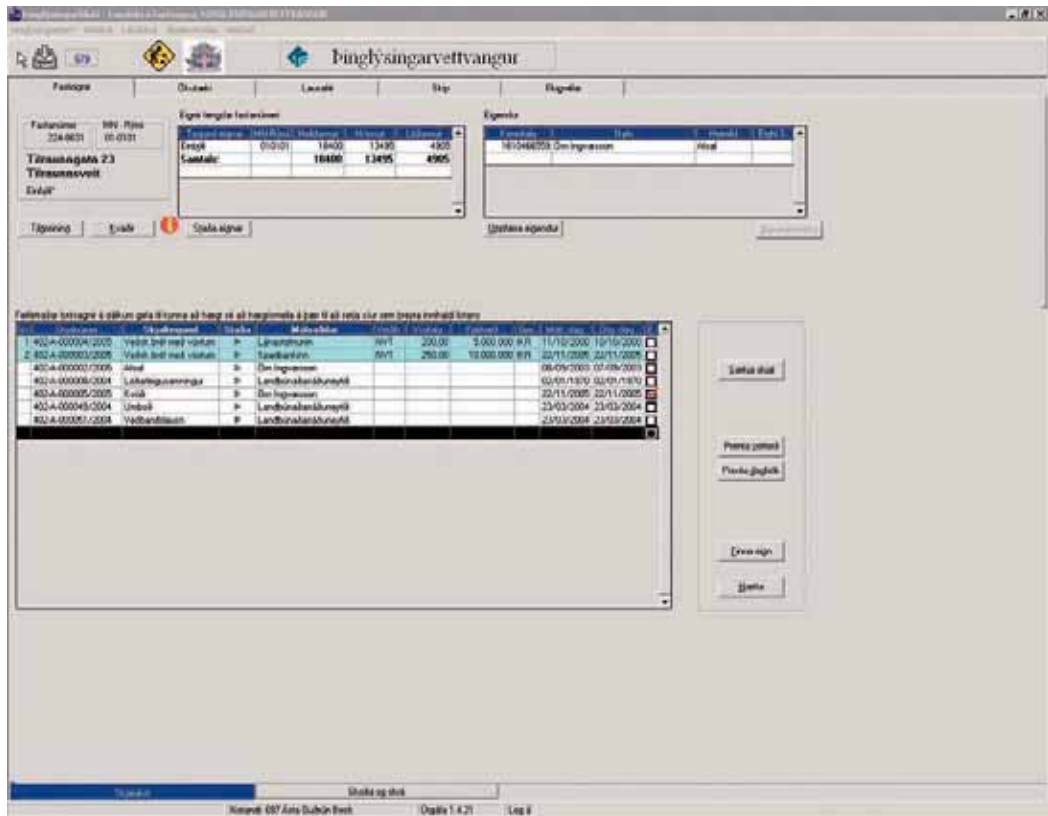
Skatt

Skatt	Skatt
100,0000	100,0000

Stærðir

Stærð	Stærð
200,0000	600,0000

Mynd 8. Pinglýsingarvottorð útféið af embætti sýslumanns.



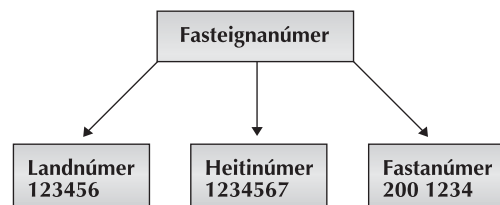
Mynd 9. Skjámynd úr þinglýsingakerfi Landskrár fasteigna.

2.3 Auðkenni fasteigna

Núverandi auðkenni fasteigna voru tekin upp þegar nýtt skráningarkerfi var tekið í notkun hjá Fasteignamati ríkisins árið 1994.

Hver fasteign í Landskrá fasteigna hefur fasteignanúmer. Númerið er hlauðandi raðtala sem felur ekki í sér aðrar upplýsingar. Þar sem engar upplýsingar eru tengdar við fasteignanúmerið breytist það ekki t. d. við sameiningu sveitarfélaga.

Fasteignanúmer er samheiti og getur ýmist verið landnúmer, heitinúmer eða fastanúmer. Það fer eftir stöðu fasteignar hvert fasteignanúmer hennar er hverju sinni.



Mynd 10. Fasteignanúmer.

Allt sérgreint og afmarkað land ber landnúmer sem er auðkenni landskika í Landskrá fasteigna. Landnúmer er sex stafa tala og er fasteignanúmer óbyggðs lands. Við skiptingu lands fær nýja lóðin nýtt landnúmer en gamla landnúmerið fylgir hlutanum sem hún er tekin af.

Öll heiti lóða, jarða og húseigna eru skráð. Þegar heiti er skráð er það tengt lóðinni sem það á við. Heitin eru annaðhvort götuheiti og húsnúmer eða sérheiti. Heiti er bundið ákveðinni lóð og ekki er hægt að nota það fyrir fasteignir á annarri lóð. Auðkennisnúmer heitis er 7 stafa númer á bilinu 1000000 – 1999999. Heitinúmer er sjaldan notað sem fasteignanúmer. Frekar eru notuð landnúmer eða fastanúmer. Eins og áður segir eru engar upplýsingar fólgnar í númerinu sjálfu, svo sem um stafrófsröð eða þess háttar.

Mannvirki hefur fastanúmer, t.d. einbýlishús á lóð og er minnsta eining sem getur staðið sem sjálfstætt veðandlag. Fastanúmer er 7 stafa og liggur á bilinu 2000000 – 9999999 og er sett á hvert mannvirki. Þegar lóð hefur mannvirki þá verður fastanúmer þess aðalauðkennisnúmer fasteignarinnar. Einbýlishús með lóðarréttindum hefur því eitt ákveðið fastanúmer.

Af ýmsum ástæðum er nauðsynlegt að skrá og meta sérstaklega hluta fasteignar og er hann þá skráður sem matseining með ákveðið matsnúmer. Segja má að þær matseiningar sem standa saman sem ein fasteign séu í einni fjölskyldu. Aðalauðkenni matseiningarinnar er einkvæmt raðnúmer, svokallað matsnúmer. Fastanúmer fasteignarinnar (hér íbúðarhúss, bílskúrs og lóðar) er matsnúmer aðalmatseiningarinnar í fjölskyldunni, þ.e. í þessu dæmi – íbúðarhússins.

Fastanúmer og matsnúmer tengjast ávallt ákveðnu landnúmeri, þ.e. ákveðinni lóð.

Sveitarfélagsnúmer er skráð í sérstaka töflu í Landskrá fasteigna og einnig númer byggðar innan sveitarfélags.

2.4 Hliðarskrár

Kaupskrá

Fasteignamat ríkisins fær afrit frá sýslumannsembættunum af öllum þinglýstum kaupsamningum og skráir upplýsingar úr þeim í kaupskrá. Þar eru skráðar eftirfarandi upplýsingar:

- dagsetning kaupsamnings
- kaupverð fasteignar og greiðsluskilmálar

Reiknað er út staðgreiðsluverð fasteignarinnar, sem fasteignamat á að endurspegla. Markmiðið með kaupskrá er ekki að varðveita upplýsingar um ákveðna kaupsamninga heldur að mynda gagnasafn til tölfræðilegrar úrvinnslu. Þar er annars vegar um að ræða þróun tölfræðilíkans til ákvörðunar fasteignamats og hins vegar framleiðsla samþættra upplýsinga um fasteignamarkaðinn, s.s. um þróun íbúðarverðs og veltu. Upplýsingar eru reglulega birtar í dagblöðum, á heimasíðu stofnunarinnar og í ársskýrslu.

Þjóðskrá

Þjóðskrá, sem haldin er af Hagstofu Íslands, er tengd við Landskrá fasteigna í gegnum kennitölur einstaklinga. Þaðan koma upplýsingar um lögheimili þeirra ásamt póstnúmerum. Þjóðskráin tekur m.a. við tilkynningum um andlát einstaklinga og kemur sérstök merking í Landskrá fasteigna ef skráður eigandi fasteignar er látinn. Breytingar á þjóðskrá eru færðar vélrænt í Landskrá fasteigna á hverri nóttu.

Fyrirtækjaskrá

Fyrirtækjaskrá, sem haldin er af embætti ríkisskattstjóra, er tengd við Landskrá fasteigna í gegnum kennitölur fyrirtækja. Þaðan koma upplýsingar um aðsetur fyrirtækis ásamt póstnúmeri. Breytingar á fyrirtækjaskrá eru færðar vélrænt í Landskrá fasteigna á hverri nóttu.

3 Skráningarferlar

Landskrá fasteigna er miðlægt gagna- og upplýsingakerfi þar sem sveitarfélög, Fasteignamat ríkisins og sýslumenn skrá upplýsingar um fasteignir. Hér verður hlutverki hvers skráningaraðila lýst í almennri umfjöllun

og síðan með tilliti til nokkurra ákveðinna verkefna.

Gerð verður grein fyrir því hvernig ný fasteign er stofnuð í Landskrá fasteigna, kaupum á fasteign lýst og þá annars vegar með veðsetningu láns og hins vegar án veðsetningar og aðkomu fasteignasala og að lokum er gerð grein fyrir því hvernig lántaka með veði í fasteign gengur fyrir sig. Þá koma fram upplýsingar um kostnað bæði vegna opinberra gjalda og sérfræðiaðstoðar.

3.1 Hlutverk skráningaráðila

Sveitarfélög

Sveitarfélög heyra undir félagsmálaráðuneytið. Hvert sveitarfélag ber ábyrgð á að Fasteignamat ríkisins berist upplýsingar um lönd og löðir og breytingar á þeim, svo og um öll mannvirki, sem gerð eru í sveitarfélaginu og um breytingar á þeim og eyðingu þeirra. Byggingafulltrúa viðkomandi sveitarfélags er falin upplýsingagjöf um fyrrgreind atriði. Flestir byggingafulltrúar eru beinlínutengdir við Landskrá fasteigna og afhenda fyrrgreindar upplýsingar með forskráningu þeirra. Þeim byggingafulltrúum fer fækkandi sem skila upplýsingunum til stofnunarinnar enn á pappír. Þegar svo er fer skráning þeirra upplýsinga fram hjá Fasteignamati ríkisins.

Sveitarfélög taka ákvörðun um heiti fasteignar í þéttbýli og sækja auðkennisnúmer fasteignarinnar í Landskrá fasteigna, en það er hlaupandi raðnúmer sem engar upplýsingar eru tengdar við.

Byggingafulltrúar eru ábyrgir fyrir að upplýsingar séu efnislega réttar. Ekki eru fyrir hendi neinar reglur um mistök við skráningu upplýsinga í Landskrá fasteigna. Um það gilda því almennar reglur skaðabótalaga.

Fasteignamat ríkisins

Fasteignamat ríkisins heyrir undir fjármálaráðuneytið. Stofnunin heldur og rekur Landskrá fasteigna, hefur forgöngu um þróun

kerfisins, stendur að gerð verklagsreglna og leiðbeininga til skráningaráðila, sér um þjálfun þeirra og veitir þeim þjónustu. Stofnunin ber ábyrgð á tæknilegum lausnum kerfisins og öryggi þess og vinnur að innleiðingu öryggisstaðlanna ÍST ISO/IEC 17799/ÍST BS 7799-2: 1999.

Fasteignamat ríkisins kveður á um form, efni og tímasetningu upplýsingagjafar sveitarfélaga um fasteignir. Það er á ábyrgð stofnunarinnar að nýjustu upplýsingar um fasteignir sem tiltækar eru séu skráðar og hefur hún falið byggingafulltrúum að skila upplýsingum á því formi að forskrá beint í kerfið.

Jafnframt ber stofnunin ábyrgð á því að allar nýjar eða breyttar eignir, sem upplýsingar berast um skuli metnar fasteignamati innan tveggja mánaða frá því að upplýsingar um þær bárust stofnuninni. Ákvörðun um fasteignamat er stjórnvaldsákvörðun og er kæránleg til æðra stjórnvalds.

Fasteignamat gefur út fasteignaskrá 31. desember ár hvert og birtir þar uppfært fasteignamat miðað við breytingu fasteignaverðs frá útgáfu síðustu skrár. Fasteignamat miðað við 31. desember er gjaldstofn fasteignagjalda sveitarfélaga á nýju ári.

Þá er það hlutverk stofnunarinnar að meta húseignir brunabótamati þegar byggingu þeirra er fulllokið eða þegar þær hafa verið teknar í notkun, en samkvæmt íslenskum lögum er skylt að brunatryggja allar húseignir og er brunabótamat váttryggingarfjárhæðin. Brunabótamat hverrar húseignar er skráð í Landskrá fasteigna. Ákvörðun um brunabótamat er stjórnvaldsákvörðun og kæránleg til æðra stjórnvalds.

Ef Fasteignamat ríkisins fær upplýsingar um að skráningarupplýsingar um tiltekna fasteign séu ekki réttar í Landskrá fasteigna, t.d. frá eiganda eða starfsmenn stofnunarinnar komast að raun um það, þá hefur stofnunin heimild til þess að láta endurskoða þær upplýsingar og er það ávallt gert í samráði við viðkomandi sveitarfélag.

Sýslumannsembætti

Sýslumenn heyra undir dómsmálaráðuneyti. Þeir fara með stjórnýslu ríkisins, hver í sínu umdæmi, eftir því sem lög og reglugerðir segja til um hverju sinni. Sýslumenn skulu vera löglærðir. Þeir fara með innheimtu opinberra gjalda, aðfarir og nauðungarsölur, skipti á dánarbúum, skilnaðarmál, lögreglustjórn og tollstjórn. Þinglýsingar fara jafnframt fram á embættum sýslumanna.

Fram til ársins 1992 voru þinglýsingar dómsathöfn og voru á hendi sýslumanna sem voru jafnframt héraðsdómarar í umdæmum sínum. Frá og með 1992 eru þinglýsingar stjórnýsluathöfn og eru kærnanlegar til æðra stjórnvalds. Einnig er hægt að bera ákvörðun um þinglýsingu undir dómstóla.

Þinglýsing fer fram á grundvelli skjals sem kemur til þinglýsingar og í umdæmi þess sýslumannsembættis þar sem fasteignin er staðsett. Ef skjalið tekur til stofnunar fasteignar þá hefur byggingafulltrúi forskráð upplýsingar um hina nýju fasteign í Landskrá fasteigna, s.s. um heiti hennar og auðkennisnúmer. Þinglýsingastjóri ber þá saman hinar forskráðu upplýsingar og efni skjalsins og þinglýsir því að öllum skilyrðum fullnægðum. Þá er hin nýja eign formlega stofnuð í Landskrá fasteigna.

Meginreglan er sú að ekki er skylda að þinglýsa samningum eða skjölum. Undantekningar eru frá því, t.d. er skylt að þinglýsa stofnskjölum og eignaskiptayfirlýsingum en með þeim eru nýjar fasteignir stofnaðar. Aftur á móti er ekki skylt að þinglýsa kaupsamningum og afsölum en í reynd er þeim nær öllum þinglýst.

Ekki er skylda að leita til fagaðila um að gefa út skjöl sem skal þinglýst. Í reynd eru það í langflestum tilvikum fasteignasalar og lögmenn sem útbúa kaupsamninga og afsöl fasteigna, en þó þekkist það vel að

seljandi og kaupandi sjái sjálfir um skjalagerð. Veðskuldabréf eru að jafnaði gefin út af lánastofnunum. Skjöl til þinglýsingar skulu afhendast í tvíriti og þarf annað þeirra að vera á löggiltum skjalapappír og verður það eintak eftir hjá sýslumannsembættinu. Hitt eintakið er stimplað til að votta um þinglýsinguna að henni lokinni og afhendist rétthafa.

Þann dag sem skjal kemur til þinglýsingar er það fært í dagbók og hefur forgangsáhrif frá þeim degi þrátt fyrir að þinglýsingin sjálf kunni að fara fram síðar. Í flestum tilvikum tekur þinglýsingin einungis tvo daga, en taka verður ákvörðun um hvort skjal sé tækt til þinglýsingar innan 14 daga frá móttöku þess.

3.2 Stofnun nýrrar fasteignar

Ný fasteign stofnast í fyrsta lagi þegar nýrri lóð er skipt úr landi og þarf þá að útbúa stofnskjál, í öðru lagi með samruna tveggja eða fleiri fasteigna og þarf þá að útbúa samrunaskjál. Í þriðja lagi stofnast ný fasteign þegar fjöleignahúsi er skipt í margar fasteignir og þarf þá að útbúa eignaskiptayfirlýsingu.

Ferli stofnunar nýrrar fasteignar við samruna er hinn sami og þegar lóð er skipt úr landi og skulu sömu efnislegu upplýsingar koma fram í samrunaskjalinu og krafist er í stofnskjali.

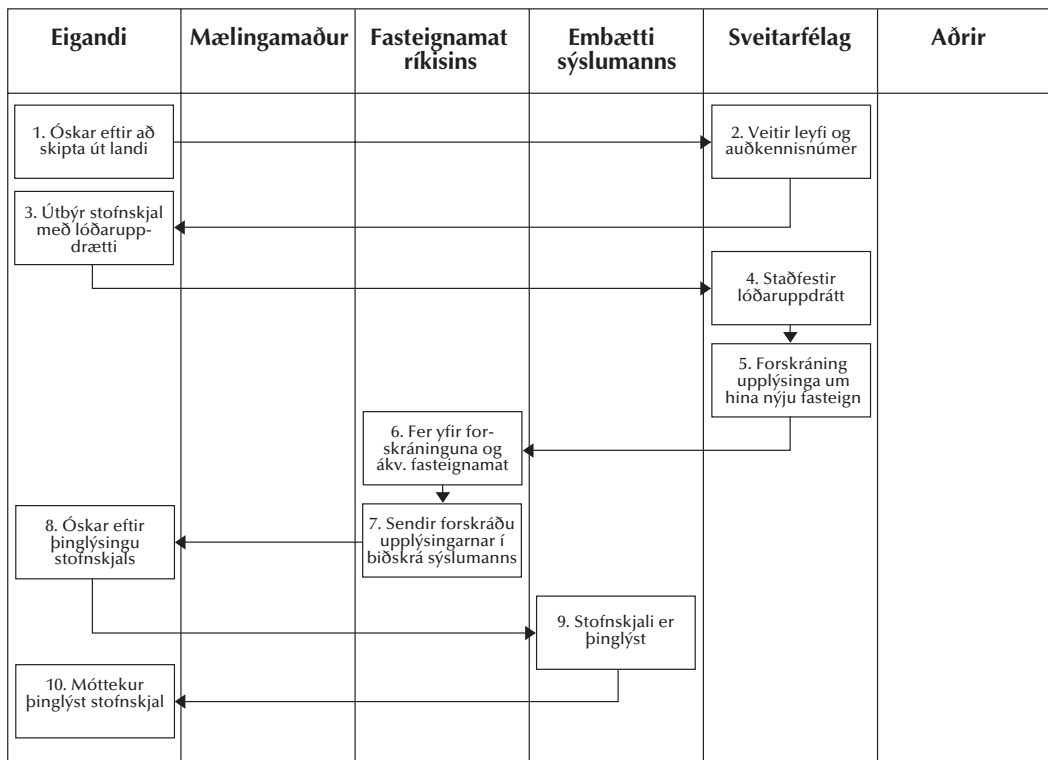
Ef skipta á fjöleignahúsi í marga eignahluta þá þarf að útbúa eignaskiptayfirlýsingu í samræmi við ákvæði fjöleignahúsalaga.¹³ Hver eignarhluti telst vera sérstök fasteign, ásamt því sem honum fylgir sérstaklega og eignarhluta í sameign. Í lögunum er mælt fyrir um hvernig eignaskiptayfirlýsing skuli vera úr garði gerð og aðeins þeir sem hafa leyfi frá félagsmálaráðuneytinu hafa heimild til að gera eignaskiptayfirlýsingu. Í eignaskiptayfirlýsingu skulu eftirfarandi atriði koma fram:

¹³ Lög um fjöleignahús, nr. 26/1994.

- Um hvaða fjöleignahús er að ræða.
- Almenn lýsing á húsinu, stærð og gerð.
- Lýsing á hverjum séreignarhluta, staðsetningu hans, bæði hæð og innan hæðar, stærð í fermetrum, fjöldi herbergja o.fl.
- Hlutfallstölur hvers séreignarhluta.
- Hvort séreignarhluta fylgi réttur til bílskúrs eða sérstakur réttur til ákveðins bílastæðis.
- Hvort séreignarhluta fylgi annars sérstakur réttur til byggingar ofan á eða við hús eða á lóð þess.
- Greinargóð lýsing á allri sameign hússins og sameiginlegum búnaði, bæði innan húss og utan, þar með talin lóð.

- Glögg skal greina ef tiltekið rými eða búnaður er í sameign sumra en ekki allra.

Eignaskiptayfirlýsingu skal fylgja teikning af fjöleignahúsinu og lóðaruppdráttur þar sem sýnd eru, eftir því sem frekast verið við komið, framantalin atriði. Gerð er krafa um að eignaskiptayfirlýsing sé staðfest af sveitarfélaginu. Sveitarfélagið forskráir síðan upplýsingar um hina nýju eignarhluta, hinar nýju fasteignir, og Fasteignamat ríkisins fer yfir þá skráningu, ákveður matsfjárhæðir og sendir síðan áfram í biðskrá sýslumanns. Þegar eignaskiptayfirlýsingin kemur til þinglýsingar sækir þinglýsingastjóri hinar forskráðu upplýsingar úr biðskránni, ber saman við yfirlýsinguna sjálfa og þinglýsir henni að öllum öðrum skilyrðum fullnægðum.



Mynd 11. Stofnun fasteignar.

1. Þegar ný fasteign er stofnuð við skiptingu lands er eiganda skylt að leita samþykkis hjá sveitarfélaginu.
2. Sveitarfélagið metur umsóknina með hliðsjón af skipulags- og byggingarlögum. Ef fallist er á umsókn er auðkennisnúmer (landnúmer) hinnar nýju fyrirhuguðu fasteignar tilgreint.
3. Að fengnu leyfi sveitarfélagsins er næsta skref eigandans, eða sérfræðings á hans vegum, að útbúa stofnskjál ásamt lóðaruppdrætti. Í stofnskjali þurfa eftirfarandi upplýsingar að koma fram:
 - heiti landeignar
 - landnúmer
 - landnúmer upprunals
 - afmörkun lóðar á uppdrætti, sem staðfestur hefur verið af skipulagsyfirvöldum
 - nafn og kennitala eiganda

Eiganda ber að óska staðfestingar sveitarfélagsins á lóðaruppdrættinum.

4. Sveitarfélag metur hvort lóðaruppdráttur skuli staðfestur.
5. Á grundvelli staðfests lóðaruppdráttis forskráir sveitarfélagið upplýsingar um hina nýju fasteign í Landskrá fasteigna. Jafnframt þarf að gæta þess að breyta stærð landsins sem hin nýja lóð er tekin úr, svokallaðs upprunals.
6. Fasteignamat ríkisins fer yfir hinar forskráðu upplýsingar og ákveður fasteignamat nýju lóðarinnar og upprunalsins.
7. Fasteignamat ríkisins sendir forskráðu upplýsingarnar í biðskrá sýslumanns.
8. Landeigandinn fer með stofnskjalið ásamt lóðaruppdrætti til þinglýsingar.
9. Þinglýsingastjórnin ber hinar forskráðu upplýsingar saman við efni skjalsins og þinglýsir því að öllum skilyrðum

og þinglýsir því að öllum skilyrðum fullnægðum. Ný fasteign er þá stofnuð í Landskrá fasteigna.

10. Eigandinn móttekur þinglýst stofnskjál.

Kostnaður

Hafi eigandi leitað til sérfræðings við gerð stofnskjals og lóðaruppdráttar er kostnaður fólgin í þjónustu hans auk þinglýsingargjalds.

Þóknun sérfræðingsins er á að giska um það bil 30.000 – 60.000 kr. og þinglýsingargjald er 1.350 kr. og rennur til ríkissjóðs.

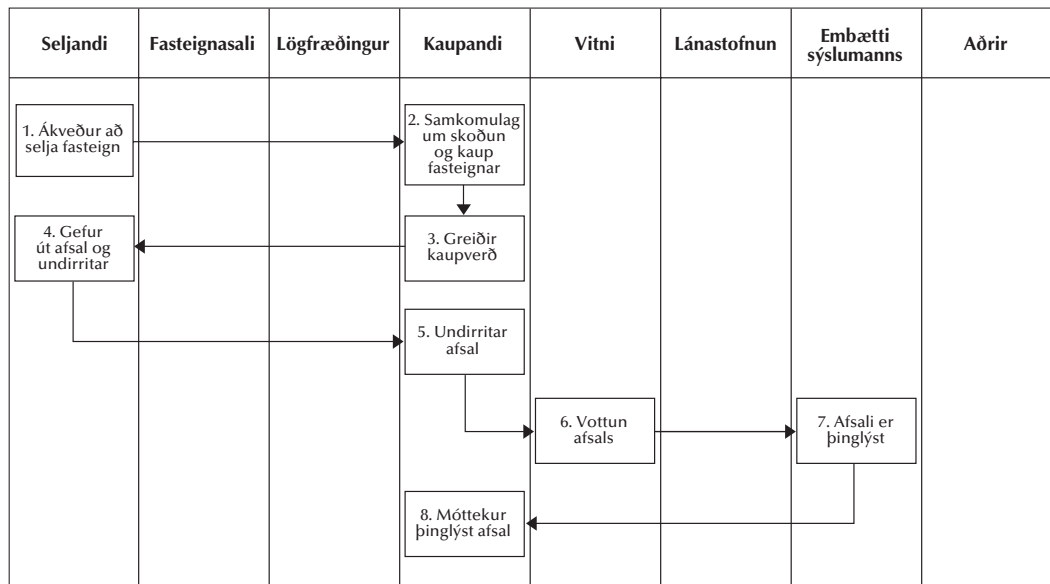
3.3 Kaup og sala fasteignar í einföldustu mynd

Kaup og sala fasteignar getur farið fram beint á milli seljanda og kaupanda, en það eru einungis löggiltir fasteignasalar sem mega hafa milligöngu um kaup og sölu fasteigna í atvinnuskyni.¹⁴ Þeir sjá um skjalagerð og þar á meðal gerð kaupsamnings. Kaupsamningurinn er á stöðluðu formi sem útbúið hefur verið í samvinnu stjórnvalda og hagsmunaaðila og eru þeir eftirfarandi:

- Fasteignamat ríkisins
- Íbúðalánasjóður
- Félag fasteignasala
- Húseigendafélagið

Það er ekki skylt samkvæmt lögum að þinglýsa kaupsamningi eða afsali fasteignar, en í reynd er það nánast alltaf gert. Þinglýsing fer þá fram í þinglýsingahluta Landskrár fasteigna, sem að jafnaði tekur tvo daga, en skjál sem er móttakið til þinglýsingar er í fyrsta lagi afhent næsta dag.

¹⁴ 1. gr. laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004.



Mynd 12. Fasteignakaup í einföldustu mynd.

- Seljandi ákveður að selja fasteign sína og t.d. auglýsir hana sjálfur til sölu.
- Væntanlegur kaupandi óskar eftir að skoða eignina og í framhaldi af því ná seljandi og kaupandi samkomulagi um kaupverð.
- Kaupandinn greiðir kaupverðið.
- Seljandinn gefur út afsal og undirritar það.
- Kaupandinn undirritar afsal.
- Tvö vitni votta rétta undirritun og dag-

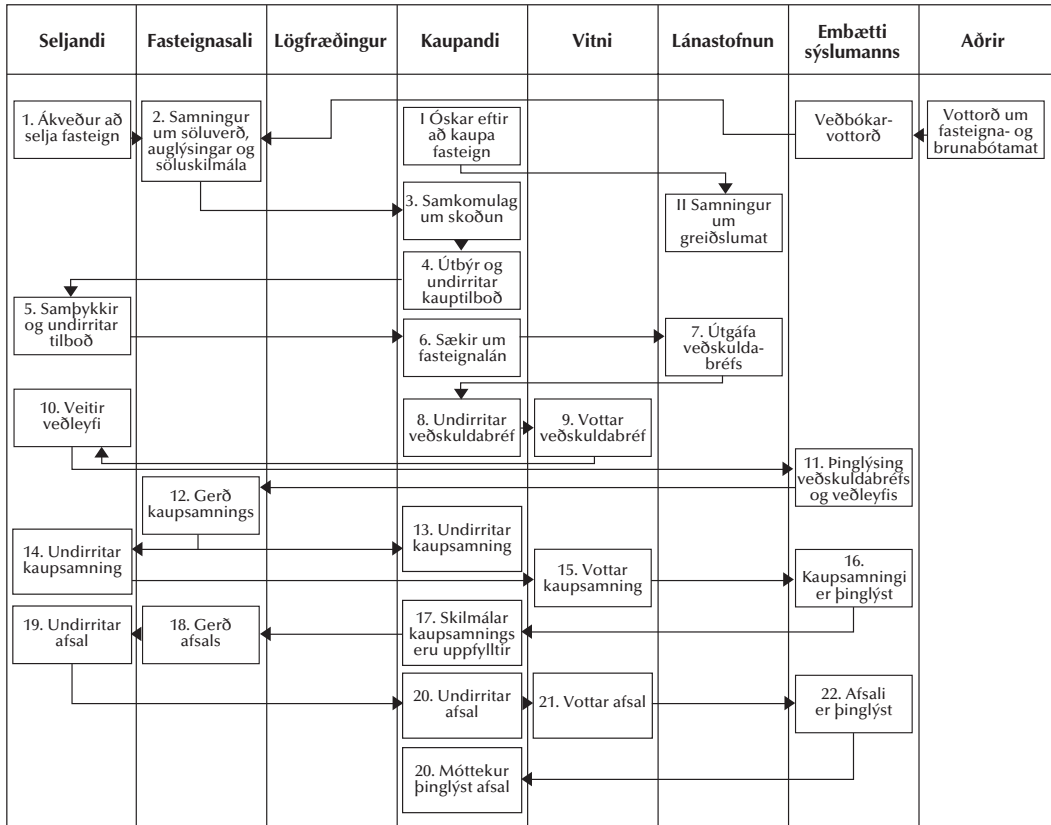
setningu.

- Kaupandinn fer með afsalið til þinglýsingar.
- Kaupandinn móttekur þinglýst afsal.

Kostnaður

Það er kaupandinn sem ber kostnað af þinglýsingu afsals. Þinglýsingargjald skjals er 1.350 kr. og stimpilgjöld eru 0,4% af fasteignamati fasteignarinnar.

3.4 Kaup og sala fasteignar með meiru



Mynd 13. Fasteignakaup fyrir milligöngu fasteignasala ásamt lántöku.

- I Kaupandinn ákveður að hann óski eftir að kaupa fasteign.
 - II Hann óskar eftir greiðslumati hjá lána- stofnun.
1. Seljandinn ákveður að hann vilji selja fasteign sína.
 2. Seljandinn leitar til fasteignasala og þeir gera samkomulag um söluverð eignarinnar, auglýsingar og söluskilmála. Það er skylda fasteignasala að aðstoða bæði seljanda og kaupanda og gæta hagsmuna þeirra beggja. Í ljósi þess er það ekki algengt að kaupandi hafi lögfræðing á sínum vegum til að gæta hagsmuna hans við fasteignakaup.
 3. Kaupandinn gerir samkomulag um skoðun fasteignar og ákveður að gera kauptilboð.
 4. Kaupandinn gerir kauptilboð með aðstoð fasteignasala og undirritar það.
 5. Seljandinn samþykkir kauptilboðið með undirritun sinni.
 6. Kaupandinn sækir um fasteignalán, en að jafnaði hefur hann fjögurra vikna frest til að borga fyrstu útborgun samkvæmt kauptilboði og undirrita kaupsamning.
 7. Lánastofnun samþykkir að veita bankalán eftir skoðun umsóknar, kauptilboðs, veðbókarvottorðs, vottorðs um fasteigna- og brunabótamat og fyrirliggjandi greiðslumats. Lánastofnun gefur út veðskuldabréf.

8. Kaupandi undirrita veðskuldabréfin og óskar eftir veðleyfi hjá seljanda fyrir veðsetningu skuldabréfanna á fasteignina.
9. Vitni votta rétta undirritun og dagsetningu skuldabréfa.
10. Seljandinn veitir veðleyfi.
11. Veðskuldabréf ásamt veðheimild er þinglýst að tilstuðlan kaupanda eða fasteignasala.
12. Fasteignasali útbýr kaupsamning er hann hefur fengið upplýsingar frá kaupanda um að hann hafi fyrstu útborgun til reiðu, sem er yfirleitt sú stærsta.
13. 14. og 15. Seljandinn og kaupandinn undirrita báðir kaupsamning og jafnframt er rétt undirskrift og dagsetning vottuð. Í langflestum tilvikum fer fyrsta útborgun jafnframt fram.
16. Að jafnaði sér fasteignasali um að fara með kaupsamninginn í þinglýsingu. Upplýsingar um skráningu kaupanda samkvæmt kaupsamningi í þinglýsingahluta flytjast yfir í stofnhluta Landskrár fasteigna.
17. Kaupandinn uppfyllir skilyrði kaupsamnings, oftast nær innan sex mánaða.
18. Fasteignasali útbýr afsal.
19. 20. og 21. Seljandinn og kaupandinn undirrita báðir afsal og jafnframt er rétt undirskrift og dagsetning vottuð. Lokagreiðsla og uppgjör á ýmsum gjöldum fer fram.
22. Að jafnaði sér fasteignasali um að fara með afsal í þinglýsingu. Upplýsingar um eigendaskipti samkvæmt afsali í þinglýsingahluta flytjast yfir í stofnhluta.
23. Kaupandi móttækur þinglýst afsal.

Kostnaður

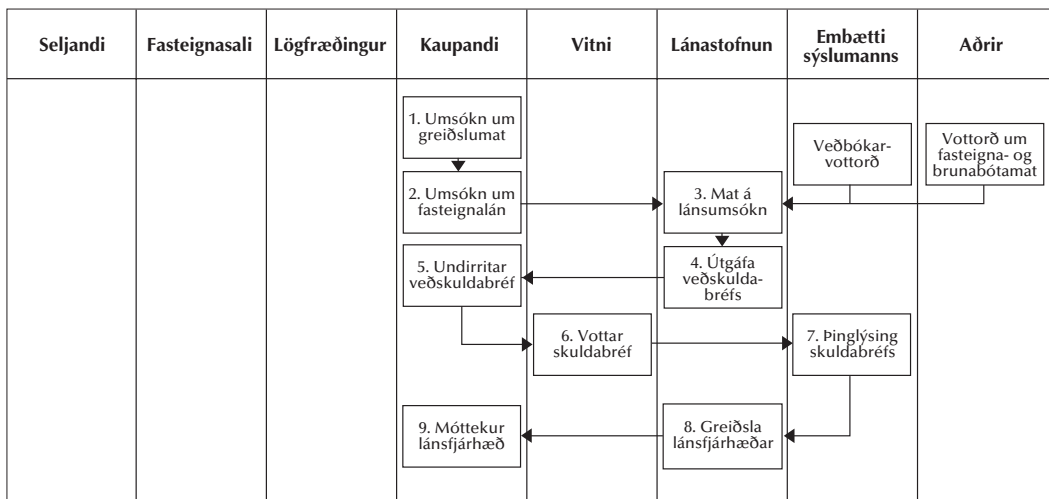
Það er seljandinn sem ber kostnað af þóknun fasteignasala sem er allt að 2% af söluandvirði fasteignarinnar. Þá bætist við kostnaður vegna auglýsingar og öflun upplýsinga, s.s. veðbókarvottorðs og matsvottorðs. Ekki er um önnur gjöld að ræða sem falla á seljanda við sölu fasteignar nema ef við eiga reglur um sköttun söluávinninga.¹⁵

Kaupandinn greiðir kostnað vegna þinglýsingar kaupsamnings, en þinglýsingargjaldið er 1.350 kr. og stimpilgjald sem er 0,4% af fasteignamati eignarinnar. Kaupandinn greiðir einnig kostnað vegna þinglýsingar afsals, sem er eingöngu þinglýsingargjaldið ef kaupsamningi hefur áður verið þinglýst og stimpilgjald þá þegar greitt. Þá kemur það jafnframt í hlut kaupandans að greiða þinglýsingarkostnað vegna þinglýsingar veðskuldabréfs, en sá kostnaður felst í áður nefndu þinglýsingargjaldi og stimpilgjöldum sem eru 1,5% af upphæð veðskuldabréfsins.

3.5 Veðsetning fasteignar

Í kjölfar þess að einstaklingur eða hjón ákveða kaup á íbúðarhúsnæði er að jafnaði sótt um greiðslumat hjá viðkomandi viðskiptabanka. Í greiðslumati er gefið upp hvað umsækjandi getur fengið hátt fasteignalán miðað við greiðslugetu að teknu tilliti til eigna, skulda og annarra þátta sem hér skipta máli. Í ljósi þess gerir kaupandinn kauptilboð í fasteign og sækir um fasteignalán til lánastofnunar fyrir tiltekinni upphæð og venjulega með veði í fasteigninni.

¹⁵ 15. gr. laga um tekju- og eignaskatt, nr. 90/2003.



Mynd 14. Lántaka með veði í fasteign.

1. Kaupandi sækir um greiðslumat, oftast nær hjá viðskiptabanka sínum.
2. Kaupandi sækir um fasteignalán að ákveðinni upphæð.
3. Við mat á umsókn aflar lánastofnunin upplýsinga um veðbókarvottorð viðkomandi fasteignar sem fyrirhugað er að veðsetja og vottorðs um fasteigna- og brunabótamat eignarinnar.
4. Lánastofnunin fellst á umsókn láns og gefur út veðskuldabréf.
5. Kaupandi undirritar veðskuldabréfið.
6. Veðskuldabréfið er vottað um rétta dagsetningu og undirskrift.
7. Veðskuldabréfinu er þinglýst.
8. Lánastofnunin greiðir út lánsfjárhæðina.
9. Kaupandinn móttekur lánsfjárhæð.

Kostnaður

Lántakandi þarf að greiða þinglýsingarkostnað vegna þinglýsingar veðskuldabréfs, en sá

kostnaður felst í þinglýsingargjaldi, 1.350 kr. og stimpilgjöldum sem eru 1,5% af upphæð veðskuldabréfsins.

Skilmálabreyting veðskuldabréfs og endurútgáfa

Ekki er óalgengt að skilmálabreytingu á veðskuldabréfi sé þinglýst. Það getur verið t.d. í þeim tilvikum þegar lánstími skuldabréfsins er lengdur og þarf þá aðeins að greiða þinglýsingargjald, 1.350 kr. Ef höfuðstóll skuldabréfsins er hækkaður þarf aftur á móti einnig að greiða stimpilgjald af mismuni fyrra höfuðstóls og hins nýja.

Endurútgæfið skuldabréf er skuldabréf sem gefið er út í stað eldra bréfs og er eldra bréfið um leið fellt úr gildi. Hálf stimpilgjald er reiknað út frá höfuðstól nýja bréfsins. Ef endurútgæfna skuldabréfið er herra en sem nemur uppgreiðsluverðmæti eldra skuldabréfsins skal greiða fullt stimpilgjald af mismuninum.

4 Notkun skráningarupplýsinga

4.1 Miðlun upplýsinganna

Landskrá fasteigna er opinber skrá og er að meginstefnu aðgengileg þeim sem þess óska. Takmörkun á aðgangi að upplýsingum geta þó verið vegna löggjafar um vernd persónuupplýsinga.¹⁶ Upplýsingagjöf um allar fasteignir í eigu tiltekinna einstaklinga og fyrirtækja eru háðar takmörkunum þar sem þær upplýsingar falla undir fjárhagsmálefni og persónuvernd.

Helstu notendur upplýsinga úr Landskrá fasteigna eru fjölmargir. Meðal þeirra eru:

- Sveitarfélög
- Bankar
- Tryggingafélög
- Fasteignasalar
- Lögmenn
- Fjárfestingarfélög
- Þjóðskrá
- Fyrirtækja- og hlutafélagaskrá
- Skattayfirvöld
- Önnur stjórnvöld

Upplýsingar úr skránni eru tiltækar á mismunandi formi. Í fyrsta lagi með útgáfu vottorða og útprintana á pappír. Þá fer fram margvísleg upplýsingagjöf í gegnum síma.

Grunnupplýsingar úr Landskrá fasteigna eru veittar án endurgjalds á heimasíðu Fasteignamat ríkisins; www.fmr.is.

Þá er mögulegt að fá rafrænan aðgang að Landskrá fasteigna gegn gjaldi og er aðgangur tvenns konar. Annars vegar að þeim upplýsingum sem áður voru í fasteignaskrá

og hins vegar að þinglýsingahlutanum. Upplýsingar úr fasteignaskrárhutanum eru ekki bundnar neinum takmörkunum. Aftur á móti er aðgangur að þinglýsingahlutanum aðeins heimill þeim sem þurfa á þeim upplýsingum að halda atvinnu sinnar vegna þar sem hér er um fjárhagslegar upplýsingar að ræða sem ekki þykir tilhlýðilegt að séu opnar hverjum sem er í gegnum vefinn.

Upplýsingar úr Landskrá fasteigna eru bæði seldar beint frá skráarhaldaranum og einnig í gegnum endursöluaðila. Gagnasamskipti Fasteignamat ríkisins og endursöluaðilanna eru í formi XML skeyta. Notaðar eru vefþjónustur sem byggja á WS-staðli frá Microsoft ásamt rafrænu skilríki endursöluaðilans, en það er útgefið af viðurkenndum vottunaraðila. Þeir viðskiptavinir sem skipta beint við Fasteignamat ríkisins geta valið um XML gagnasamskipti eða samskipti í gegnum Netið. Meirihluti tekna vegna sölu upplýsinga kemur í gegnum endursöluaðila, eða um 65% á árinu 2004.

Að lokum má nefna að mögulegt er að fá sérsniðnar vinnslur úr skránni. Töluvert er um að beðið sé um lista yfir fasteignir t.d. á tilteknu svæði, með tiltekna notkun, o.s.frv. Tilgangur þeirra getur verið í markaðsskyni eða t.d. vegna rannsóknarvinnu. Ef um er að ræða lista vegna markaðsstarfs t.d. vegna útsendingar kynningarefnis frá byggingavörverslun þarf sá sem óskaði eftir listanum að gæta þess að fram komi hvaðan upplýsingarnar eru upprunnar og að mögulegt sé að taka sig af útsendingarlistum sem þessum. Fasteignamat ríkisins og Hagstofa Íslands halda saman upplýsingum um hverjir hafa óskað eftir að fá slíka merkingu í Landskrá fasteigna.

¹⁶ Lög um persónuvernd, nr. 77/2000.

The screenshot shows the website 'FASTEIGNAMAT RÍKISINS'. The main content area is titled 'Upplýsingar úr Landskrá fasteigna'. It features a search form with a text input containing '224831' and a dropdown menu set to 'Alltandi'. Below the search form is a table of property listings.

Fasteignarnúmer	Stofnun	Stofnúmer	Byggingarár	Stærð	Markaðslegur gildi	Skattgætt gildi	Brúnaþóttamat
224-8631	01 0101	Emblk	2000	200,0m²	13.495.000	4.905.000	18.400.000

Below the table, there is a section for 'Tilraunagata 23 Tilraunabyggð' with a 'Leita' button. To the right, there is a 'Velta' section with a line graph showing fluctuations over time.

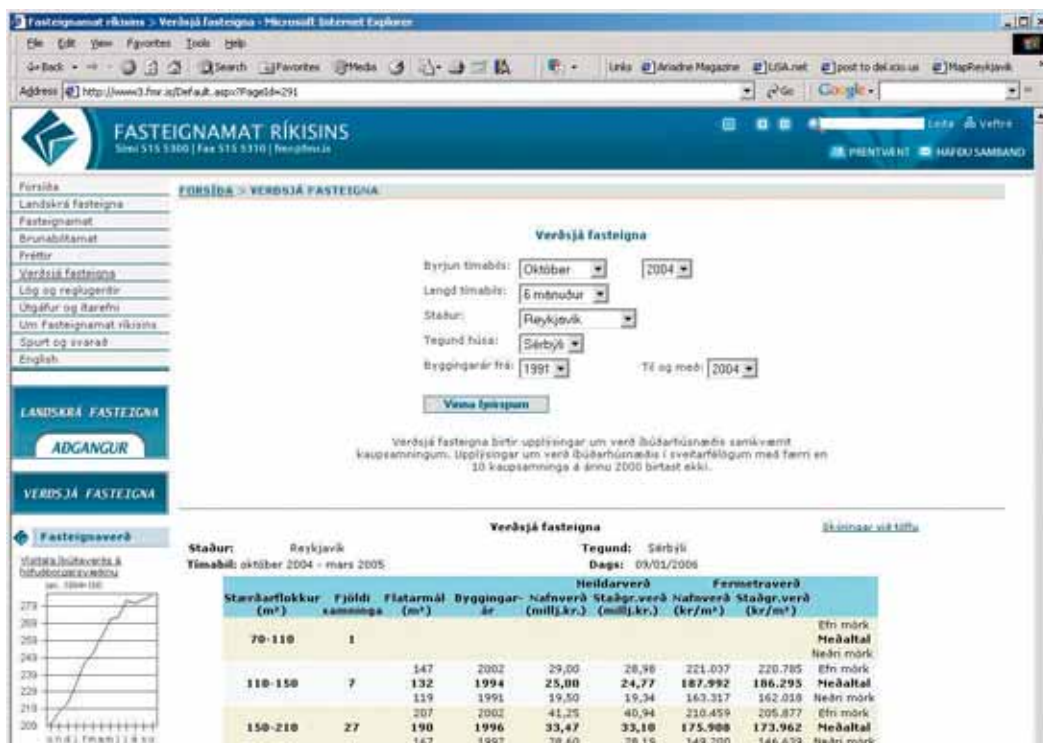
Mynd 15. Upplýsingar frá heimasíðu Fasteignamats ríkisins um tiltekna eign.

4.2 Leitarmöguleikar

Upplýsingar án gjalds

Á heimasíðu Fasteignamatsins, www.fmr.is er hægt að nálgast upplýsingar um tiltekna

fasteign. Eignina má finna með því að leita eftir landnámi, fastanúmeri eða heiti eignar, en ekki er mögulegt að leita eftir nafni eigandans. Þar birtast upplýsingar um auðkenni eignar, fasteignamat, brunabótamat, flatarmál og byggingarár.



Mynd 16. Niðurstöður fyrirspurnar um meðalverð einbýlis í Reykjavík með byggingarár 1991 – 2004 á grundvelli leitar í kaupsamningum frá október 2004 til mars 2005.

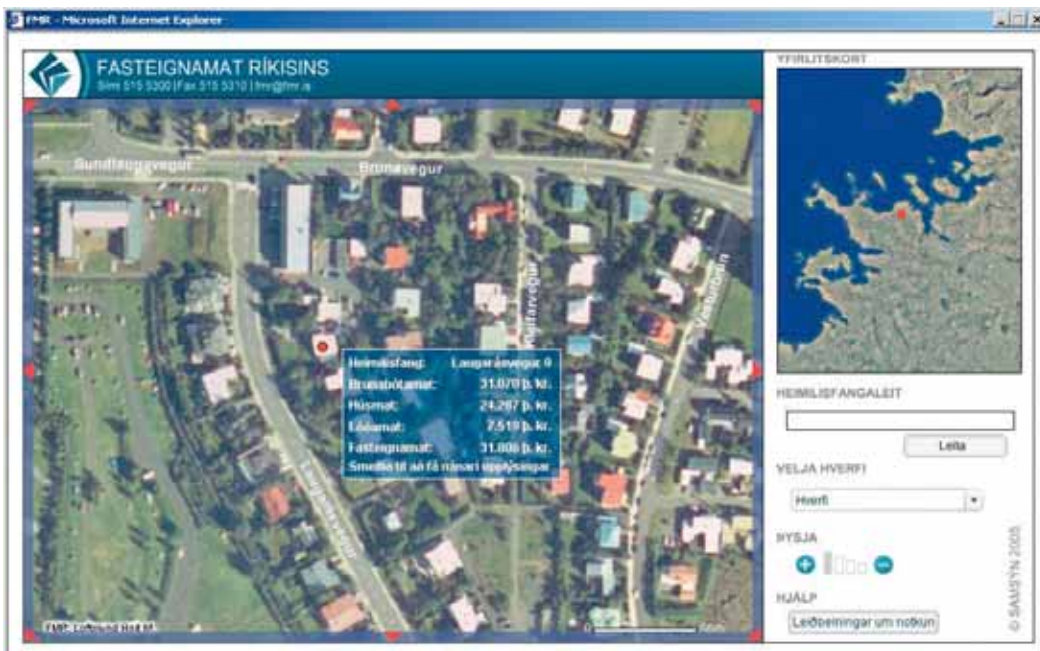
Hver sem er getur fengið upplýsingar um meðalfasteignaverð íbúðarhúsnæðis samkvæmt kaupsamningum á grundvelli fyrirspurnar þar sem eftirfarandi lykiltríði eru tilgreind:

- Sveitarfélag
- Tímabil kaupsamninga
- Tegund húsnæðis, þ.e. fjölbýli eða einbýli

Heimsóknir á þessa síðu hafa verið fjölmargar og hefur það sýnt sig að lánastofnanir, fasteignasalar og væntanlegir kaupendur og seljendur fasteigna telja þessar upplýsingar mjög gagnlegar.

Frá árinu 2004 birtist ný tegund af gjaldfrjálsum upplýsingum á heimasíðunni, en það eru loftmyndir af byggingum. Loftmyndir eru

tiltækar fyrir 90% allra bygginga með tiltekið heimilisfang.



Mynd 17. Loftmynd af tiltekinni eign samkvæmt fyrirspurn.

Upplýsingar gegn gjaldi

Nánari upplýsingar um fasteignir en þær sem lýst er hér að framan, er mögulegt að fá með beinlínuaðgangi að Landskrá fasteigna gegn gjaldi. Um tvenns konar aðgang að upplýsingum er að ræða. Annars vegar er í fasteignahluta hægt að leita að tiltekinni fasteign eftir götuheiti og númeri, fastanúmeri eða landnúmeri. Þá birtast m.a. upplýsingar um heildarrúmmál, heildarflatarmál, flatarmál einstakra rýma, fasteignamat, brunabótamat, endurstofnverð, tryggingafélag, byggingarar, byggingarefni, eigendur, eignahlutfall, kaupdag og afhendingardag. Mánaðarlegt áskriftargjald er 3.400 kr. og eru 200 uppflettingar innifaldar í því. Hver uppfletting til viðbótar kostar 14 kr.

Einungis skattayfirvöld og lögreglu-yfirvöld hafa beinlínuaðgang að því að finna allar fasteignir tiltekins einstaklings eða fyrirtækis og er þá leitin gerð eftir kennitölu. Fasteignamat ríkisins vinnur eignakannanir gegn gjaldi eftir kennitölum fyrir lögmenn í innheimtustarfsemi og lögmenn sem skipaðir hafa verið skiptastjórar vegna gjaldþrotaskipta, dánarbússkipta og þess háttar og þurfa þeir þá að leggja fram sönnun fyrir tilgangi vinnslunnar.

Hver sem er getur fengið afhent matsvottorð tiltekinnar eignar hjá Fasteignamati ríkisins, en það kostar 300 kr. Þar koma fram upplýsingar um eigendur og matsfjárhæðir.

Hins vegar sætir beinlínuaðgangur að þinglýsingahluta Landskrár fasteigna ákveðnum takmörkunum eins og að framan

hefur verið lýst. Hægt er að fletta upp fasteign eftir götuheiti, fastanúmeri eða landnúmeri. Í veðbandayfirliti sem þá birtist, koma fram upplýsingar um eigendur, áhvílandi veðbönd og kvaðir. Lýsing á efni kvaðar kemur þó ekki fram heldur þarf oftast nær að skoða efni hins

þinglýsta skjals sem er grundvöllur kvaðarinnar. Fyrir beinlínuaðgang að þinglýsingahluta er ekki ákveðið áskriftargjald heldur einungis greitt fyrir hverja uppflettingu og er gjaldið 550 kr. og rennur það í ríkissjóð.

FASTEIGNAMAT RÍKISINS
Landskrá fasteigna

Heim Stillingar Skoða notkun Hjálp

Tilraunagata 23
Tilraunabyggð

Fastanúmer 224-8631 **Landnúmer** 186482
Notkun Einbýli **Greinitala** 9000 01 00000020

Fasteignamat 18.400.000 **Brunabótamat** 21.241.000 **Bygg.efni** Steypt
Húsmat 13.495.000 **Tryggingafélag** Óþekkt trf
Lóðarmat 4.905.000 **Flatarmál** 200,0 m²

Eigendur skv. gjaldendaskrá FMR

Kennitala	Nafn	Eig.hluti	Kaupdagur	Afhent dagur
161046-6559	Örn Ingvarsson	100,0000%	07/09/2003	vantar

Sérmetnar einingar

Audkenni	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstig	Flatarmál	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
224-8631	01 0101	Einbýli	2000	7	200,0 m ²	18.400.000	21.241.000	14.925.000

Lóð
Landnr 186482 **Íbúðarhúsaloð** **Stærð** 1.000,0 m² **Heildarlóðarmat** 4.905.000
Eigendur: 999999-8888 Vantar upplýsingar um eiganda 100,0000%

Vísitala brunabótamats: 316,6
Stærð mathluta 01 er 200,0m² og 640,0m²
Dagsetning yfirlits: 29/12/2005

[Veðbandayfirlit](#) [Eigendasaga](#) [Breytingasaga](#)

Til baka

Notandi: margret

Done Internet

Mynd 18. Fyrirspurn í fasteignahluta Landskrár fasteigna um tiltekna fasteign.



Landskrá fasteigna
Veðbandayfirlit

22.11.2005 12:36

Tilraunagata 23 Tilraunabyggð

Festanúmer	Lýsing	Byggingarstig
224-8631	Einbýli 01-0101	7: Fullg. notaein.

Eigendur

Kennitala	Eigandi	Ehl.	Eignarheimild	Skjalnúmer	Útgáfudagur	Móttökudagur
1610466559	Örn Ingvarsson		Afsal	402-A-000002/2005	07/09/2003	08/09/2003

Veðbönd

Vr.	Veðhafi	Upphæð	Mynt	Váttala	Útgáfud.	Móttökud.	Skjalnúmer	Skjaltegund
1	Lánastofnunin	5.000.000 ISK	200,0	10/10/2000	11/10/2000	11/10/2000	402-A-000004/2005	Veðsk.bréf með vöxtum
2	Sparibankinn	10.000.000 ISK	250,0	22/11/2005	22/11/2005	22/11/2005	402-A-000003/2005	Veðsk.bréf með vöxtum

Frumheimild

Skjaltegund	Skjalnúmer	Útgáfudagur	Móttökudagur	Ath.
Lóðarleigusamningur	402-A-000008/2004	02/01/1970	02/01/1970	

Kvaðir

Skjalnúmer	Skjaltegund	Lýsing
402-A-000005/2005	Kvæð	Forkaupsréttur Jónu Jónsdóttur ef Örn selur eignina.

Ath. Prentun á veðbandayfirliti kemur ekki í stað vottorðs þinglýsingarstjóra, sbr. 2.mgr 14.gr. reglugerðar um þinglýsingar nr. 284/1996

Hver sem er getur fengið afhent veðbókarvottorð eignar á embætti sýslumanns gegn 900 kr. gjaldi, en veðbókarvottorð er efnislega samhljóða veðbandayfirliti. Í reglugerð um þinglýsingar er tekið fram að útprentun veðbandayfirlits komi ekki í stað veðbókarvottorðs.¹⁷ Þá er öllum heimilt að fá afhent afrit þinglýsts skjals tiltekinna fasteignar á embætti sýslumanns gegn 100 kr. gjaldi fyrir hverja blaðsíðu.

4.3 Tölfræði

	Fasteignahluti	Þinglýsingahluti
Fjöldi áskrifenda ¹⁸	268	179
Fjöldi endursöluaðila	5	5
Fjöldi uppflettinga á ári ¹⁹	613.083	141.968

Mynd 20. Tölfræði yfir notkun skráningarupplýsinga.

5 Fjármögnun og kostnaður

5.1 Fjármögnun

Landskrá fasteigna er í dag fjármögnuð með þrenns konar tekjustofnum. Í fyrsta lagi fjárframlagi úr ríkissjóði sem nemur um 1/4 hluta tekna Fasteignamats ríkisins. Í öðru lagi með tekjum af skránni sem nemur einnig 1/4 hluta tekna stofnunarinnar og greiða sveitarfélögin um 90% þeirra tekna. Í þriðja lagi með svokölluðu umsýslugjaldi sem er þá helmingur tekna stofnunarinnar og var hækkun þess gjalds lögð tímabundið á alla húseigendur til sex ára til uppbyggingar Landskrár fasteigna. Gjaldið nemur 0,1% af brunabótamati og er það innheimt af vátryggingarfélögum samhliða brunatrygginariðgjöldum. Umsýslugjaldið rennur út í lok árs 2006. Fjárheimild Fasteignamats ríkisins fyrir árið 2004 var um 460 m.kr.

5.2 Skattar og gjöld vegna skráningar

Ekki er tekið sérstakt gjald hjá byggingafulltrúa sveitarfélaga eða hjá Fasteignamati ríkisins fyrir skráningu nýrrar fasteignar í Landskrá fasteigna.

Þinglýsingargjald fyrir þinglýsingu skjals er eins og áður sagði 1.350 kr. sem rennur í ríkissjóð. Við þinglýsingu kaupsamnings, afsals og veðskuldabréfs er tekið stimpilgjald sem rennur í ríkissjóð. Stimpilgjald kaupsamnings og afsals nemur 0,4% af fasteignamati eignarinnar. Ef gjald hefur verið greitt af kaupsamningi er afsalsbréfið á grundvelli þess samnings gjaldfrjálst. Stimpilgjald vegna veðskuldabréfs með vöxtum er 0,15% af fjárhæð þess, en 0,05% af öðrum skuldabréfum og tryggingabréfum.²⁰

Tekjur fyrir upplýsingar úr fasteignahluta Landskrár fasteigna renna til stofnunarinnar, en tekjur fyrir þinglýsingahlutann renna í ríkissjóð.

6 Réttaráhrif

6.1 Þinglýsingahluti Landskrár fasteigna

Ekki er skylt að þinglýsa samningum er varða fasteignir og breytir þinglýsing engu um samningssamband aðila. Undantekning er þó varðandi skjöl er lúta að stofnun nýrra fasteigna, þ.e. stofnskjöl og eignaskiptayfirlýsingar. Þeim ber að þinglýsa. Í reynd er nánast öllum eignarheimildaskjöllum og veðskjöllum þinglýst. Þinglýsing skjala fer fram í þeim tilgangi að afla þeim réttinda, sem skjölin taka til, verndar gagnvart þriðja manni.

Mikilvægt er að upplýsingar í þinglýsingabókum séu traustar. Reglur koma fram í þinglýsingalögum um áreiðanleika þinglýsingabóka og eru þær til þess fallnar að auka öryggi í viðskiptum og stuðla að virku

¹⁷ 14. gr. reglugerðar um þinglýsingar, nr. 284/1996.

¹⁸ Ein áskrift getur verið fyrir eina persónu eða eitt fyrirtæki með mörgum notendum.

¹⁹ Þrjár uppflettingar þar til þess að fá nákvæmstu upplýsingar um tiltekna fasteign úr fasteignahluta.

²⁰ Lög um stimpilgjald, nr. 36/1978.

efnahagslífi. Með fullkomnum áreiðanleika þinglýsingabóka á jákvæða vísu er yfirleitt átt við, að það sem kemur fram í þinglýsingabók, sé rétt að efni til. Í því felst m.a., að þegar skjal hefur verið fært í þinglýsingabók heldur það gildi gagnvart þeim sem í grandleysi hefur öðlast réttindi yfir eign með samningi við þinglýstan eiganda. Í fullkomnum áreiðanleika þinglýsingabóka á neikvæða vísu er hins vegar talið felast, að þinglýsingabækur greini frá tilvist allra réttinda yfir eignum, þannig að þriðji maður getur treyst því að þau réttindi, sem þinglýsingabækur greina ekki frá, gildi ekki og slík réttindi þurfi hann því ekki að virða.²¹

Komist þinglýsingastjóri að raun um að mistök hafi átt sér stað við þinglýsingu hefur hann heimild til þess að leiðrétta þau mistök samkvæmt ákvæðum þinglýsingalaga. Ekkert er því til fyrirstöðu að aðili geti sett fram kröfu um slíka leiðréttingu og ekki er kveðið á um neina tímafresti í því sambandi.

Ríkissjóður getur orðið bótaskyldur vegna tjóns, sem hlýst af þinglýsingastarfsemi. Annars vegar getur komið til bótaskyldu vegna tjóns sem er að rekja til mistaka þinglýsingastjóra og hins vegar getur komið til bótaskyldu þegar þinglýst er ógildu skjali eða þegar ákveðin réttindi falla niður, án þess þó að mistökum þinglýsingastjóra sé um að kenna.²²

6.2 Fasteignahluti Landskrár fasteigna

Ekki er mælt fyrir um réttaráhrif skráningar fasteignar hjá Fasteignamati ríkisins, enda er sú skráning ekki réttindaskrá heldur fremur í þágu opinberra hagsmuna aðallega með tilliti til skattlagningar. Efni fasteignahlutans er mikil upplýsingalind og treysta þeir, sem þær upplýsingar sækja, að upplýsingarnar séu réttar. Upplýsingar í fasteignahluta Landskrár fasteigna eru upprunnar frá sveitarfélögum og tekið er fram í lögum um skráningu og

mat fasteigna að sveitarfélög beri ábyrgð á að upplýsingar eru efnislega réttar. Ef Fasteignamat ríkisins verður vart við að upplýsingar séu ekki réttar er unnið að leiðréttingu þeirra með viðkomandi sveitarfélagi. Það er skylda Fasteignamats ríkisins að skrá nýjustu upplýsingar um fasteignir sem tiltækar eru, þ.e. þær upplýsingar sem borist hafa frá sveitarfélögum, og stofnunin getur borið skaðabótaábyrgð ef hún uppfyllir ekki þá skyldu.

7 Þróunarverkefni

7.1 Jarðalög

Í nýjum jarðalögum²³ sem samþykkt voru á Alþingi á árinu 2004 er m.a. lagt til að jarðaskrá og lögbýlaskrá sem landbúnaðarráðuneytið heldur skuli vera hluti af Landskrá fasteigna.

7.2 Hnitasetning allra mannvirkja með götuheiti

Fasteignamat ríkisins hefur gert samning við einkafyrirtæki til tveggja ára frá seinni hluta ársins 2004 um aðgang að loftmyndum af öllu landinu og hnitasetningu hvernar fasteignar þar sem mannvirki stendur á. Hægt er nú að skoða loftmyndir í innanhúskerfum og á heimasíðu stofnunarinnar.

7.3 Drög að frumvarpi til laga um landeignaskrá

Vorið 2003 skipaði dómsmálaráðherra nefnd sem falið var að endurskoða gömul lög um landamerki frá 1919, um landskipti frá 1941 og útmælingu lóða í þéttbýli frá 1914, 1917 og 1951 og að vinna að gerð frumvarps um landeignaskrá o.fl., sem ætlað er að koma í stað hinna eldri laga. Nefndin lauk störfum í mars 2004 og hefur skilað drögum að frumvarpi um

²¹ Þorgeir Örylsson. *Þinglýsingar – Mistök í þinglýsingum – Réttarreglur*, bls. 22 og 23.

²² 49. gr. þinglýsingarlaga, nr. 39/1978.

²³ Jarðalög nr. 81/2004.

Þetta efni til ráðherra. Segja má að frumvarp til laga um landeignaskrá sé eðlilegt framhald á þeirri braut umbóta og hagræðingar í opinberri fasteignaskráningu sem hófst með lagasetningu um Landskrá fasteigna.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir því að landeignaskrá taki til hugtaks eins og kataster (þ. Kataster, e. cadastre) og matrikel (d. matrikel, n. matrikkel) og er þetta skilgreint á eftirfarandi hátt í frumvarpinu: „Landeignaskrá merkir í lögum þessum skráningar- og upplýsingakerfi sem varðveitir og birtir þinglýstar upplýsingar í Landskrá fasteigna um afmörkun lóða og landa á samræmdum kortagrunni.“

Þá er í frumvarpinu lagt til að dómsmálaráðherra feli Fasteignamati ríkisins að reka landeignaskrá sem hluta af gagna- og upplýsingakerfinu Landskrá fasteigna. Auðkenni fasteigna í landeignaskrá verða hin sömu og fyrir fasteignir í Landskrá fasteigna. Gert er ráð fyrir því að þinglýsing stofnskjals í

Landskrá fasteigna feli jafnframt í sér skráningu í landeignaskrá.

7.4 Skönnun skjala og mynda

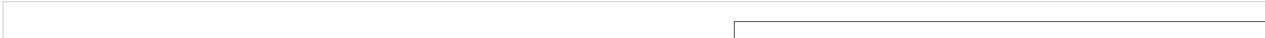
Í fyrstu munu eignarheimildaskjöl verða skönnuð hjá sýslumönnum og birtast öðrum skráningaraðilum, m.a. til innfærslu í kaupskrá. Mikið myndasafn af fasteignum er til hjá Fasteignamati ríkisins vegna matsstarfa og munu þær jafnframt tengjast viðeigandi fasteign í Landskrá fasteigna.

7.5 Rafrænar teikningar

Tilraunaverkefni er nú í gangi í samvinnu við eitt byggingafulltrúaembætti á landinu er lýtur að því að Fasteignamat ríkisins hafi rafrænan aðgang að teikningasafni mannvirkja í sveitarfélaginu í stað þess að fá teikningar sendar á pappír.

Margrét Hauksdóttir

f. 1962. Aðstoðarforstjóri Fasteignamats ríkisins.





Tafla 1.1

Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2004

	Fasteignamat						Brunabótamat
	Alls			Íbúðarhúsnæði			
	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	
Landið allt	2.302.534.436	1.921.454.753	381.079.683	1.530.717.686	1.288.064.441	242.653.245	2.903.219.442
Höfuðborgarsvæðið	1.654.240.338	1.358.688.027	295.552.311	1.157.630.086	960.531.423	197.098.663	1.648.017.510
Reykjavík	1.061.304.633	885.562.444	175.742.189	710.906.609	599.371.288	111.535.321	1.091.751.239
Kópavogur	218.029.596	177.646.400	40.383.196	163.129.383	133.520.806	29.608.577	201.580.651
Seltjarnarnes	40.485.876	31.913.117	8.572.759	36.331.185	28.779.280	7.551.905	35.143.863
Garðabær	85.418.772	65.713.671	19.705.101	68.112.883	53.805.817	14.307.066	79.358.846
Hafnarfjörður	179.466.458	142.068.590	37.397.868	125.135.280	101.783.204	23.352.076	166.811.270
Álfтанes	14.512.736	11.605.666	2.907.070	13.298.021	10.579.568	2.718.453	14.184.419
Mosfellsbær	52.808.562	42.160.991	10.647.571	40.279.480	32.274.768	8.004.712	54.551.199
Kjósarhreppur	2.213.705	2.017.148	196.557	437.245	416.692	20.553	4.636.023
Suðurnes	102.331.516	87.121.781	15.209.735	69.932.582	60.350.416	9.582.166	156.924.152
Reykjanesbær	61.646.800	52.581.337	9.065.463	47.757.451	41.276.125	6.481.326	91.021.893
Grindavík	14.671.558	12.203.496	2.468.062	9.476.824	8.173.971	1.302.853	24.299.088
Sandgerði	15.157.114	13.369.823	1.787.291	4.602.670	4.023.329	579.341	24.167.860
Gerðahreppur	5.627.054	4.726.926	900.128	4.399.070	3.747.801	651.269	10.085.489
Vatnsleysustrandarhr.	5.228.990	4.240.199	988.791	3.696.567	3.129.190	567.377	7.349.822
Vesturland	94.419.096	81.765.853	12.653.243	50.753.884	44.593.639	6.160.245	176.021.244
Akranes	33.711.675	28.562.602	5.149.073	25.340.240	21.770.919	3.569.321	49.415.416
Hvalfjarðarstrandarhr.	5.844.600	5.025.312	819.288	417.611	384.686	32.925	9.791.750
Skilmannahreppur	3.224.599	2.832.384	392.215	458.874	409.626	49.248	6.522.348
Innri-Akraneshreppur	484.848	431.847	53.001	327.721	300.733	26.988	1.267.389
Leirár- og Melahr.	1.023.948	910.650	113.298	314.228	288.692	25.536	2.634.937
Skorradalshreppur	2.882.263	2.240.244	642.019	176.273	161.520	14.753	3.446.954
Borgarfjarðarsveit	5.807.722	5.331.420	476.302	1.873.218	1.742.147	131.071	12.899.471
Hvítársíðuhreppur	681.482	630.584	50.898	159.650	153.555	6.095	1.437.029
Borgarbyggð	18.051.530	15.532.913	2.518.617	8.853.265	7.801.657	1.051.608	32.843.099
Kolbeinsstaðahreppur	633.484	579.165	54.319	206.344	202.731	3.613	1.463.757
Grundarfjarðarbær	3.751.080	3.292.716	458.364	2.396.097	2.122.235	273.862	8.724.243
Helgafellssveit	336.212	307.663	28.549	111.747	110.021	1.726	935.855
Stykkishólmur	5.257.492	4.639.108	618.384	3.557.636	3.153.511	404.125	11.973.867
Eyja- og Miklaholtshr.	976.804	893.900	82.904	361.708	355.934	5.774	2.421.695
Snæfellsbær	7.607.865	6.748.729	859.136	4.516.572	4.060.425	456.147	18.556.301
Saurbæjarhreppur	395.888	376.520	19.368	160.848	157.040	3.808	1.251.375
Dalabyggð	3.747.604	3.430.096	317.508	1.521.852	1.418.207	103.645	10.435.758
Vestfirðir	29.731.237	26.720.068	3.011.169	16.904.477	15.329.268	1.575.209	91.586.994
Bolungarvík	3.261.830	2.926.159	335.671	1.941.968	1.783.916	158.052	10.827.847
Ísafjarðarbær	17.045.954	15.120.193	1.925.761	10.392.598	9.261.974	1.130.624	43.734.928
Reykholahreppur	1.259.774	1.183.487	76.287	488.195	467.390	20.805	4.376.155
Tálknafjarðarhr.	927.762	837.882	89.880	510.272	468.032	42.240	3.063.873
Vesturbyggð	3.248.822	2.966.175	282.647	1.857.847	1.723.971	133.876	13.494.442
Súðavíkurrh.	1.035.389	960.381	75.008	468.731	443.344	25.387	4.371.094
Árneshreppur	305.000	289.778	15.222	99.150	97.590	1.560	1.435.829
Kaldrananeshr.	402.479	363.426	39.053	166.338	156.975	9.363	1.637.975
Bæjarhreppur	426.389	401.469	24.920	133.201	129.767	3.434	1.757.072
Broddaneshr.	226.467	218.612	7.855	94.447	93.839	608	1.082.755
Hólmavík	1.591.371	1.452.506	138.865	751.730	702.470	49.260	5.805.024



Tafla 1.1 frh.

Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2004

	Fasteignamat						Brunabótamat
	Alls			Íbúðarhúsnæði			
	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	
Norðurland	198.019.546	175.189.980	22.829.566	123.383.856	108.597.949	14.785.907	394.611.693
Siglufjörður	4.737.648	4.254.244	483.404	2.335.683	2.138.376	197.307	15.954.931
Skagafjörður	20.977.098	18.913.799	2.063.299	11.904.184	10.708.698	1.195.486	49.406.637
Húnaþing vestra	5.982.712	5.566.519	416.193	2.536.169	2.370.544	165.625	18.948.649
Áshreppur	501.227	479.458	21.769	104.164	102.606	1.558	1.389.173
Sveinsstaðahreppur	512.475	489.658	22.817	114.245	112.375	1.870	1.455.708
Torfalækjarhreppur	805.145	777.803	27.342	156.170	153.447	2.723	1.757.144
Blönduós	4.007.864	3.595.976	411.888	2.195.731	2.022.376	173.355	12.259.369
Svínavatnshreppur	4.482.935	4.433.550	49.385	478.613	475.298	3.315	7.207.242
Bólstaðarhlíðarhr.	440.267	419.964	20.303	123.621	122.803	818	1.551.200
Höfðahreppur	1.932.746	1.746.404	186.342	1.116.655	1.024.405	92.250	5.862.067
Skagabyggð	467.232	443.288	23.944	121.716	120.601	1.115	1.606.387
Akrahreppur	810.091	771.816	38.275	360.944	352.756	8.188	2.653.442
Akureyri	104.459.211	89.619.814	14.839.397	75.688.393	65.121.900	10.566.493	146.898.377
Húsavík	10.512.761	9.277.046	1.235.715	6.869.532	6.098.235	771.297	23.386.560
Ólafsfjörður	4.071.501	3.644.740	426.761	2.806.055	2.529.494	276.561	9.956.210
Dalvíkurbyggð	8.732.535	7.805.298	927.237	5.339.242	4.726.014	613.228	20.299.698
Grímseyjarhreppur	272.065	253.220	18.845	154.561	143.901	10.660	966.854
Arnarneshreppur	798.728	736.023	62.705	404.797	378.184	26.613	2.145.521
Eyjafljóðarsveit	4.239.243	3.943.192	296.051	2.356.927	2.205.894	151.033	11.047.007
Hörgárbyggð	2.333.371	2.176.144	157.227	1.065.681	1.003.357	62.324	6.582.502
Svalbarðsstrandarhr.	1.701.603	1.540.668	160.935	1.006.447	905.610	100.837	4.492.009
Grýtubakkahreppur	1.612.508	1.478.246	134.262	1.016.007	921.707	94.300	4.502.204
Skútustaðahreppur	2.535.058	2.381.916	153.142	881.571	825.267	56.304	6.986.145
Aðaldalshreppur	2.140.105	2.075.093	65.012	571.855	554.762	17.093	6.709.000
Tjörneshreppur	232.952	217.796	15.156	124.528	121.008	3.520	766.037
Pingeyjarsveit	3.735.593	3.572.087	163.506	1.501.837	1.450.818	51.019	12.726.461
Kelduneshreppur	484.292	464.382	19.910	202.769	197.319	5.450	1.799.083
Öxarfjarðarhreppur	1.397.486	1.293.339	104.147	557.158	508.945	48.213	5.099.154
Raufarhafnarhr.	1.087.559	976.281	111.278	462.003	430.955	31.048	3.860.543
Svalbarðshreppur	371.554	358.606	12.948	109.516	107.709	1.807	1.209.898
Þórshafnarhreppur	1.643.981	1.483.610	160.371	717.082	662.585	54.497	5.126.481
Austurland	55.436.093	48.214.212	7.221.881	33.888.826	29.760.924	4.127.902	129.482.951
Seyðisfjörður	3.678.685	3.196.726	481.959	1.788.348	1.600.945	187.403	8.989.930
Fjarðabyggð	17.061.747	14.409.805	2.651.942	11.510.872	9.818.522	1.692.350	31.609.138
Skeggjastaðahreppur	386.759	350.808	35.951	206.720	193.448	13.272	1.484.741
Vopnafjarðarhreppur	2.888.493	2.656.657	231.836	1.576.267	1.439.907	136.360	8.758.536
Fljótshlíðshreppur	247.700	230.492	17.208	99.304	98.337	967	1.087.979
Borgarfjarðarhreppur	437.738	403.826	33.912	227.693	213.294	14.399	1.771.572
Mjóafjarðarhreppur	82.358	72.174	10.184	42.555	40.197	2.358	346.072
Fáskrúðsfjarðarhr.	156.987	145.071	11.916	67.348	66.770	578	668.417
Breiðdalshreppur	1.031.621	932.073	99.548	451.688	420.327	31.361	3.503.057
Djúpavogshreppur	1.951.047	1.739.924	211.123	900.419	825.678	74.741	6.086.986
Austurbyggð	3.167.528	2.860.785	306.743	1.780.515	1.639.121	141.394	9.556.238
Fljótshlíðshérað	14.545.700	12.677.299	1.868.401	9.480.378	8.337.877	1.142.501	31.443.439
Hornafjörður	9.799.730	8.538.572	1.261.158	5.756.719	5.066.501	690.218	24.176.846



Tafla 1.1

Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2004

	Fasteignamat						Brunabótamat
	Alls			Íbúðarhúsnæði			
	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat samt.	Húsmat	Lóðarmat	
Suðurland	168.356.610	143.754.832	24.601.778	78.223.975	68.900.822	9.323.153	306.574.898
Vestmannaeyjar	20.954.574	18.419.859	2.534.715	14.476.075	12.778.984	1.697.091	44.130.884
Sveitarfélagið Árborg	42.734.166	35.603.496	7.130.670	30.636.436	26.256.108	4.380.328	63.561.362
Mýrdalshreppur	2.314.999	2.101.827	213.172	1.010.158	951.839	58.319	7.340.468
Skafthreppur	2.903.482	2.584.863	318.619	863.991	831.539	32.452	8.517.381
Ásahreppur	6.893.363	6.603.065	290.298	280.509	271.159	9.350	11.935.932
Rangárþing eystra	9.207.810	8.211.328	996.482	3.961.591	3.613.809	347.782	24.006.434
Rangárþing ytra	8.997.593	7.447.900	1.549.693	3.862.539	3.499.379	363.160	20.836.732
Gaulverjabæjarhreppur	689.092	652.914	36.178	270.479	264.910	5.569	1.785.934
Hraungerðishreppur	1.267.788	1.161.999	105.789	468.413	448.937	19.476	3.076.915
Villingaholtshreppur	1.066.366	956.309	110.057	382.765	375.990	6.775	2.645.691
Hrunamannahreppur	5.465.273	4.913.709	551.564	1.738.775	1.635.898	102.877	12.208.090
Hveragerði	13.079.765	10.848.685	2.231.080	9.057.624	7.744.816	1.312.808	18.949.072
Ölfus	11.885.868	9.697.546	2.188.322	6.360.014	5.631.320	728.694	20.230.874
Grímsnes- og Grafningshreppur	17.679.561	13.921.217	3.758.344	1.067.043	1.020.285	46.758	24.871.326
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	8.631.417	8.106.777	524.640	1.218.354	1.176.540	41.814	16.483.349
Bláskógabyggð	14.585.493	12.523.338	2.062.155	2.569.209	2.399.309	169.900	25.994.454



Tafla 1.2

Fasteignamat og brunabótamat frá 1994

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

Á verðlagi hvers tíma.



Tafla 1.3

Fjöldi íbúða eftir byggingartíma – landið allt.

Byggingar- tími	Fjöldi íbúða samtals	Einbýli	Tvíbýli	3-5 íbúða hús	6-12 íbúða hús	Fleiri en 13 íbúðir í húsi	Íb. í öðrum húsum en íbúðarhúsum
Samtals	114.447	47.680	12.516	15.111	22.803	15.119	1.218
2004*	2.702	716	104	201	396	1.270	15
2003*	2.376	651	74	166	507	972	6
2002	2.001	702	76	155	279	785	4
2001	1.851	702	42	198	289	611	9
1996-2000	7.232	2.862	356	962	1.422	1.568	62
2000	1.877	800	76	248	218	499	36
1999	1.421	686	84	239	264	146	2
1998	1.259	421	68	193	246	323	8
1997	1.232	476	42	156	322	233	3
1996	1.443	479	86	126	372	367	13
1991-1995	7.844	2.980	342	627	2.302	1.544	49
1995	1.368	563	88	143	411	155	8
1994	1.660	571	52	95	496	437	9
1993	1.505	551	74	149	444	280	7
1992	1.656	631	60	124	516	312	13
1991	1.655	664	68	116	435	360	12
1986-1990	8.034	3.466	546	532	1.999	1.419	72
1981-1985	8.737	4.909	532	484	1.739	983	90
1976-1980	11.884	6.182	700	355	2.992	1.553	102
1971-1975	11.243	5.381	534	308	3.339	1.623	58
1966-1970	8.888	3.918	676	747	2.750	717	80
1961-1965	7.531	2.519	1.062	962	1.638	1.286	64
1956-1960	7.955	2.552	1.574	1.823	1.320	610	76
1951-1955	4.727	1.970	1.362	1.023	265	55	52
1946-1950	5.888	1.711	1.484	2.095	515	28	55
1941-1945	3.245	1.143	782	835	360	64	61
1936-1940	2.624	996	380	935	262	-	51
1931-1935	2.183	844	404	734	165	-	36
1926-1930	2.663	1.043	498	917	122	16	67
1921-1925	1.299	572	316	324	46	-	41
1916-1920	742	311	152	182	64	-	33
1911-1915	544	315	94	113	-	-	22
1906-1910	826	397	182	184	24	-	39
1901-1905	614	275	142	155	8	15	19
1900-	686	462	100	91	-	-	33
Bygg. ár óþekkt	128	101	2	3	-	-	22

Taflan er byggð á upplýsingum í Landskrá fasteigna um áramót 2004. Frávik frá eldri töflum stafa af breyttum skráningarupplýsingum

*Bráðabirgðatölur



Tafla 1.4

Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögum

	Fjöldi íbúða samtals	Einbýli	Tvíbýli	3-5 íbúða hús	6-12 íbúða hús	Fleiri en 13 íbúðir í húsi	Íb. í öðrum húsum en íbúðarhúsum
Landið allt	114.447	47.680	12.516	15.111	22.803	15.119	1.218
Höfuðborgarsvæðið	71.841	19.531	7.274	12.409	18.928	13.162	537
Reykjavík	47.189	9.302	4.374	10.005	14.141	8.945	422
Kópavogur	9.589	2.932	1.164	1.120	1.968	2.372	33
Seltjarnarnes	1.590	740	172	242	143	284	9
Garðabær	3.043	2.004	170	129	331	396	13
Hafnarfjörður	7.408	2.583	1.120	794	1.877	1.003	31
Álfanes	682	495	14	25	148	-	-
Mosfellsbær	2.266	1.408	254	94	320	162	28
Kjósarhreppur	74	67	6	-	-	-	1
Reykjanes	6.118	3.504	1.046	453	795	273	47
Reykjanesbær	4.135	1.872	846	382	747	255	33
Grindavík	776	652	62	18	40	-	4
Sandgerði	478	354	86	8	8	18	4
Sveitarfélagið Garður	421	367	18	31	-	-	5
Vatnsleysustrandarhreppur	308	259	34	14	-	-	1
Vesturland	5.545	3.582	766	283	610	187	117
Akranes	2.052	996	396	151	413	75	21
Hvalfjarðarstrandarhreppur	58	55	2	-	-	-	1
Skilmannahreppur	52	51	-	-	-	-	1
Innri-Akraneshreppur	43	39	4	-	-	-	-
Leirár- og Melahreppur	47	38	2	3	-	-	4
Skorradalshreppur	38	32	2	-	-	-	4
Borgarfjarðarsveit	332	256	12	3	-	51	10
Hvítársíðuhreppur	31	31	-	-	-	-	-
Borgarbyggð	1.008	574	142	68	144	61	19
Kolbeinsstaðahreppur	39	39	-	-	-	-	-
Grundarfjarðarbær	320	228	40	30	8	-	14
Helgafellssveit	28	28	-	-	-	-	-
Stykkishólmur	445	342	58	9	24	-	12
Eyja- og Miklaholtshreppur	63	54	4	-	-	-	5
Snæfellsbær	645	499	92	19	21	-	14
Saurbæjarhreppur	39	39	-	-	-	-	-
Dalabyggð	305	281	12	-	-	-	12
Vestfirðir	3.392	2.202	436	227	337	104	86
Bolungarvík	388	271	48	16	38	14	1
Ísafjarðarbær	1.710	945	210	166	257	90	42
Reykholahreppur	144	123	6	-	11	-	4
Tálknafjarðarhreppur	117	84	12	18	-	-	3
Vesturbyggð	551	345	132	20	31	-	23
Súðavíkurbhreppur	108	91	8	3	-	-	6
Árneshreppur	30	26	4	-	-	-	-
Kaldraneshreppur	64	57	2	4	-	-	1
Bæjarhreppur	49	48	-	-	-	-	1
Broddaneshreppur	35	33	-	-	-	-	2
Hólmavík	196	179	14	-	-	-	3



Tafla 1.4 frh.

Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögum

	Fjöldi íbúða samtals	Einbýli	Tvíbýli	3-5 íbúða hús	6-12 íbúða hús	Fleiri en 13 íbúðir í húsi	Íb. í öðrum húsum en íbúðarhúsum
Norðurland vestra	3.758	2.887	416	198	170	30	57
Siglufjörður	648	386	154	76	20	-	12
Sveitarfélagið Skagafjörður	1.672	1.275	184	57	114	16	26
Húnaþing vestra	528	466	20	18	14	-	10
Áshreppur	33	29	4	-	-	-	-
Sveinsstaðahreppur	29	27	2	-	-	-	-
Torfalækjarhreppur	44	38	-	-	-	-	6
Blönduós	376	301	22	23	16	14	-
Svínavatnshreppur	40	40	-	-	-	-	-
Bólstaðarhlíðahreppur	41	36	4	-	-	-	1
Höfðahreppur	215	166	22	20	6	-	1
Skagabyggð	46	46	-	-	-	-	-
Akrahreppur	86	77	4	4	-	-	1
Norðurland eystra	10.570	6.083	1.290	1.021	1.220	867	89
Akureyri	6.498	2.826	858	858	1.030	867	59
Húsavík	902	572	130	64	130	-	6
Ólafsfjörður	409	283	90	13	21	-	2
Dalvíkurbyggð	691	554	68	37	28	-	4
Grímsseyjarhreppur	39	39	-	-	-	-	-
Arnarneshreppur	75	60	14	-	-	-	1
Eyjafjarðarsveit	337	297	24	15	-	-	1
Hörgárbyggð	154	139	4	9	-	-	2
Svalbarðsstrandarhreppur	123	107	12	3	-	-	1
Grýtubakkahreppur	140	127	12	-	-	-	1
Skútustaðahreppur	164	146	14	3	-	-	1
Aðaldælahreppur	116	112	4	-	-	-	-
Tjörneshreppur	33	33	-	-	-	-	-
Pingeyjarsveit	327	299	26	-	-	-	2
Kelduneshreppur	63	62	-	-	-	-	1
Öxarfjarðarhreppur	146	138	4	3	-	-	1
Raufarhafnarhreppur	143	97	18	12	11	-	5
Svalbarðshreppur	37	37	-	-	-	-	-
Þórshafnarhreppur	173	155	12	4	-	-	2
Austurland	4.865	3.509	506	268	306	148	128
Seyðisfjörður	328	227	46	15	28	-	12
Fjarðabyggð	1.256	839	154	99	100	41	23
Skeggjastaðahreppur	73	65	2	-	-	-	6
Vopnafjarðarhreppur	321	260	20	3	30	-	8
Fljótsdalshreppur	41	37	2	-	-	-	2
Borgarfjarðarhreppur	86	80	4	-	-	-	2
Mjóafjarðarhreppur	22	20	-	-	-	-	2
Fáskrúðsfjarðarhreppur	29	25	2	-	-	-	2
Breiðdalshreppur	126	95	14	6	-	-	11
Djúpavogshreppur	208	194	2	4	-	-	8
Austurbyggð	356	283	34	9	18	-	12
Fljótsdalshérað	1.175	796	140	72	64	72	31
Sveitarfélagið Hornafjörður	844	588	86	60	66	35	9



Tafla 1.4

Fjöldi íbúða eftir sveitarfélögunum

	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
Suðurland	8.358	6.382	782	252	437	348	157
Vestmannaeyjar	1.638	965	338	65	146	85	39
Sveitarfélagið Árborg	2.541	1.899	174	53	140	247	28
Mýrdalshreppur	207	175	16	10	-	-	6
Skaftárhreppur	225	201	12	8	-	-	4
Ásahreppur	64	62	2	0	-	-	-
Rangárþing eystra	598	531	24	6	14	16	7
Rangárþing ytra	556	504	24	9	8	-	11
Gaulverjabæjarhreppur	49	42	4	-	-	-	3
Hraungerðishreppur	69	62	6	-	-	-	1
Villingaholtshreppur	66	65	-	-	-	-	1
Hrunamannahreppur	258	205	28	18	-	-	7
Hveragerði	771	640	54	23	32	-	22
Ölfús	597	470	34	15	71	-	7
Grímsnes- og Grafningshreppur	150	111	12	25	-	-	2
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	198	167	20	6	-	-	5
Bláskógabyggð	371	283	34	14	26	-	14



Tafla 2.1

Velta og fjöldi kaupsamninga í fasteignaviðskiptum 1990-2004

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
2004	226.118.792	14.321	127.729.974	9.164	62.856.793	3.582	29.596.652	955	5.935.373	620
2003	162.813.497	11.957	92.948.522	7.586	48.148.781	3.113	16.756.619	731	4.959.575	527
2002	128.851.711	10.099	73.435.990	6.519	37.440.757	2.577	14.057.560	609	3.917.404	394
2001	115.758.350	9.430	62.876.727	6.013	34.491.564	2.444	15.202.281	594	3.187.778	379
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 2004 eru bráðabirgðatölur.



Tafla 2.2

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2003

	Samtals		Fjölbýli		Sérbýli		Atvinnuhúsnæði		Annað	
	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi
Landið allt	162.813.497	11.957	92.948.522	7.586	48.148.781	3.113	16.756.619	731	4.959.575	527
Höfuðborgarsvæðið	126.831.834	8.454	82.944.969	6.451	30.229.921	1.451	12.702.592	471	954.352	81
Reykjavík	80.899.262	5.476	57.553.351	4.510	14.084.166	679	9.039.273	266	222.472	21
Kópavogur	18.712.987	1.194	12.216.421	887	4.819.956	211	1.636.160	84	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	14.242.218	998	8.344.644	682	4.626.796	241	1.227.853	71	42.925	4
Álfítanes	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	69.335	21	9.500	1	-	-	-	-	59.835	20
Suðurnes	7.675.282	691	2.733.085	307	4.445.004	347	491.678	33	5.515	4
Reykjanesbær	4.570.699	423	2.420.585	267	1.833.453	129	315.991	25	670	-
Grindavík	1.424.498	120	122.600	16	1.240.261	101	61.637	3	-	-
Sandgerði	513.950	54	92.900	13	405.850	39	15.200	2	-	-
Gerðahreppur	557.500	49	49.050	5	409.600	41	98.850	3	-	-
Vatnsleysustrandarhreppur	608.635	45	47.950	6	555.840	37	-	-	4.845	2
Vesturland	5.420.129	509	2.101.579	195	1.811.973	173	769.609	42	736.968	99
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	68.294	18	-	-	-	-	-	-	68.294	18
Borgarfjarðarsveit	446.683	24	290.563	2	74.200	10	14.350	1	67.570	11
Hvítársíðahreppur	4.500	1	-	-	4.500	1	-	-	-	-
Borgarbyggð	941.359	88	213.213	19	224.724	22	233.456	11	269.966	36
Kolbeinsstaðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grundarfjarðarbær	141.637	17	23.547	4	66.390	8	30.300	3	21.400	2
Helgafellssveit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stykkishólmur	193.734	23	15.000	2	175.434	19	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	128.950	14	4.400	2	48.550	6	1.300	1	74.700	5
Vestfirðir	1.168.225	198	291.009	59	642.316	100	105.771	19	129.129	20
Bolungarvík	101.750	20	26.550	6	74.600	13	600	1	-	-
Ísafjarðarbær	773.595	120	244.609	46	403.285	52	88.292	13	37.409	9
Reykhólahreppur	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
Súðavíkurhreppur	29.414	5	-	-	28.860	4	554	1	-	-
Árneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaldrananeshreppur	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
Hólmavíkurhreppur	32.760	6	-	-	23.760	5	-	-	9.000	1



Tafla 2.2

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
Norðurland vestra	2.038.849	172	574.095	42	597.112	87	87.847	13	779.795	30
Siglufjörður	104.801	35	23.475	12	72.051	18	9.250	4	25	1
Sveitarfélagið Skagafjörður	1.376.466	66	511.100	19	261.311	29	44.150	4	559.905	14
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	-
Bólstaðarhlíðahreppur	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
Norðurland eystra	8.135.801	764	2.790.333	309	4.522.060	382	526.114	40	297.294	33
Akureyri	6.633.627	572	2.623.523	280	3.571.058	266	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
Grímseyjarhreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hríseyjarhreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arnarneshreppur	30.300	4	6.700	1	12.600	2	11.000	1	-	-
Eyjafljóarsveit	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	-	-
Grýtubakkahreppur	49.120	6	-	-	18.120	4	-	-	31.000	2
Skútustaðahreppur	28.589	3	8.000	1	14.000	1	-	-	6.589	1
Aðaldælahreppur	34.631	6	-	-	1.000	1	-	-	33.631	5
Tjörneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Þingeyjarsveit	81.369	13	-	-	22.100	3	200	1	59.069	9
Kelduneshreppur	10.000	2	-	-	10.000	2	-	-	-	-
Óxarfjarðahreppur	27.250	4	-	-	10.250	2	-	-	17.000	-
Raufarhafnarhreppur	3.292	1	-	-	-	-	3.292	1	-	-
Svalbarðshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Þórshafnarhreppur	92.891	15	-	-	54.365	12	37.126	2	1.400	1



Tafla 2.2 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
Austurland	2.947.803	376	487.718	90	1.676.343	213	551.570	51	232.172	22
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	-
Vopnafjarðarhreppur	165.365	21	5.200	1	99.458	17	21.207	1	39.500	2
Fljótisdalshreppur	5.500	1	-	-	5.500	1	-	-	-	-
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
Suðurland	8.595.574	793	1.025.734	133	4.224.052	360	1.521.438	62	1.824.350	238
Vestmannaeyjar	941.466	107	230.574	38	597.742	62	113.150	7	-	-
Sveitarfélagið Árborg	3.685.178	306	628.910	70	1.870.163	155	956.255	25	229.850	56
Mýrdalshreppur	101.269	10	5.450	1	20.300	3	13.519	3	62.000	3
Skaftárhreppur	45.218	4	-	-	-	-	12.000	1	33.218	3
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	944.854	83	53.700	8	761.240	63	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 Grafningshr.	342.288	56	-	-	-	-	-	-	342.288	56
Skeiða- og Gnúpverjahr.	340.715	16	-	-	180.565	3	9.000	2	151.150	11
Bláskógabyggð	420.586	48	-	-	59.605	6	9.850	2	351.131	40



Tafla 2.3

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2004*

	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
Landið allt	226.118.792	14.321	127.729.974	9.164	62.856.793	3.582	29.596.652	955	5.935.373	620
Höfuðborgarsvæðið	177.161.323	10.116	113.567.666	7.746	39.040.026	1.642	23.381.283	649	1.172.348	79
Reykjavík	107.831.516	6.257	74.485.592	5.151	18.072.459	766	14.768.598	317	504.867	23
Kópavogur	25.672.761	1.385	16.164.168	1.050	5.544.300	222	3.826.393	111	137.900	2
Seltjarnarnes	2.876.258	139	1.656.033	101	1.124.725	32	95.500	6	-	-
Garðabær	10.079.790	442	4.410.952	234	4.891.869	181	775.769	26	1.200	1
Hafnarfjörður	22.496.910	1.396	13.634.005	985	5.270.870	244	3.549.545	164	42.490	3
Sveitarfélagið Álftanes	2.241.668	126	984.850	69	1.104.642	47	-	-	152.176	10
Mosfellsbær	5.845.655	342	2.232.066	156	3.031.161	150	365.478	25	216.950	11
Kjósarhreppur	116.765	29	-	-	-	-	-	-	116.765	29
Suðurnes	9.372.652	760	3.052.655	337	5.161.691	374	1.050.983	38	107.323	11
Reykjanesbær	5.745.156	498	2.588.273	284	2.681.033	181	401.427	26	74.423	7
Grindavík	1.551.118	122	286.670	31	1.170.648	83	93.800	8	-	-
Sandgerði	1.053.431	51	94.700	11	409.975	37	548.756	3	-	-
Sveitarfélagið Garður	437.900	42	32.500	5	398.400	36	7.000	1	-	-
Vatnsleysustrandarhreppur	585.047	47	50.512	6	501.635	37	-	-	32.900	4
Vesturland	7.829.546	663	3.013.260	267	3.046.886	242	754.027	45	1.015.373	109
Akranes	4.158.784	322	2.278.853	197	1.524.031	103	354.900	21	1.000	1
Hvalfjarðarstrandarhreppur	121.665	18	-	-	51.600	3	12.100	2	57.965	13
Skilmannahreppur	37.750	3	-	-	7.500	1	-	-	30.250	2
Innri-Akraneshreppur	112.200	3	12.400	1	-	-	-	-	99.800	2
Leirá- og Melahreppur	89.850	8	-	-	45.700	2	-	-	44.150	6
Skorradalshreppur	48.577	12	-	-	-	-	-	-	48.577	12
Borgarfjarðarsveit	299.032	24	159.500	1	69.550	8	-	-	69.982	15
Hvítársíðuhreppur	7.917	3	-	-	-	-	-	-	7.917	3
Borgarbyggð	1.459.555	132	397.337	44	523.810	40	206.982	11	331.426	37
Kolbeinsstaðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grundarfjarðarbær	247.150	24	43.250	7	202.250	16	1.650	1	-	-
Helgafellssveit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stykkishólmur	312.500	35	26.000	4	266.350	26	20.150	5	-	-
Eyja- og Miklaholtshreppur	48.460	3	-	-	11.500	1	-	-	36.960	2
Snæfellsbær	590.710	56	95.920	13	292.295	35	158.245	5	44.250	3
Saurbæjarhreppur	17.000	1	-	-	-	-	-	-	17.000	1
Dalabyggð	278.396	19	-	-	52.300	7	-	-	226.096	12
Vestfirðir	1.950.058	198	328.831	63	1.032.367	99	499.450	22	89.410	14
Bolungarvík	40.139	12	2.859	6	37.280	6	-	-	-	-
Ísafjarðarbær	803.287	106	293.849	42	402.048	49	74.390	10	33.000	5
Reykhólahreppur	19.000	3	-	-	7.000	2	-	-	12.000	1
Tálknafjarðarhreppur	18.875	4	5.600	1	-	-	11.200	2	2.075	1
Vesturbyggð	158.634	40	23.903	13	101.231	22	7.500	2	26.000	3
Súðavíkurbhreppur	17.728	6	-	-	15.500	3	1.750	2	478	1
Árneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaldrananeshreppur	4.000	2	-	-	2.000	1	-	-	2.000	1
Bæjarhreppur	24.867	7	2.620	1	18.437	4	3.810	2	-	-
Broddaneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hólmavíkurhreppur	863.528	18	-	-	448.871	12	400.800	4	13.857	2



Tafla 2.3 frh.

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2004*

	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
Norðurland vestra	1.920.952	226	475.998	53	764.702	108	391.162	26	289.090	39
Siglufjörður	249.443	60	53.166	22	131.857	32	63.120	5	1.300	1
Sveitarfélagið Skagafjörður	1.229.153	101	388.266	25	444.995	46	240.842	14	155.050	16
Húnaþing vestra	117.140	18	4.000	1	38.800	6	-	-	74.340	11
Áshreppur	3.900	2	-	-	-	-	-	-	3.900	2
Sveinsstaðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Torfalækjarhreppur	1.550	1	-	-	-	-	-	-	1.550	1
Blönduóssbær	261.816	31	26.066	4	123.300	20	86.950	6	25.500	1
Svínavatnshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bólstaðarhlíðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Höfðahreppur	27.500	5	4.500	1	22.750	3	250	1	-	-
Skagabyggð	16.800	5	-	-	-	-	-	-	16.800	5
Akrahreppur	13.650	3	-	-	3.000	1	-	-	10.650	2
Norðurland eystra	10.816.036	962	4.384.422	434	5.356.435	409	633.889	66	441.290	53
Akureyri	8.881.773	720	4.164.421	398	4.157.717	277	515.188	40	44.447	5
Húsavíkurbær	515.648	62	101.320	16	389.868	39	22.550	6	1.910	1
Ólafsfjarðarbær	117.750	16	13.500	2	98.100	13	6.150	1	-	-
Dalvíkurbyggð	503.210	53	38.800	8	340.480	35	49.271	7	74.659	3
Grímseyjarhreppur	21.960	4	-	-	-	-	10.500	2	11.460	2
Arnarneshreppur	20.665	3	7.000	1	3.965	1	-	-	9.700	1
Eyjafjarðarsveit	212.328	20	28.300	3	86.250	8	-	-	97.778	9
Hörgárbyggð	97.957	6	15.000	2	18.500	2	-	-	64.457	2
Svalbærðsstrandahreppur	138.250	15	7.500	1	97.400	6	2.200	1	31.150	7
Grýtubakkahreppur	34.250	6	-	-	30.650	4	-	-	3.600	2
Skútustaðahreppur	16.651	7	-	-	9.100	1	-	-	7.551	6
Aðaldælahreppur	12.769	4	-	-	-	-	-	-	12.769	4
Tjörneshreppur	7.500	1	-	-	-	-	-	-	7.500	1
Þingeyjarsveit	99.589	12	-	-	39.300	5	-	-	60.289	7
Kelduneshreppur	3.116	2	-	-	3.096	1	-	-	20	1
Öxarfjarðahreppur	15.327	5	-	-	10.428	2	899	2	4.000	1
Raufarhafnarhreppur	19.531	7	-	-	16.931	5	2.600	2	-	-
Svalbærðshreppur	10.000	1	-	-	-	-	-	-	10.000	1
Þórshafnarhreppur	87.762	18	8.581	3	54.650	10	24.531	5	-	-
Austurland	4.593.085	414	899.950	105	2.295.816	232	1.111.440	43	285.879	34
Seyðisfjörður	82.300	13	22.500	4	57.300	8	2.500	1	-	-
Fjarðabyggð	1.741.346	140	283.900	33	902.938	89	540.608	16	13.900	2
Skeggjastaðahreppur	18.600	6	-	-	18.600	6	-	-	-	-
Vopnafjarðahreppur	103.600	20	1.050	1	88.450	13	13.500	2	600	4
Fljótsdalshreppur	9.000	1	-	-	-	-	-	-	9.000	1
Borgarfjarðahreppur	300	1	-	-	-	-	-	-	300	1
Mjóafjarðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fáskrúðsfjarðahreppur	13.474	3	-	-	-	-	-	-	13.474	3
Breiðdalshreppur	46.685	6	-	-	17.250	4	14.935	1	14.500	1
Djúpavogshreppur	21.378	7	3.000	2	6.000	1	11.000	3	1.378	1
Austurbyggð	161.950	24	1.436	1	139.764	20	20.000	2	750	1
Fljótsdalshérað	1.852.873	139	513.505	52	827.636	63	411.755	12	99.977	12
Sveitarfélagið Hornafjörður	541.579	54	74.559	12	237.878	28	97.142	6	132.000	8



Tafla 2.3

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2004*

	Samtals		Fjölbyli		Sérbýli		Atvinnuhúsnaði		Annað	
	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi	Velta þús. kr.	Fjöldi
Suðurland	12.475.140	982	2.007.192	159	6.158.870	476	1.774.418	66	2.534.660	281
Vestmannaeyjar	1.728.931	79	194.300	31	408.747	36	1.125.884	12	-	-
Sveitarfélagið Árborg	4.971.681	385	1.543.242	93	2.733.361	216	298.672	20	396.406	56
Mýrdalshreppur	42.833	7	-	-	10.500	2	2.820	2	29.513	3
Skafthreppur	100.854	7	-	-	52.950	4	-	-	47.904	3
Ásahreppur	4.100	7	-	-	600	1	-	-	3.500	6
Rangárþing eystra	663.364	39	11.900	2	191.620	18	21.000	2	438.844	17
Rangárþing ytra	533.460	70	52.900	8	294.831	26	27.250	4	158.479	32
Gaulverjabæjarhreppur	112.358	3	-	-	-	-	-	-	112.358	3
Hraungerðishreppur	205.417	10	-	-	6.720	1	100.747	1	97.950	8
Villingaholtshreppur	44.990	7	-	-	4.000	1	-	-	40.990	6
Hrunamannahreppur	310.370	21	-	-	84.050	7	-	-	226.320	14
Hveragerði	1.730.327	125	63.650	6	1.548.603	100	109.324	18	8.750	1
Sveitarfélagið Ölfus	1.144.422	89	141.200	19	692.600	53	84.976	6	225.646	11
Grímsnes- og Grafningshreppur	497.853	77	-	-	12.300	1	-	-	485.553	76
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	53.232	5	-	-	18.732	2	-	-	34.500	3
Bláskógabyggð	330.948	51	-	-	99.256	8	3.745	1	227.947	42

*Bráðabirgðatölur



Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2004

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Reykjavík			.	.	16,50	16,44	215.969	215.105	Efri mörk
	70-110	12	95	1973	15,24	15,18	163.008	162.384	Meðaltal
			.	.	13,80	13,49	134.492	134.309	Neðri mörk
			.	.	21,70	21,33	163.317	162.018	Efri mörk
	110-150	64	130	1979	18,44	18,22	140.763	139.102	Meðaltal
			.	.	15,00	14,84	117.330	114.754	Neðri mörk
			.	.	30,00	29,21	157.402	155.700	Efri mörk
	150-210	171	180	1981	24,73	24,39	137.001	135.155	Meðaltal
			.	.	19,60	19,51	113.076	111.456	Neðri mörk
			.	.	33,00	32,42	142.680	142.361	Efri mörk
	210-270	133	235	1977	27,77	27,41	118.579	117.026	Meðaltal
			.	.	22,00	21,78	93.809	93.441	Neðri mörk
			.	.	39,50	39,87	135.440	133.754	Efri mörk
	270-370	59	303	1979	33,19	32,84	109.468	108.301	Meðaltal
			.	.	25,80	25,25	85.114	82.601	Neðri mörk
			.	.	32,50	32,34	155.514	153.636	Efri mörk
	Sérbylí alls	441	204	1979	25,64	25,31	128.749	127.133	Meðaltal
			.	.	18,20	18,15	99.901	98.768	Neðri mörk
Kópavogur			.	.	32,30	32,28	221.536	221.447	Efri mörk
	110-150	7	137	1980	23,40	23,02	168.589	165.962	Meðaltal
			.	.	12,90	12,68	113.158	111.298	Neðri mörk
			.	.	30,00	29,84	162.286	161.014	Efri mörk
	150-210	57	185	1985	26,27	25,89	142.021	140.004	Meðaltal
			.	.	22,30	22,39	121.791	120.946	Neðri mörk
			.	.	37,90	36,52	156.542	154.068	Efri mörk
	210-270	40	236	1980	29,91	29,40	127.112	124.962	Meðaltal
			.	.	24,50	24,35	101.916	99.011	Neðri mörk
			.	.	35,00	33,53	115.132	110.299	Efri mörk
	270-370	10	292	1980	30,25	29,63	103.557	101.480	Meðaltal
			.	.	25,10	25,41	87.700	88.128	Neðri mörk
			.	.	32,50	32,44	166.085	161.590	Efri mörk
	Sérbylí alls	117	209	1983	27,51	27,07	135.384	133.293	Meðaltal
			.	.	23,60	23,07	106.033	104.345	Neðri mörk

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

Heimild: Verðsjá fasteigna, fmr.is



Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2004

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Seltjarnarnes					44,00	43,54	214.490	214.490	Efri mörk
150-210	12	194	1980	32,22	31,91	164.745	163.163	Meðaltal	
					26,30	25,51	135.427	131.380	Neðri mörk
					41,50	40,97	190.717	188.300	Efri mörk
210-270	11	232	1980	38,34	37,64	165.442	162.448	Meðaltal	
					30,50	30,17	128.440	126.835	Neðri mörk
									Efri mörk
270-370	4	305	1978	46,25	44,70	149.846	144.966	Meðaltal	
									Neðri mörk
					45,00	45,00	190.717	188.300	Efri mörk
Sérbýli alls	28	223	1980	36,19	35,56	162.274	159.706	Meðaltal	
					28,00	27,22	128.440	126.835	Neðri mörk
Garðabær									Efri mörk
70-110	4	92	1981	15,86	15,65	171.168	168.906	Meðaltal	
									Neðri mörk
					25,50	24,96	182.143	178.32	Efri mörk
110-150	18	128	1992	20,48	20,36	158.655	157.731	Meðaltal	
					15,40	15,29	119.125	118.298	Neðri mörk
					33,00	32,75	175.214	176.193	Efri mörk
150-210	54	183	1980	27,25	26,88	149.301	147.268	Meðaltal	
					22,70	22,50	127.781	127.084	Neðri mörk
					45,00	43,07	169.053	161.950	Efri mörk
210-270	23	240	1980	32,03	31,32	133.474	130.549	Meðaltal	
					19,20	18,90	82.759	81.478	Neðri mörk
					52,00	50,90	158.627	153.125	Efri mörk
270-370	19	317	1980	39,54	38,60	125.225	122.368	Meðaltal	
					32,20	31,32	101.432	96.077	Neðri mörk
					37,00	35,86	170.532	170.014	Efri mörk
Sérbýli alls	120	207	1982	28,96	28,46	143.881	141.697	Meðaltal	
					20,20	20,33	113.442	111.587	Neðri mörk

Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2004

					Heildarverð		Fermtraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Hafnarfjörður									Efri mörk
110-150	4	142	1972		20,26	20,05	142.242	140.758	Meðaltal
									Neðri mörk
					26,90	26,72	142.403	141.593	Efri mörk
150-210	56	183	1985		23,42	23,09	128.277	126.467	Meðaltal
					20,40	20,15	113.277	108.892	Neðri mörk
					32,70	32,34	136.701	135.259	Efri mörk
210-270	31	230	1982		27,47	26,98	119.963	117.828	Meðaltal
					22,40	21,99	95.986	95.977	Neðri mörk
					44,00	43,89	144.995	138.297	Efri mörk
270-370	12	310	1982		31,08	30,65	100.285	98.987	Meðaltal
					22,60	21,85	75.180	75.022	Neðri mörk
					28,30	28,00	143.519	141.593	Efri mörk
Sérbylí alls	105	208	1983		25,21	24,83	123.864	121.954	Meðaltal
					21,00	20,34	99.693	98.986	Neðri mörk
Mosfellsbær					16,80	16,79	170.524	167.333	Efri mörk
70-110	18	96	1987		15,28	15,23	158.472	157.843	Meðaltal
					13,50	13,49	145.985	146.980	Neðri mörk
					20,50	20,49	153.265	152.082	Efri mörk
110-15015	135	1979	17,56		17,48	129.366	128.799	Meðaltal	
					14,20	14,01	107.985	106.608	Neðri mörk
					26,50	26,09	144.304	142.461	Efri mörk
150-21030	178	1983	23,82		23,55	133.513	132.018	Meðaltal	
					20,75	20,68	116.766	114.988	Neðri mörk
					27,80	28,65	124.410	122.943	Efri mörk
210-27015	244	1979	24,49		24,27	100.960	100.012	Meðaltal	
					22,00	21,71	86.580	85.443	Neðri mörk
									Efri mörk
270-3704	293	1975	26,80		26,28	91.387	89.630	Meðaltal	
									Neðri mörk
					26,20	25,77	163.972	162.055	Efri mörk
Sérbylí alls	90	168	1982		20,61	20,41	132.449	131.333	Meðaltal
					14,20	14,03	93.861	96.535	Neðri mörk



Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérþýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2004

					Heildarverð		Fermtraverð		
	Stærðarl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Reykjanesbær									
	70-110	10	95	1959	13,80	13,48	137.858	136.108	Efri mörk
					10,45	10,40	110.416	109.893	Meðaltal
					6,90	7,02	77.301	78.233	Neðri mörk
					16,90	16,69	126.437	126.307	Efri mörk
	110-150	26	136	1973	14,07	14,05	102.988	102.866	Meðaltal
					12,00	11,94	88.213	88.786	Neðri mörk
					19,80	20,24	109.967	109.967	Efri mörk
	150-210	61	178	1973	16,75	16,72	94.313	94.108	Meðaltal
					13,70	13,56	77.938	77.158	Neðri mörk
					30,00	29,17	127.660	124.162	Efri mörk
	210-270	9	217	1975	20,00	19,76	91.381	90.320	Meðaltal
					15,00	14,99	71.191	71.149	Neðri mörk
									Efri mörk
	270-370	5	293	1971	25,10	24,65	85.914	84.361	Meðaltal
									Neðri mörk
					20,00	20,24	114.913	114.200	Efri mörk
	Sérþýli alls	112	168	1971	16,12	16,05	97.437	97.093	Meðaltal
					12,40	12,19	77.578	77.423	Neðri mörk
Grindavík									
	70-110	8	81	1979	11,00	10,97	139.594	139.277	Efri mörk
					9,48	9,47	117.506	117.342	Meðaltal
					8,50	8,18	94.787	93.763	Neðri mörk
					15,20	15,20	126.923	125.684	Efri mörk
	110-150	9	133	1980	12,56	12,41	94.972	93.762	Meðaltal
					10,00	10,08	78.740	79.394	Neðri mörk
					17,70	17,68	102.755	102.272	Efri mörk
	150-210	29	178	1972	14,94	14,72	84.111	82.890	Meðaltal
					12,20	11,86	67.274	67.563	Neðri mörk
					17,50	17,42	118.020	116.916	Efri mörk
	Sérþýli alls	49	158	1975	13,82	13,64	91.047	89.994	Meðaltal
					10,00	9,94	75.399	74.375	Neðri mörk
Sandgerði									
	70-110	3	90	1979	8,26	8,27	91.311	91.422	Efri mörk
									Meðaltal
									Neðri mörk
					16,00	15,83	87.899	87.417	Efri mörk
	150-210	10	184	1977	14,07	13,90	76.220	75.353	Meðaltal
					12,00	12,06	67.010	65.005	Neðri mörk
					15,50	15,44	93.796	93.649	Efri mörk
	Sérþýli alls	18	171	1977	12,76	12,68	77.519	77.118	Meðaltal
					9,40	9,34	61.193	62.132	Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbyli í ýmsum sveitarfélögum árið 2004

					Heildarverð		Fermtraverð		
	Stærðarl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Gerðahreppur									Efri mörk
150-210	8	178	1978	12,88	12,82	72.095	71.806	Meðaltal	Neðri mörk
				9,80	9,95	63.144	64.111		
								Efri mörk	
210-270	4	231	1966	11,82	11,78	51.664	51.480	Meðaltal	Neðri mörk
								Efri mörk	
Sérbyli alls	14	184	1977	12,26	12,23	69.496	69.486	Meðaltal	Neðri mörk
				10,00	9,96	46.703	46.589		
Akranes									Efri mörk
110-150	5	126	1970	13,22	13,13	103.538	102.836	Meðaltal	Neðri mörk
				19,30	19,06	109.581	109.084	Efri mörk	
150-210	24	178	1970	17,04	16,91	95.714	95.019	Meðaltal	Neðri mörk
				13,80	13,80	85.730	82.736		
								Efri mörk	
210-270	8	233	1967	26,50	25,89	119.565	117.854	Meðaltal	Neðri mörk
				18,91	18,78	81.846	81.284		
				12,50	12,68	56.510	57.328		
								Efri mörk	
Sérbyli alls	40	182	1970	19,75	19,81	112.730	111.796	Meðaltal	Neðri mörk
				16,70	16,58	93.958	93.287		
				12,50	12,48	70.943	70.503		
Borgarbyggð									Efri mörk
150-210	7	184	1973	16,00	16,00	90.549	90.549	Meðaltal	Neðri mörk
				13,72	13,63	74.620	74.146		
				12,80	12,63	63.819	62.975		
								Efri mörk	
210-270	5	23	1962	15,62	15,44	67.281	66.530	Meðaltal	Neðri mörk
								Efri mörk	
Sérbyli alls	16	219	1971	16,70	16,50	86.996	86.996	Meðaltal	Neðri mörk
				14,06	13,88	67.690	66.982		
				10,50	9,70	52.991	52.988		



Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2004

Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Heildarverð		Fermtraverð		
				Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Skagafjörður								
70-110	4	106	1980	7,65	7,64	71.889	71.829	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
110-150	16	131	1975	12,20	12,19	89.502	90.350	Efri mörk
				9,84	9,82	74.406	74.241	Meðaltal
				7,00	6,99	50.761	50.754	Neðri mörk
150-210	7	182	1978	16,50	16,49	87.348	87.343	Efri mörk
				11,00	10,98	60.427	60.359	Meðaltal
				4,15	4,15	21.381	21.381	Neðri mörk
Sérbýli alls	30	154	1977	13,00	12,97	82.585	82.576	Efri mörk
				10,42	10,38	69.090	68.882	Meðaltal
				7,70	7,67	50.761	50.754	Neðri mörk
Ísafjörður								
150-210	6	187	1976	11,70	11,53	62.164	61.337	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
210-270	6	230	1964	13,00	13,30	68.218	67.050	Efri mörk
				10,00	10,05	43.193	43.426	Meðaltal
								Neðri mörk
Sérbýli alls	18	214	1970	9,92	9,86	49.087	48.813	Efri mörk
				6,00	5,90	31.521	31.841	Meðaltal
								Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérþýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2004

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Akureyri					13,40	13,20	137.363	136.937	Efri mörk
	70-110	32	94	1979	11,80	11,71	124.807	123.916	Meðaltal
					10,00	9,99	112.487	112.425	Neðri mörk
					15,40	15,35	119.414	118.320	Efri mörk
	110-150	38	129	1975	13,41	13,35	103.914	103.499	Meðaltal
					11,60	11,59	92.791	91.956	Neðri mörk
					19,00	18,85	107.647	107.324	Efri mörk
	150-210	62	171	1975	16,27	16,11	94.873	93.945	Meðaltal
					14,00	13,93	85.075	84.570	Neðri mörk
					23,70	23,38	98.348	98.380	Efri mörk
	210-270	24	239	1972	20,33	20,05	84.923	83.767	Meðaltal
					17,40	17,17	73.635	72.345	Neðri mörk
					27,00	26,81	94.770	94.117	Efri mörk
	270-370	7	302	1978	23,57	23,16	78.334	76.966	Meðaltal
					21,50	20,89	69.557	67.590	Neðri mörk
					19,80	19,41	124.146	123.244	Efri mörk
	Sérþýli alls	164	161	1976	15,60	15,45	101.043	100.194	Meðaltal
					12,20	12,18	83.270	81.233	Neðri mörk
Húsavík					13,50	13,03	91.278	88.100	Efri mörk
	110-150	8	146	1978	10,09	9,97	68.807	68.022	Meðaltal
					7,55	7,36	50.671	49.423	Neðri mörk
					13,30	13,34	75.256	74.353	Efri mörk
	150-210	9	176	1961	10,95	10,93	62.335	62.200	Meðaltal
					8,50	8,46	46.221	46.036	Neðri mörk
					.	.	.	.	Efri mörk
	210-270	4	229	1976	11,52	11,48	50.282	50.112	Meðaltal
					.	.	.	.	Neðri mörk
					13,30	13,03	77.808	77.673	Efri mörk
	Sérþýli alls	21	175	1971	10,73	10,67	62.504	62.115	Meðaltal
					8,50	8,46	46.221	46.036	Neðri mörk



Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérþýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2004

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Hveragerði									Efri mörk
	70-110	4	88	1983	11,89	11,78	134.250	133.004	Meðaltal
									Neðri mörk
					17,00	16,97	138.596	136.579	Efri mörk
	110-150	8	122	1984	13,96	13,82	114.031	112.933	Meðaltal
					10,50	10,39	89.897	89.024	Neðri mörk
					17,20	17,20	98.409	97.991	Efri mörk
	150-210	20	178	1978	15,74	15,64	88.571	87.993	Meðaltal
					14,20	14,06	77.149	75.088	Neðri mörk
					17,90	17,81	133.964	133.775	Efri mörk
	Sérþýli alls	35	161	1980	15,29	15,18	99.339	98.567	Meðaltal
					13,00	12,98	79.506	79.141	Neðri mörk
Ölfus					15,10	15,09	107.244	107.230	Efri mörk
	110-150	8	135	1967	11,65	11,56	85.991	85.343	Meðaltal
					10,00	9,89	75.472	74.787	Neðri mörk
					17,60	17,21	89.515	87.439	Efri mörk
	150-210	14	180	1979	14,07	13,89	78.380	77.359	Meðaltal
					12,40	12,37	67.192	66.992	Neðri mörk
					16,10	15,99	90.506	88.851	Efri mörk
	Sérþýli alls	25	174	1974	13,85	13,66	80.256	79.299	Meðaltal
					11,00	10,89	68.359	67.666	Neðri mörk



Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2004

				Heildarverð		Fermtraverð			
Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²		
Reykjavík		79	1987	12,20	12,17	186.000	185.900	Efri mörk	
	2	838	65	1970	10,33	10,29	160.196	159.703	Meðaltal
			52	1949	8,40	8,39	134.048	132.970	Neðri mörk
			109	1997	15,20	15,13	170.060	168.971	Efri mörk
	3	1.278	89	1974	13,01	12,96	147.043	146.482	Meðaltal
			73	1952	10,50	10,49	123.217	123.040	Neðri mörk
			131	1996	18,20	18,17	160.754	159.688	Efri mörk
	4	1.014	109	1973	15,03	14,95	138.612	137.932	Meðaltal
			90	1956	12,20	12,19	116.497	115.862	Neðri mörk
			152	1988	20,90	20,54	156.309	154.706	Efri mörk
	5	360	128	1969	16,92	16,78	133.109	132.013	Meðaltal
			101	1953	13,40	13,28	110.000	109.310	Neðri mörk
	Fjölbýli alls	3.683	128	1994	17,20	17,04	171.069	170.017	Efri mörk
			95	1972	13,56	13,49	145.730	145.070	Meðaltal
			64	1952	9,80	9,77	120.275	119.290	Neðri mörk
Kópavogur		80	1998	12,60	12,55	191.901	191.979	Efri mörk	
	2	118	66	1979	10,66	10,64	164.808	164.654	Meðaltal
			52	1966	8,50	8,66	136.426	135.346	Neðri mörk
			109	1999	16,50	16,27	173.055	172.622	Efri mörk
	3	301	91	1985	13,91	13,81	153.762	152.794	Meðaltal
			74	1970	11,30	11,27	133.163	131.698	Neðri mörk
			143	1999	19,90	19,62	164.474	163.380	Efri mörk
	4	224	115	1985	16,35	16,24	143.548	142.623	Meðaltal
			93	1969	12,70	12,68	125.538	124.649	Neðri mörk
			164	1993	21,00	20,80	152.195	151.603	Efri mörk
	5	75	135	1974	17,62	17,48	131.689	130.811	Meðaltal
			104	1962	14,00	14,09	112.195	110.283	Neðri mörk
	Fjölbýli alls	750	136	1999	18,60	18,39	172.470	171.924	Efri mörk
			100	1983	14,69	14,59	149.855	149.039	Meðaltal
			70	1967	11,00	10,97	127.371	126.215	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 2004

				Heildarverð		Fermetraverð		
Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Hafnarfjörður								
2	89	81	1993	12,80	12,77	175.277	175.074	Efri mörk
		70	1978	10,52	10,48	152.917	152.391	Meðaltal
		56	1958	8,50	8,44	125.307	123.647	Neðri mörk
3	203	109	1998	14,50	14,44	168.575	167.000	Efri mörk
		89	1976	12,69	12,63	144.127	143.436	Meðaltal
		75	1954	11,10	10,99	120.197	119.978	Neðri mörk
4	188	135	1999	17,50	17,31	153.097	152.480	Efri mörk
		117	1981	15,07	14,97	130.932	130.173	Meðaltal
		99	1963	13,00	12,92	106.996	105.891	Neðri mörk
5	61	173	1989	19,00	19,19	141.304	140.418	Efri mörk
		136	1970	16,01	15,97	119.636	119.390	Meðaltal
		106	1957	13,00	13,20	101.789	101.549	Neðri mörk
Fjölbýli alls	578	135	1996	16,90	16,86	162.819	161.589	Efri mörk
		103	1977	13,73	13,66	137.562	136.899	Meðaltal
		71	1956	10,80	10,80	112.601	111.357	Neðri mörk
Mosfellsbær								
2	13	70	2003	12,40	12,40	181.287	181.287	Efri mörk
		64	1994	10,55	10,49	163.899	163.110	Meðaltal
		48	1984	7,40	7,49	151.213	149.857	Neðri mörk
3	16	104	1998	15,40	15,41	167.028	165.866	Efri mörk
		92	1990	13,84	13,76	149.805	148.928	Meðaltal
		82	1977	12,20	12,20	129.005	129.966	Neðri mörk
4	28	122	1999	16,70	16,59	156.051	155.977	Efri mörk
		101	1996	14,61	14,56	144.790	144.328	Meðaltal
		93	1993	13,40	13,48	129.870	126.913	Neðri mörk
5	10	148	1998	17,30	17,09	148.620	148.620	Efri mörk
		126	1990	15,75	15,67	126.533	125.849	Meðaltal
		94	1978	13,60	13,60	110.300	110.300	Neðri mörk
Fjölbýli alls	70	122	1999	16,50	16,47	164.099	165.217	Efri mörk
		98	1992	13,98	13,91	146.246	145.556	Meðaltal
		69	1983	10,80	10,91	125.307	122.948	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2004

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Reykjanesbær			85	2002	10,90	10,89	127.451	125.248	Efri mörk
	2	58	67	1981	7,52	7,49	111.403	111.018	Meðaltal
			51	1969	5,75	5,74	95.775	96.388	Neðri mörk
			111	1986	11,40	11,06	115.819	115.805	Efri mörk
	3	98	87	1970	8,70	8,67	101.102	100.742	Meðaltal
			70	1954	6,65	6,70	83.876	83.912	Neðri mörk
			147	1980	11,70	11,89	108.891	108.147	Efri mörk
	4	46	115	1963	10,00	9,98	88.664	88.520	Meðaltal
			92	1947	7,50	7,49	68.816	70.665	Neðri mörk
			166	1987	12,80	12,79	100.174	100.044	Efri mörk
	5	10	140	1965	12,08	12,02	86.884	86.419	Meðaltal
			116	1955	9,90	9,81	74.157	73.551	Neðri mörk
			130	1987	11,70	11,68	116.438	115.756	Efri mörk
Fjölbýli alls	225		94	1971	8,98	8,94	99.440	99.106	Meðaltal
			63	1954	6,50	6,55	77.248	76.460	Neðri mörk
Grindavík			114	2004	13,00	13,39	129.938	133.288	Efri mörk
	3	16	92	1994	10,58	10,78	115.307	117.405	Meðaltal
			80	1956	7,20	7,20	89.664	89.664	Neðri mörk
			123	1965	11,50	11,49	113.749	113.719	Efri mörk
	4	7	97	1956	8,42	8,39	86.985	86.737	Meðaltal
			53	1951	4,50	4,47	48.544	48.252	Neðri mörk
			114	2004	12,50	12,81	129.252	133.137	Efri mörk
Fjölbýli alls	26		94	1981	9,57	9,68	104.198	105.396	Meðaltal
			80	1953	5,60	5,63	77.527	75.741	Neðri mörk
Sandgerði			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	4	3	122	1966	8,00	8,02	66.716	66.891	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			158	1974	11,80	11,79	96.491	94.333	Efri mörk
Fjölbýli alls	8		120	1963	7,98	7,95	68.732	68.303	Meðaltal
			57	1944	5,50	5,37	56.111	55.425	Neðri mörk



Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2004

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Gerðahreppur									Efri mörk
	Fjölbýli alls	3	78	1985	7,10	7,07	90.571	90.365	Meðaltal
									Neðri mörk
Akranes			83	1980	9,00	8,96	137.153	133.889	Efri mörk
	2	15	74	1967	8,11	8,06	116.476	115.745	Meðaltal
			58	1947	6,90	6,85	83.534	81.704	Neðri mörk
			120	1983	11,90	11,88	124.309	121.656	Efri mörk
	3	62	97	1970	9,49	9,43	99.069	98.438	Meðaltal
			77	1949	7,40	7,38	75.747	75.747	Neðri mörk
			152	1980	12,80	12,64	110.503	108.921	Efri mörk
	4	50	122	1970	11,14	11,08	93.250	92.705	Meðaltal
			93	1955	9,00	8,93	75.107	74.838	Neðri mörk
			156	1981	14,30	14,19	97.837	97.806	Efri mörk
	5	13	136	1961	11,87	11,80	87.000	86.594	Meðaltal
			103	1945	9,20	9,14	76.558	77.683	Neðri mörk
			152	1980	13,10	12,97	120.898	120.188	Efri mörk
	Fjölbýli alls	149	112	1968	10,34	10,28	96.296	95.748	Meðaltal
			77	1952	7,67	7,61	75.107	74.987	Neðri mörk
Borgarbyggð			64	1981	6,80	6,80	109.149	109.149	Efri mörk
	2	7	61	1974	6,05	6,05	98.375	98.397	Meðaltal
			57	1958	4,60	4,48	80.420	78.374	Neðri mörk
			91	1983	8,00	7,99	106.952	106.939	Efri mörk
	3	8	75	1970	7,16	7,09	94.849	93.968	Meðaltal
			58	1945	5,00	5,10	80.214	77.072	Neðri mörk
			155	1981	14,20	14,16	101.590	103.101	Efri mörk
	4	15	125	1966	10,60	10,58	86.965	86.810	Meðaltal
			96	1947	8,50	8,29	70.055	70.055	Neðri mörk
			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	5	6	164	1969	13,15	13,11	80.268	80.010	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			155	1981	12,60	12,76	104.050	104.036	Efri mörk
	Fjölbýli alls	36	108	1969	9,37	9,35	89.820	89.520	Meðaltal
			62	1949	6,00	6,04	78.054	77.072	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2004

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Ísafjörður									Efri mörk
	2	4	84	1968	5,03	5,01	57.824	57.622	Meðaltal
									Neðri mörk
			114	1988	6,95	6,72	92.790	89.439	Efri mörk
	3	9	90	1979	5,24	5,17	59.688	58.800	Meðaltal
			73	1968	3,30	3,23	30.331	29.770	Neðri mörk
									Efri mörk
	4	5	123	1972	8,02	7,95	64.998	64.494	Meðaltal
									Neðri mörk
			129	1985	8,40	8,32	75.630	75.630	Efri mörk
Fjölbyli alls	20	102	102	1974	6,12	6,07	60.232	59.689	Meðaltal
			75	1965	3,49	3,48	43.172	43.877	Neðri mörk
Skagafjörður									Efri mörk
	2	3	70	1970	5,50	5,45	80.846	80.214	Meðaltal
									Neðri mörk
			204	1979	13,50	13,49	87.866	87.866	Efri mörk
	4	8	139	1959	9,12	9,10	65.279	65.101	Meðaltal
			115	1947	5,20	5,19	42.081	42.081	Neðri mörk
									Efri mörk
	5	3	156	1961	9,06	8,97	59.324	58.632	Meðaltal
									Neðri mörk
			173	1979	11,00	11,13	88.889	87.926	Efri mörk
Fjölbyli alls	18	128	128	1961	8,46	8,42	68.217	67.920	Meðaltal
			88	1948	5,50	5,50	48.413	48.306	Neðri mörk



Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2004

					Heildarverð		Fermtraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Akureyri			73	1998	9,70	9,49	145.794	145.477	Efri mörk
	2	55	63	1979	7,70	7,67	122.414	122.037	Meðaltal
			49	1961	6,10	6,07	100.699	101.664	Neðri mörk
			99	1995	11,40	11,18	129.199	129.644	Efri mörk
	3	111	87	1977	9,32	9,30	107.774	107.499	Meðaltal
			77	1961	8,20	7,99	92.794	94.368	Neðri mörk
			126	1997	13,20	13,14	127.326	127.307	Efri mörk
	4	67	107	1972	10,77	10,73	101.664	101.270	Meðaltal
			88	1950	8,80	8,77	85.864	86.127	Neðri mörk
			187	1969	14,40	14,21	104.274	101.641	Efri mörk
	5	16	145	1957	11,76	11,69	82.891	82.391	Meðaltal
			109	1947	9,50	9,47	61.512	60.730	Neðri mörk
			118	1995	12,30	12,30	133.333	132.414	Efri mörk
Fjölbýli alls	254		92	1975	9,62	9,58	107.506	107.128	Meðaltal
			68	1955	7,50	7,49	88.578	88.516	Neðri mörk
Húsavík			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	2	5	73	1959	3,43	3,43	44.512	44.506	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	4	5	132	1958	6,90	6,85	52.505	52.196	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			125	1972	7,50	7,50	64.011	64.002	Efri mörk
Fjölbýli alls	10		102	1959	5,16	5,14	48.509	48.351	Meðaltal
			57	1948	2,00	2,03	30.376	29.680	Neðri mörk
Dalvíkurbyggð			.	.	.	.	.	.	Efri mörk
	4	4	119	1951	6,15	6,17	52.671	52.862	Meðaltal
			.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
			145	1988	7,20	7,19	80.386	79.502	Efri mörk
Fjölbýli alls	7		95	1956	5,25	5,26	57.800	57.781	Meðaltal
			57	1943	3,00	2,99	40.107	40.094	Neðri mörk



Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2004

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Fjarðabyggð									Efri mörk
	3	5	76	1963	6,44	6,44	84.719	84.743	Meðaltal
									Neðri mörk
			145	1989	10,40	10,25	111.472	110.974	Efri mörk
	4	8	110	1965	7,91	7,90	72.619	72.503	Meðaltal
			78	1949	4,50	4,55	43.225	43.574	Neðri mörk
									Efri mörk
	5	5	138	1971	8,97	8,94	70.070	69.719	Meðaltal
									Neðri mörk
			183	1979	12,30	12,30	111.472	110.974	Efri mörk
Fjölbýli alls	20	116	116	1967	8,29	8,28	74.727	74.611	Meðaltal
			77	1949	5,20	5,24	48.243	47.347	Neðri mörk
Fjótisdalshérað									Efri mörk
	2	5	71	1978	5,64	5,67	86.882	87.391	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	3	6	86	1987	9,80	9,72	112.261	111.540	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	4	4	120	1973	10,31	10,33	92.106	92.302	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	5	3	168	1975	13,22	13,22	79.222	79.235	Meðaltal
									Neðri mörk
			187	2000	13,20	13,05	120.769	119.460	Efri mörk
Fjölbýli alls	20	107	107	1978	9,61	9,59	95.507	95.353	Meðaltal
			55	1972	5,20	5,28	69.274	68.644	Neðri mörk
Hornafjörður									Efri mörk
	5	3	162	1968	8,71	8,61	54.447	54.014	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
Fjölbýli alls	6	146	146	1977	8,41	8,45	60.598	61.233	Meðaltal
									Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2004

					Heildarverð		Fermtraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Vestmannaeyjar									Efri mörk
	2	3	75	1974	5,00	5,02	67.332	67.552	Meðaltal
									Neðri mörk
			113	1978	7,00	7,05	76.170	76.746	Efri mörk
	3	10	92	1968	5,45	5,48	58.957	59.320	Meðaltal
			82	1957	4,00	3,91	46.083	45.127	Neðri mörk
									Efri mörk
	4	6	133	1956	7,38	7,40	56.272	56.477	Meðaltal
									Neðri mörk
			164	1982	8,60	8,70	76.170	76.746	Efri mörk
Fjölbyli alls	23		117	1965	6,55	6,57	57.896	58.136	Meðaltal
			71	1949	4,00	4,00	45.651	45.471	Neðri mörk
Árborg									Efri mörk
	2	18	92	1982	10,10	10,10	128.012	127.530	Efri mörk
			74	1968	8,10	8,11	110.884	111.079	Meðaltal
			61	1950	6,55	6,51	99.599	99.870	Neðri mörk
			91	2001	11,70	11,59	139.250	140.155	Efri mörk
	3	13	78	1983	8,83	8,87	114.646	115.087	Meðaltal
			69	1953	6,20	6,19	88.409	89.558	Neðri mörk
			135	1982	11,90	11,75	109.476	108.114	Efri mörk
	4	11	121	1972	10,89	10,81	90.976	90.327	Meðaltal
			109	1957	9,80	9,52	78.577	78.480	Neðri mörk
									Efri mörk
	5	5	129	1969	12,84	11,45	102.547	88.840	Meðaltal
									Neðri mörk
			129	2001	11,90	11,96	135.499	135.325	Efri mörk
Fjölbyli alls	49		93	1974	9,51	9,37	106.023	104.690	Meðaltal
			66	1950	7,45	7,14	80.897	78.480	Neðri mörk



Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2004

					Heildarverð		Fermetraverð		
	Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Hveragerði									
	Fjölbýli alls	4	76	1970	7,47	7,38	108.012	106.941	Efri mörk
									Meðaltal
									Neðri mörk
Ölfus			135	1990	10,00	9,79	107.509	113.505	Efri mörk
	2	7	72	1977	6,55	6,60	93.897	94.881	Meðaltal
			58	1966	4,60	4,45	74.019	72.494	Neðri mörk
									Efri mörk
	3	6	89	1973	6,76	6,76	79.516	79.349	Meðaltal
									Neðri mörk
			127	1990	10,00	9,79	107.509	110.085	Efri mörk
	Fjölbýli alls	15	85	1975	7,10	7,10	86.233	86.468	Meðaltal
			58	1960	5,40	5,40	49.140	49.140	Neðri mörk



Tafla 3.3

Vísitala íbúðaverðs á höfuðborgarsvæði

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



Tafla 3.4

Íbúðaverð í fjölbylí á höfuðborgarsvæðinu árið 2004

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermtraverð (kr.)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Höfuðborgarsvæðið							
	Hæsti samningur	13.500	48,1	1993	280.665	280.665	
30-50 m²	Meðaltal	7.791	43,6	1967	178.684	178.634	134
	Lægsti samningur	4.000	40,6	1966	98.522	96.133	
	Hæsti samningur	16.800	63,2	1956	265.823	262.278	
50-70 m²	Meðaltal	10.012	61,2	1974	164.248	163.800	606
	Lægsti samningur	5.350	60,0	1990	89.167	87.450	
	Hæsti samningur	18.400	88,5	1997	213.559	212.362	
70-90 m²	Meðaltal	12.266	80,4	1979	152.706	151.902	1.010
	Lægsti samningur	6.550	73,8	1974	85.366	89.160	
	Hæsti samningur	21.700	102,2	1956	212.329	207.055	
90-110 m²	Meðaltal	13.904	99,1	1981	140.431	139.656	870
	Lægsti samningur	7.400	93,4	1974	79.229	79.229	
	Hæsti samningur	24.500	118,3	1984	207.101	198.724	
110-130 m²	Meðaltal	16.022	117,4	1985	136.517	135.454	305
	Lægsti samningur	10.000	112,7	1971	88.731	88.563	
	Hæsti samningur	27.700	143,9	1960	192.495	188.777	
130-150 m²	Meðaltal	19.555	138,1	1982	141.730	140.185	44
	Lægsti samningur	14.400	131,3	1963	109.673	108.888	
	Hæsti samningur	38.900	151,2	2004	257.275	257.275	
150-170 m²	Meðaltal	22.394	158,8	1983	141.315	140.450	16
	Lægsti samningur	15.500	154,7	1972	100.194	100.194	
	Hæsti samningur	21.300	182,7	1980	116.585	116.229	
170-190 m²	Meðaltal	18.575	176,7	1961	104.935	106.520	4
	Lægsti samningur	16.500	171,4	1928	96.266	97.392	

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



Tafla 3.5

Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2004

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermtraverð (kr.)		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
Borgahverfi Reykavík								
	Hæsti samningur	12.200	67,0	1996	182.090	181.761		
50-70 m²	Meðaltal	10.345	10.301	64,3	1996	160.984	160.311	10
	Lægsti samningur	9.500	64,2	1996	147.975	147.835		
	Hæsti samningur	15.800	85,7	1997	184.364	184.364		
70-90 m²	Meðaltal	12.250	12.182	83,7	1996	146.318	145.484	22
	Lægsti samningur	8.480	78,3	1997	108.301	105.632		
	Hæsti samningur	18.300	99,9	1999	183.183	183.143		
90-110 m²	Meðaltal	14.875	14.789	98,1	1998	151.612	150.769	12
	Lægsti samningur	12.800	91,2	1997	140.351	141.480		
110-130 m²	Meðaltal	16.400	119,8	1996	136.895		1	
	Hæsti samningur	16.500	132,4	1996	124.622	123.958		
130-150 m²	Meðaltal	16.400	16.286	132,4	1996	123.867	123.006	2
	Lægsti samningur	16.300	132,4	1996	123.112	122.054		
Engjahverfi Reykjavík								
	Hæsti samningur	8.600	48,0	1993	179.167	180.521		
30-50 m²	Meðaltal	8.100	8.116	48,0	1993	168.750	169.083	2
	Lægsti samningur	7.600	48,0	1993	158.333	157.646		
	Hæsti samningur	11.900	61,4	1995	193.811	193.811		
50-70 m²	Meðaltal	10.075	10.078	61,4	1994	165.144	165.181	6
	Lægsti samningur	8.850	53,4	1992	165.730	165.562		
	Hæsti samningur	14.300	86,8	1996	164.747	162.972		
70-90 m²	Meðaltal	12.612	12.587	83,1	1994	151.749	151.463	30
	Lægsti samningur	11.000	72,8	1996	151.099	151.099		
	Hæsti samningur	16.600	107,3	1994	154.706	154.706		
90-110 m²	Meðaltal	14.335	14.331	99,8	1994	143.888	143.861	16
	Lægsti samningur	8.702	94,3	1994	92.280	94.008		
	Hæsti samningur	15.100	112,4	1993	134.342	137.233		
110-130 m²	Meðaltal	14.800	14.714	113,2	1995	130.754	129.993	4
	Lægsti samningur	14.100	112,4	1993	125.445	124.448		



Tafla 3.5 frh.

Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2004

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr.)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Bakkahverfi Reykjavík							
	Hæsti samningur	12.300	69,4	1972	177.233	176.153	
50-70 m²	Meðaltal	9.826	64,9	1971	151.493	150.776	19
	Lægsti samningur	8.300	66,2	1973	125.378	123.535	
	Hæsti samningur	13.500	81,9	1969	164.835	164.835	
70-90 m²	Meðaltal	10.830	80,2	1970	135.262	134.864	49
	Lægsti samningur	7.500	83,6	1972	89.713	89.713	
	Hæsti samningur	14.800	98,1	1971	150.866	152.477	
90-110 m²	Meðaltal	12.774	99,9	1971	128.000	127.713	47
	Lægsti samningur	10.900	95,4	1969	114.256	114.927	
	Hæsti samningur	14.900	116,3	1971	128.117	127.730	
110-130 m²	Meðaltal	13.472	114,1	1971	118.172	116.919	9
	Lægsti samningur	12.400	110,4	1971	112.319	98.487	
130-150 m²	Meðaltal	16.100	149,4	1969	107.764		1
Foldahverfi Reykjavík							
30-50 m²	Meðaltal	7.500	42,8	1988	175.234		1
	Hæsti samningur	12.000	63,7	1987	188.383	187.661	
50-70 m²	Meðaltal	10.430	60,8	1987	171.985	170.345	10
	Lægsti samningur	9.700	62,8	1987	154.459	151.497	
	Hæsti samningur	14.900	82,3	1988	181.045	181.045	
70-90 m²	Meðaltal	12.746	82,7	1987	154.500	153.772	17
	Lægsti samningur	11.000	70,7	1987	155.587	155.502	
	Hæsti samningur	15.400	99,5	1988	154.774	154.261	
90-110 m²	Meðaltal	13.311	95,3	1987	139.792	139.175	9
	Lægsti samningur	12.000	90,4	1987	132.743	135.088	
Fossvogshverfi Reykjavík							
	Hæsti samningur	10.050	45,5	1969	220.879	222.330	
30-50 m²	Meðaltal	9.105	46,3	1970	196.894	196.675	10
	Lægsti samningur	7.600	43,1	1970	176.334	175.800	
	Hæsti samningur	11.200	52,3	1970	214.149	214.034	
50-70 m²	Meðaltal	9.694	54,2	1970	179.239	178.394	8
	Lægsti samningur	8.800	51,4	1971	171.206	167.374	
	Hæsti samningur	16.500	89,8	1983	183.742	183.363	
70-90 m²	Meðaltal	14.292	82,4	1970	173.489	172.803	30
	Lægsti samningur	11.500	73,0	1970	157.534	161.425	
	Hæsti samningur	20.300	96,0	1972	211.458	204.198	
90-110 m²	Meðaltal	16.240	94,6	1971	172.072	170.604	10
	Lægsti samningur	14.900	97,0	1970	153.608	152.856	
110-130 m²	Meðaltal	20.500	129,2	1968	158.669		1



Tafla 3.5

Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2004

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermtraverð (kr.)		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
Grandar Reykjavík								
	Hæsti samningur	15.500	69,2	1988	223.988	223.902		
50-70 m²	Meðaltal	10.905	10.891	59,7	1981	183.495	183.180	33
	Lægsti samningur	8.900	50,4	1978	176.587	176.210		
	Hæsti samningur	14.200	89,4	1979	158.837	158.546		
70-90 m²	Meðaltal	12.114	12.065	76,5	1982	158.280	157.585	7
	Lægsti samningur	10.400	70,9	1979	146.685	146.375		
90-110 m²	Meðaltal	17.200	100,4	1989	171.315		1	
	Hæsti samningur	24.500	121,9	1991	200.984	199.549		
110-130 m²	Meðaltal	21.375	21.211	124,1	1985	172.798	171.470	2
	Lægsti samningur	18.250	126,2	1978	144.612	143.391		
Hraunbær Reykjavík								
	Hæsti samningur	8.700	49,3	1967	176.471	176.389		
30-50 m²	Meðaltal	6.425	6.400	43,3	1967	146.713	146.088	4
	Lægsti samningur	4.000	40,6	1966	98.522	96.133		
	Hæsti samningur	10.700	65,6	1968	163.110	162.515		
50-70 m²	Meðaltal	9.347	9.306	59,1	1968	158.700	157.987	32
	Lægsti samningur	7.900	55,6	1966	142.086	141.996		
	Hæsti samningur	17.700	87,5	1990	202.286	198.526		
70-90 m²	Meðaltal	11.904	11.891	83,1	1969	143.415	143.288	34
	Lægsti samningur	9.700	70,0	1968	138.571	138.200		
	Hæsti samningur	14.900	107,1	1968	139.122	135.957		
90-110 m²	Meðaltal	12.917	12.856	99,2	1968	130.270	129.667	39
	Lægsti samningur	10.700	91,2	1967	117.325	118.969		
	Hæsti samningur	15.600	114,1	1967	136.722	136.529		
110-130 m²	Meðaltal	14.186	14.058	118,3	1967	120.144	119.049	7
	Lægsti samningur	13.200	123,9	1967	106.538	106.392		
130-150 m²	Meðaltal	16.400	133,0	1966	123.308		1	



Tafla 3.5 frh.

Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2004

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermtraverð (kr.)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Hólahverfi Reykjavík							
	Hæsti samningur	7.600	44,6	1974	170.404	167.937	
30-50 m²	Meðaltal	6.825	42,1	1977	162.069	160.923	6
	Lægsti samningur	5.450	39,5	1979	137.975	137.848	
	Hæsti samningur	10.800	63,4	1979	170.347	170.331	
50-70 m²	Meðaltal	9.311	60,3	1975	154.982	153.788	40
	Lægsti samningur	7.650	62,9	1976	121.622	121.574	
	Hæsti samningur	13.600	82,0	1979	165.854	161.683	
70-90 m²	Meðaltal	10.750	78,3	1976	137.215	136.760	43
	Lægsti samningur	7.900	71,2	1977	110.955	110.604	
	Hæsti samningur	14.900	105,1	1974	141.770	141.770	
90-110 m²	Meðaltal	12.171	97,7	1977	124.971	124.488	28
	Lægsti samningur	9.000	102,8	1973	87.549	87.549	
	Hæsti samningur	15.000	113,0	1979	132.743	131.929	
110-130 m²	Meðaltal	14.400	118,2	1977	122.333	121.772	2
	Lægsti samningur	13.800	123,3	1974	111.922	111.614	
Kleppsvegur Reykjavík							
	Hæsti samningur	7.400	36,1	1967	204.986	204.404	
30-50 m²	Meðaltal	6.683	40,4	1965	169.333	168.969	3
	Lægsti samningur	6.150	36,1	1967	170.360	170.360	
	Hæsti samningur	9.750	53,7	1966	181.564	181.564	
50-70 m²	Meðaltal	8.711	56,1	1962	155.754	156.210	9
	Lægsti samningur	7.000	57,4	1962	121.951	123.153	
	Hæsti samningur	12.950	82,7	1959	156.590	156.143	
70-90 m²	Meðaltal	11.566	82,3	1961	140.681	139.503	16
	Lægsti samningur	9.300	72,1	1959	128.988	126.019	
	Hæsti samningur	14.700	106,2	1959	138.418	137.486	
90-110 m²	Meðaltal	12.635	99,6	1961	126.843	126.445	17
	Lægsti samningur	10.800	98,5	1963	109.645	109.594	
	Hæsti samningur	15.900	127,5	1966	124.706	123.388	
110-130 m²	Meðaltal	14.375	120,6	1963	119.083	118.143	4
	Lægsti samningur	13.100	118,9	1963	110.177	109.950	



Tafla 3.5

Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2004

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermtraverð (kr.)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Melar og Hagar Reykjavík							
	Hæsti samningur	9.500	49,9	1967	190.381	187.475	
30-50 m²	Meðaltal	8.375	45,3	1957	184.574	187.891	4
	Lægsti samningur	6.900	40,1	1967	172.070	187.132	
	Hæsti samningur	13.000	69,3	1977	187.590	187.403	
50-70 m²	Meðaltal	11.019	62,5	1959	176.606	177.037	13
	Lægsti samningur	9.200	55,9	1938	164.580	164.204	
	Hæsti samningur	14.700	82,0	1967	179.268	179.268	
70-90 m²	Meðaltal	12.638	78,8	1962	160.705	160.343	28
	Lægsti samningur	10.700	81,5	1956	131.288	133.497	
	Hæsti samningur	16.800	82,0	1967	179.268	179.268	
90-110 m²	Meðaltal	14.383	100,2	1958	143.794	143.055	9
	Lægsti samningur	12.800	81,5	1956	131.288	133.497	
	Hæsti samningur	16.500	103,5	1952	162.319	161.913	
110-130 m²	Meðaltal	15.950	119,0	1962	134.380	132.422	4
	Lægsti samningur	15.200	106,3	1967	120.414	127.723	
Seljahverfi Reykjavík							
	Hæsti samningur	8.200	48,6	1974	168.724	168.704	
30-50 m²	Meðaltal	6.625	42,0	1975	157.770	157.668	8
	Lægsti samningur	6.000	40,5	1975	148.148	147.877	
	Hæsti samningur	11.000	59,9	1982	183.639	182.821	
50-70 m²	Meðaltal	9.270	62,5	1977	148.521	148.350	15
	Lægsti samningur	6.500	61,0	1977	106.557	106.475	
	Hæsti samningur	14.250	85,1	1980	167.450	166.416	
70-90 m²	Meðaltal	11.644	82,7	1978	141.152	140.928	27
	Lægsti samningur	9.900	88,2	1978	112.245	113.946	
	Hæsti samningur	15.700	106,8	1977	147.004	145.543	
90-110 m²	Meðaltal	12.801	99,8	1977	128.344	128.146	35
	Lægsti samningur	9.700	96,3	1976	100.727	98.795	
	Hæsti samningur	18.300	117,5	1977	155.745	155.234	
110-130 m²	Meðaltal	14.240	115,5	1978	123.258	122.465	5
	Lægsti samningur	11.000	115,8	1978	94.991	92.582	



Tafla 3.5 frh.

Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2004

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr.)		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
Rimahverfi Reykjavík								
	Hæsti samningur	11.700	67,8	1995	172.566	180.708		
50-70 m²	Meðaltal	10.416	10.388	65,0	1994	160.391	159.928	16
	Lægsti samningur	9.600	67,8	1993	141.593	137.920		
	Hæsti samningur	14.500	83,7	1990	173.238	172.951		
70-90 m²	Meðaltal	12.571	12.531	82,5	1994	152.849	152.335	39
	Lægsti samningur	10.200	70,8	1995	144.068	140.071		
	Hæsti samningur	15.600	98,1	1992	159.021	158.787		
90-110 m²	Meðaltal	13.611	13.538	97,5	1994	139.847	139.131	24
	Lægsti samningur	8.462	98,4	1995	85.996	83.882		
110-130 m²	Meðaltal	15.000	116,1	1991	129.199		1	
Smárahverfi Kópavogi								
	Hæsti samningur	7.700	43,0	1994	179.070	178.884		
30-50 m²	Meðaltal	7.450	7.361	37,0	1994	205.664	202.813	2
	Lægsti samningur	7.200	31,0	1994	232.258	226.742		
	Hæsti samningur	12.500	66,4	2000	188.253	187.861		
50-70 m²	Meðaltal	11.640	11.612	67,0	1999	173.646	173.251	5
	Lægsti samningur	11.000	66,8	2000	164.671	164.506		
	Hæsti samningur	16.900	89,0	1994	189.888	189.528		
70-90 m²	Meðaltal	13.896	13.793	81,9	1995	169.666	168.443	34
	Lægsti samningur	6.550	73,8	1994	88.753	88.631		
	Hæsti samningur	17.800	97,5	1998	182.564	181.467		
90-110 m²	Meðaltal	15.408	15.287	97,0	1995	159.137	157.889	34
	Lægsti samningur	13.450	107,9	1993	124.652	124.634		
	Hæsti samningur	17.500	111,7	1996	156.670	155.694		
110-130 m²	Meðaltal	16.621	16.553	112,8	1997	147.468	146.853	7
	Lægsti samningur	15.500	110,9	1996	139.766	137.205		
	Hæsti samningur	20.700	143,9	1995	143.850	141.744		
130-150 m²	Meðaltal	19.300	19.070	140,4	1995	137.607	135.959	3
	Lægsti samningur	18.500	145,2	1997	127.410	126.488		
	Hæsti samningur	19.700	165,0	1995	119.394	118.121		
150-170 m²	Meðaltal	19.450	19.040	158,2	1995	123.105	120.451	2
	Lægsti samningur	19.200	151,4	1995	126.816	122.781		



Tafla 3.5

Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2004

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr.)		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
Lindahverfi Kópavogi								
	Hæsti samningur	12.300	63,0	1998	195.238	193.921		
50-70 m²	Meðaltal	11.600	11.601	60,5	1998	192.061	192.110	4
	Lægsti samningur	11.000	57,9	1998	189.983	193.178		
	Hæsti samningur	15.400	85,6	1997	179.907	179.568		
70-90 m²	Meðaltal	14.286	14.237	84,5	1996	169.129	168.562	7
	Lægsti samningur	12.500	83,4	1995	149.880	149.880		
	Hæsti samningur	20.000	101,8	1997	196.464	196.464		
90-110 m²	Meðaltal	16.417	16.369	100,4	1997	163.489	163.034	21
	Lægsti samningur	13.950	92,7	1997	150.485	149.871		
	Hæsti samningur	20.600	119,7	1997	172.097	171.303		
110-130 m²	Meðaltal	18.809	18.634	115,6	1998	162.908	161.390	11
	Lægsti samningur	16.000	115,1	1999	139.010	138.488		
	Hæsti samningur	21.500	139,4	1999	154.232	152.296		
130-150 m²	Meðaltal	18.750	18.503	136,0	1998	137.448	135.635	2
	Lægsti samningur	16.000	132,6	1996	120.664	118.974		
	Hæsti samningur	20.000	160,6	1997	124.533	123.692		
150-170 m²	Meðaltal	19.250	19.123	155,9	1998	123.484	122.670	2
	Lægsti samningur	18.500	151,1	1998	122.435	121.648		
Vellir Hafnarfirði m. bílskýli eða -skúr								
	Hæsti samningur	14.500	89,9	2003	161.290	161.068		
70-90 m²	Meðaltal	13.376	13.217	83,1	2003	161.029	159.123	33
	Lægsti samningur	11.700	77,3	2003	151.358	151.216		
	Hæsti samningur	17.200	103,0	2003	166.990	166.252		
90-110 m²	Meðaltal	15.290	15.161	100,6	2004	152.256	150.964	31
	Lægsti samningur	14.400	90,2	2004	159.645	159.324		
	Hæsti samningur	17.300	128,8	2003	134.317	132.484		
110-130 m²	Meðaltal	16.322	15.903	113,2	2004	144.396	140.690	14
	Lægsti samningur	14.420	112,5	2003	128.178	126.213		
	Hæsti samningur	18.900	141,0	2003	134.043	127.277		
130-150 m²	Meðaltal	18.113	17.728	135,6	2003	133.595	130.811	8
	Lægsti samningur	17.500	131,4	2003	133.181	133.158		
150-170 m²	Meðaltal	19.400	158,2	2003	122.630		1	



Tafla 3.5 frh.

Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2004

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr.)		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
Vellir Hafnarfirði								
	Hæsti samningur	14.800	86,5	2004	171.098	180.150		
70-90 m²	Meðaltal	12.294	12.124	78,4	2004	157.187	155.021	51
	Lægsti samningur	10.940	71,6	2004	152.793	146.969		
	Hæsti samningur	16.900	106,0	2004	159.434	159.226		
90-110 m²	Meðaltal	15.005	14.649	103,0	2004	145.734	142.283	57
	Lægsti samningur	13.100	94,5	2003	138.624	134.603		
	Hæsti samningur	18.700	111,0	2003	168.468	161.586		
110-130 m²	Meðaltal	16.485	16.146	118,6	2004	139.089	136.212	30
	Lægsti samningur	14.400	110,6	2004	130.199	126.094		
Vangar Hafnarfirði								
	Hæsti samningur	8.100	43,7	1971	185.355	185.080		
30-50 m²	Meðaltal	7.800	7.792	44,3	1971	176.196	176.014	2
	Lægsti samningur	7.500	44,9	1971	167.038	166.949		
	Hæsti samningur	10.550	59,1	1977	178.511	178.511		
50-70 m²	Meðaltal	9.783	9.803	64,9	1972	151.873	152.167	3
	Lægsti samningur	9.000	68,0	1971	132.353	133.721		
	Hæsti samningur	14.900	86,9	1981	132.336	129.459		
70-90 m²	Meðaltal	12.190	12.124	80,1	1976	152.806	152.022	10
	Lægsti samningur	10.300	87,4	1973	123.570	122.620		
	Hæsti samningur	15.500	96,3	1989	158.879	161.153		
90-110 m²	Meðaltal	12.966	12.939	100,9	1973	128.656	128.383	19
	Lægsti samningur	11.000	109,0	1974	100.917	100.183		
	Hæsti samningur	16.800	112,2	1976	134.581	132.709		
110-130 m²	Meðaltal	14.263	14.152	116,6	1974	122.548	121.598	19
	Lægsti samningur	12.400	122,2	1976	124.386	123.142		
130-150 m²	Meðaltal	14.500	135,4	1968	107.090			1



Tafla 3.5

Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2004

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr.)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Álfaskeið Hafnarfirði m. bílskýli eða -skúr							
30-50 m²	Meðaltal	7.700	49,7	1966	154.930		1
	Hæsti samningur	10.900	67,1	1966	162.444	164.441	
50-70 m²	Meðaltal	9.925	61,8	1966	162.059	162.610	4
	Lægsti samningur	8.700	62,7	1966	138.756	136.427	
	Hæsti samningur	13.200	86,1	1965	153.310	154.262	
70-90 m²	Meðaltal	13.200	86,0	1965	153.489	153.918	2
	Lægsti samningur	13.200	85,9	1965	153.667	153.574	
	Hæsti samningur	14.700	96,2	1965	152.807	152.152	
90-110 m²	Meðaltal	13.900	99,1	1965	140.810	140.999	3
	Lægsti samningur	13.300	106,7	1965	124.649	124.283	
	Hæsti samningur	15.100	128,7	1966	114.219	114.040	
110-130 m²	Meðaltal	14.271	119,3	1965	119.782	119.425	12
	Lægsti samningur	13.000	116,7	1965	119.109	118.955	
130-150 m²	Meðaltal	14.400	132,6	1965	108.597		1
Bryggjuhverfi Reykjavík m. bílskýli eða -skúr							
	Hæsti samningur	16.900	85,5	2002	197.661	193.497	
70-90 m²	Meðaltal	16.650	87,3	2002	190.965	189.602	2
	Lægsti samningur	16.400	89,0	2002	184.270	185.708	
	Hæsti samningur	16.900	104,7	2002	161.414	158.252	
90-110 m²	Meðaltal	16.106	103,6	2002	155.468	155.200	8
	Lægsti samningur	14.700	96,5	2002	152.332	150.995	
	Hæsti samningur	22.000	117,1	2001	187.874	187.857	
110-130 m²	Meðaltal	18.400	113,2	2002	162.325	162.045	13
	Lægsti samningur	16.700	111,7	2003	149.508	153.411	
	Hæsti samningur	23.900	143,8	2002	166.203	165.041	
130-150 m²	Meðaltal	21.733	139,2	2001	155.617	154.535	3
	Lægsti samningur	18.000	130,6	2000	137.825	137.695	



Tafla 3.5 frh.

Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2004

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr.)		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
Grafarholt Reykjavík m. bílskýli eða -skúr								
	Hæsti samningur	11.900		63,6	2004	187.107	185.676	
50-70 m²	Meðaltal	11.013	10.972	54,6	2004	202.753	202.045	4
	Lægsti samningur	10.600		51,4	2004	206.226	205.603	
	Hæsti samningur	16.500		85,8	2004	192.308	189.779	
70-90 m²	Meðaltal	13.967	13.821	82,2	2004	170.196	168.449	53
	Lægsti samningur	12.100		74,4	2003	162.634	162.487	
	Hæsti samningur	19.200		101,9	2001	188.420	188.292	
90-110 m²	Meðaltal	15.486	15.398	97,1	2003	159.784	158.869	110
	Lægsti samningur	12.100		94,9	2004	127.503	122.613	
	Hæsti samningur	19.200		101,9	2001	188.420	188.292	
110-130 m²	Meðaltal	15.499	15.418	97,2	2003	159.698	158.862	108
	Lægsti samningur	12.100		94,9	2004	127.503	122.613	
	Hæsti samningur	22.200		147,1	2003	150.918	149.327	
130-150 m²	Meðaltal	19.242	19.148	132,9	2003	144.796	144.082	18
	Lægsti samningur	17.500		130,7	2003	133.894	132.204	
150-170 m²	Meðaltal	19.600		150,7	2004	130.060		1
170-190 m²	Meðaltal	35.000		186,9	2003	187.266		1
Grafarholt Reykjavík								
	Hæsti samningur	10.900		51,3	2004	212.476	212.066	
50-70 m²	Meðaltal	10.820	10.789	57,7	2004	189.130	188.601	5
	Lægsti samningur	10.600		50,5	2004	209.901	209.287	
	Hæsti samningur	16.400		84,0	2004	195.238	194.726	
70-90 m²	Meðaltal	13.847	13.644	80,1	2004	172.609	170.166	41
	Lægsti samningur	10.500		71,8	2003	146.240	142.618	
	Hæsti samningur	19.000		109,1	2004	174.152	173.951	
90-110 m²	Meðaltal	16.052	15.997	99,9	2003	160.377	159.730	35
	Lægsti samningur	12.600		91,1	2004	138.310	140.714	
	Hæsti samningur	20.641		137,4	2004	150.226	149.753	
130-150 m²	Meðaltal	20.521	20.394	137,4	2004	149.349	148.424	2
	Lægsti samningur	20.400		137,4	2004	148.472	147.096	
150-170 m²	Meðaltal	19.000		150,1	2003	126.582		1



Tafla 3.5

Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2004

		Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermtraverð (kr.)		Fjöldi samninga
		Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Eskihlíð Reykjavík								
30-50 m²	Meðaltal	7.900	7.730	46,5	1957	169.892	166.237	1
	Hæsti samningur	10.350		54,9	1946	188.525	187.687	
50-70 m²	Meðaltal	9.675	9.525	56,1	1946	172.796	170.152	2
	Lægsti samningur	9.000		57,3	1946	157.068	152.618	
	Hæsti samningur	14.900		89,0	1956	167.416	163.584	
70-90 m²	Meðaltal	13.057	13.002	83,4	1952	156.554	155.895	7
	Lægsti samningur	10.900		73,5	1956	148.299	148.041	
	Hæsti samningur	15.100		95,7	1957	157.785	156.928	
90-110 m²	Meðaltal	14.750	14.586	98,9	1952	149.411	147.773	2
	Lægsti samningur	14.400		102,1	1946	141.038	138.619	
	Hæsti samningur	16.800		114,2	1955	125.219	122.172	
110-130 m²	Meðaltal	14.790	14.788	116,8	1956	126.760	126.727	10
	Lægsti samningur	13.500		115,1	1957	119.896	121.520	
130-150 m²	Meðaltal	15.700		135,3	1957	116.038		1
Álftamýri. Safamýri. Háaleitisbraut og Fellsmúli Reykjavík								
	Hæsti samningur	9.400		49,2	1965	191.057	192.093	
30-50 m²	Meðaltal	8.150	8.233	47,7	1966	170.366	172.121	2
	Lægsti samningur	6.900		46,1	1967	149.675	152.148	
	Hæsti samningur	11.800		69,9	1963	168.813	169.070	
50-70 m²	Meðaltal	10.075	10.059	61,4	1964	164.371	164.108	12
	Lægsti samningur	8.600		50,1	1963	171.657	171.737	
	Hæsti samningur	14.900		87,0	1967	171.264	166.230	
70-90 m²	Meðaltal	11.858	11.817	77,4	1963	153.484	152.977	26
	Lægsti samningur	9.700		72,9	1963	133.059	132.469	
	Hæsti samningur	16.900		93,5	1965	180.749	180.749	
90-110 m²	Meðaltal	13.813	13.794	99,3	1964	139.554	139.386	24
	Lægsti samningur	12.500		107,6	1963	116.171	115.660	
	Hæsti samningur	17.350		121,7	1963	142.564	141.964	
110-130 m²	Meðaltal	15.044	14.971	120,2	1964	125.282	124.649	8
	Lægsti samningur	13.500		111,6	1963	120.968	122.428	
	Hæsti samningur	17.300		135,8	1964	127.393	123.925	
130-150 m²	Meðaltal	15.850	15.563	133,6	1964	118.533	116.406	2
	Lægsti samningur	14.400		131,3	1963	109.673	108.888	



Tafla 3.5 frh.

Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2004

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr.)		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
Furugrund Kópavogi								
	Hæsti samningur	8.600	36,2	1979	237.569	237.569		
30-50 m²	Meðaltal	8.133	8.123	36,2	1979	224.678	224.392	3
	Lægsti samningur	7.800	36,2	1978	215.470	214.613		
	Hæsti samningur	12.500	69,0	1980	181.159	180.667		
50-70 m²	Meðaltal	10.345	10.478	61,9	1976	167.153	169.408	10
	Lægsti samningur	7.600	58,3	1974	130.360	154.631		
	Hæsti samningur	13.700	76,8	1980	178.385	178.177		
70-90 m²	Meðaltal	11.948	11.877	77,4	1977	154.512	153.682	26
	Lægsti samningur	6.300	72,8	1979	144.231	146.607		
	Hæsti samningur	14.600	108,1	1974	135.060	133.173		
90-110 m²	Meðaltal	13.644	13.631	98,6	1976	138.600	138.513	12
	Lægsti samningur	12.400	93,3	1976	132.905	135.102		
Gnoðarvogur Reykjavík								
30-50 m²	Meðaltal	8.000	47,9	1963	167.015		1	
	Hæsti samningur	11.950	61,6	1963	193.994	193.685		
50-70 m²	Meðaltal	9.994	9.980	61,3	1960	163.842	163.580	16
	Lægsti samningur	8.300	61,8	1959	134.304	133.706		
	Hæsti samningur	13.900	89,0	1960	156.180	155.180		
70-90 m²	Meðaltal	11.846	11.807	79,4	1960	149.236	148.759	23
	Lægsti samningur	10.400	73,7	1959	141.113	140.855		
	Hæsti samningur	16.000	98,8	1961	161.943	160.921		
90-110 m²	Meðaltal	13.756	13.684	100,0	1961	137.859	137.138	27
	Lægsti samningur	12.400	99,1	1960	125.126	121.968		
	Hæsti samningur	16.200	118,3	1959	136.940	135.807		
110-130 m²	Meðaltal	14.800	14.865	115,8	1959	127.792	128.400	8
	Lægsti samningur	12.800	111,5	1959	114.798	115.874		



Tafla 3.5

Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2004

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr.)		Fjöldi samninga
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð	
Hamraborg Kópavogi							
	Hæsti samningur	8.700	43,7	1973	199.085	198.764	
30-50 m²	Meðaltal	8.550	8.523	44,6	192.053	191.442	2
	Lægsti samningur	8.400	45,4	1973	185.022	184.119	
	Hæsti samningur	12.000	69,9	1973	171.674	171.674	
50-70 m²	Meðaltal	10.207	10.134	62,1	165.372	164.217	14
	Lægsti samningur	8.300	55,0	1977	150.909	150.055	
	Hæsti samningur	12.450	77,2	1977	161.269	161.244	
70-90 m²	Meðaltal	10.763	10.722	74,6	144.159	143.644	4
	Lægsti samningur	9.300	72,8	1979	127.747	129.451	
	Hæsti samningur	14.200	103,8	1973	136.802	133.487	
90-110 m²	Meðaltal	13.300	13.195	102,1	130.197	129.209	3
	Lægsti samningur	12.200	98,6	1978	123.732	124.959	
110-130 m²	Meðaltal	17.000	115,2	1979	147.569		1
Engihjalli Kópavogi							
	Hæsti samningur	9.450	64,1	1978	147.426	146.459	
50-70 m²	Meðaltal	8.738	8.729	62,7	139.348	139.219	4
	Lægsti samningur	7.000	62,2	1978	112.540	112.508	
	Hæsti samningur	12.700	86,9	1979	143.843	142.877	
70-90 m²	Meðaltal	11.483	11.431	85,1	135.089	134.482	21
	Lægsti samningur	10.200	78,1	1979	130.602	130.371	
	Hæsti samningur	14.250	97,4	1979	146.304	147.043	
90-110 m²	Meðaltal	12.576	12.557	97,3	129.379	129.197	25
	Lægsti samningur	10.800	107,9	1978	100.093	97.804	
Lundarbrekka Kópavogi							
	Hæsti samningur	8.900	44,9	1971	198.218	198.196	
30-50 m²	Meðaltal	8.240	8.203	43,2	190.285	189.360	5
	Lægsti samningur	6.600	36,5	1968	180.822	178.247	
	Hæsti samningur	11.000	65,9	1969	166.920	166.904	
50-70 m²	Meðaltal	9.800	9.794	64,9	150.876	150.768	3
	Lægsti samningur	9.100	65,9	1969	138.088	139.226	
	Hæsti samningur	15.700	88,0	1969	178.409	176.909	
70-90 m²	Meðaltal	13.130	13.107	87,3	150.393	150.128	5
	Lægsti samningur	12.200	86,5	1968	141.040	140.370	
	Hæsti samningur	14.900	101,6	1971	146.654	145.915	
90-110 m²	Meðaltal	12.601	12.658	98,6	128.215	128.653	12
	Lægsti samningur	10.007	104,2	1971	96.036	96.027	



Tafla 3.5 frh.

Íbúðaverð í fjölbýli eftir hverfum á höfuðborgarsvæðinu árið 2004

	Heildarverð (þús. kr.)		Flm. m ²	Byggingarár	Fermetraverð (kr.)		Fjöldi samninga	
	Nafnverð	Staðgr.verð			Nafnverð	Staðgr.verð		
Kjarrhólmi Kópavogi								
	Hæsti samningur	15.200	89,5	1973	169.832	169.810		
70-90 m²	Meðaltal	12.444	12.357	79,6	1973	156.644	155.481	16
	Lægsti samningur	11.000	75,1	1973	146.471	145.087		
90-110 m²	Meðaltal	17.300	111,6	1973	155.018		1	
Salahverfi Kópavogi m. bílskýli eða -skúr								
	Hæsti samningur	18.500	105,6	2003	175.189	175.047		
90-110 m²	Meðaltal	16.026	16.031	95,3	2003	168.382	168.401	19
	Lægsti samningur	13.600	91,0	2003	149.451	149.451		
	Hæsti samningur	22.400	122,4	2002	183.007	181.781		
110-130 m²	Meðaltal	19.279	19.179	121,8	2002	158.361	157.586	14
	Lægsti samningur	16.500	110,5	2001	149.321	147.792		
	Hæsti samningur	22.900	130,2	2003	175.883	172.320		
130-150 m²	Meðaltal	20.760	20.407	132,4	2003	156.833	154.178	5
	Lægsti samningur	19.800	130,2	2003	152.074	148.564		
150-170 m²	Meðaltal	22.900	157,3	2001	145.582		1	



Tafla 4.1

Fjármögnun íbúðarhúsnæðis 2004

	Höfuðborgarsvæðið			
	Fjölbýli		Sérbýli	
	Fyrri árhelmingur	Seinni árhelmingur	Fyrri árhelmingur	Seinni árhelmingur
Útborgun	43%	67%	59%	84%
Greitt með húsbrefum	0%	0%	0%	0%
Greitt með fasteignum og lausafé	1%	1%	1%	0%
Greitt með fasteignaveðbrefum 1)	33%	0%	24%	1%
Greitt með íbúðaláni Íbúðalánasjóðs 2)	.	20%	.	10%
Greitt með viðbótarláni Íbúðalánasjóðs 3)	.	3%	.	0%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	17%	6%	10%	3%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	4%	1%	2%	1%
Annað	2%	1%	4%	2%

	Landsbyggð utan höfuðborgarsvæðis			
	Fjölbýli		Sérbýli	
	Fyrri árhelmingur	Seinni árhelmingur	Fyrri árhelmingur	Seinni árhelmingur
Útborgun	38,5%	55,0%	41,3%	63,4%
Greitt með húsbrefum	0,3%	0,1%	0,5%	0,0%
Greitt með fasteignum og lausafé	0,8%	1,1%	1,2%	0,6%
Greitt með fasteignaveðbrefum 1)	35%	0,8%	35,6%	0,8%
Greitt með íbúðaláni Íbúðalánasjóðs 2)	.	27,2%	.	24,7%
Greitt með viðbótarláni Íbúðalánasjóðs 3)	.	5,7%	.	2,9%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	21%	8,2%	16,7%	5,9%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	3,6%	1,5%	2,5%	0,7%
Annað	1%	0,3%	2,2%	0,9%

- 1) Fasteignaveðbref skiptanleg fyrir húsbref.
- 2) 1. júlí 2004 varð breyting á lánaþyrirkomulagi Íbúðalánasjóðs. Þá hóf sjóðurinn að veita peningalán í stað skuldabréfaskipta áður.
- 3) Fyrir 1. júlí 2004 voru viðbótarlán ekki skráð sérstaklega heldur færð sem útborgun.



Tafla 4.2

Fjármögnun íbúðarhúsnæðis 1995-2004

	Landið allt										
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	f. hl. 2004	s. hl. 2004
Útborgun	25%	27%	29%	35%	45%	47%	43%	41%	45%	46%	69%
Greitt með húsbrefum	6%	7%	7%	6%	1%	1%	2%	3%	1%	0%	0%
Greitt með fasteignum og lausafé	20%	15%	10%	5%	2%	1%	2%	2%	1%	1%	1%
Greitt með fasteignaveðbrefum 1)	19%	19%	21%	23%	28%	24%	23%	24%	29%	32%	1%
Greitt með íbúðarláni íbúðalánasjóðs 2)	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	19%
Greitt með viðbótarláni íbúðalánasjóðs 3)	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	3%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	11%	14%	15%	16%	13%	17%	20%	21%	17%	16%	6%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	13%	13%	12%	10%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	1%
Annað	5%	5%	5%	4%	3%	3%	3%	3%	2%	2%	1%

	Höfuðborgarsvæðið										
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	f. hl. 2004	s. hl. 2004
Útborgun	25%	28%	30%	37%	47%	50%	45%	42%	47%	47%	71%
Greitt með húsbrefum	7%	7%	8%	6%	0%	1%	2%	3%	1%	0%	0%
Greitt með fasteignum og lausafé	21%	14%	10%	4%	1%	1%	2%	2%	1%	1%	1%
Greitt með fasteignaveðbrefum 1)	18%	18%	20%	22%	27%	22%	22%	23%	28%	31%	0%
Greitt með íbúðarláni íbúðalánasjóðs 2)	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	18%
Greitt með viðbótarláni íbúðalánasjóðs 3)	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	2%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	11%	14%	15%	16%	13%	16%	20%	21%	17%	15%	5%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	13%	13%	12%	11%	8%	7%	6%	5%	4%	3%	1%
Annað	5%	5%	5%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	2%	1%

	Utan höfuðborgarsvæðisins										
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	f. hl. 2004	s. hl. 2004
Útborgun	27%	25%	25%	29%	37%	40%	37%	37%	38%	40%	60%
Greitt með húsbrefum	4%	4%	5%	4%	1%	1%	2%	2%	1%	0%	0%
Greitt með fasteignum og lausafé	16%	15%	13%	9%	5%	2%	3%	3%	2%	1%	1%
Greitt með fasteignaveðbrefum 1)	22%	22%	24%	26%	32%	29%	29%	28%	34%	35%	1%
Greitt með íbúðarláni íbúðalánasjóðs 2)	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	26%
Greitt með viðbótarláni íbúðalánasjóðs 3)	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	4%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	12%	15%	16%	17%	14%	17%	20%	22%	17%	18%	7%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	12%	12%	11%	10%	7%	7%	6%	6%	4%	3%	1%
Annað	6%	6%	6%	5%	3%	3%	3%	2%	2%	2%	1%

- 1) Fasteignaveðbref skiptanleg fyrir húsbref.
- 2) 1. júlí 2004 varð breyting á lánaþyrirkomulagi íbúðalánasjóðs. Þá hóf sjóðurinn að veita peningalán í stað skuldabrefaskipta áður.
- 3) Fyrir 1. júlí 2004 voru viðbótarlán ekki skráð sérstaklega heldur færð sem útborgun.

ÁRSKÝRSLA 2004

