



ÁRSSKÝRSLA 2001

ÁRSSKÝRSLA 2001



FASTEIGNAMAT RÍKISINS

© Fasteignamat ríkisins og höfundar

Útgefandi: Fasteignamat ríkisins
Ritstjórar: Guðmundur J. Guðmundsson
og Snorri Gunnarsson
Hönnun, myndstjórn og umbrot: Nonni og Manni | YDDA
Prentun: Svansprent

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

ISSN 1670-1941

Ávarp forstjóra	5
Starfsemin á árinu 2001	7
Landskrá fasteigna	8
Endurmat	11
Ársreikningur 2001	24
Útdráttur úr viðhorfskönnun	26
Fasteignamarkaðurinn á árinu 2001	29
Afréttareign í sögu og samtíð	33
Tölflur	49
Tafla 1.1 Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2001	49
Tafla 1.2 Fjöldi íbúða eftir byggingartíma - landið allt	52
Tafla 1.3 Fjöldi íbúða í fjölmennustu sveitarfélögum 2001	53
Tafla 2.1 Velta og fjöldi kaupsamninga í fasteignaviðskiptum 1990 - 2001	53
Tafla 2.2 Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2000	54
Tafla 2.3 Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2001	58
Tafla 3.1 Fasteignaverð í sérbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2001	62
Tafla 3.2 Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2001	71
Tafla 3.3 Vísitala fasteignaverðs í íbúðarhúsnaði á höfuðborgarsvæði	79
Tafla 4.1 Fjármögnun íbúðarhúsnaðis 2001	80
Tafla 4.2 Fjármögnun íbúðarhúsnaðis 1995-2001	82
Tafla 5.1 Ávöxtunarkrafa húsbréfa í viðskiptum á Verðbréfaþingi Íslands 2001	83

Árið 2001 var viðburðaríkt ár í sögu skráningar og mats fasteigna á Íslandi. Þrír viðburðir skipta þar mestu; endurmat brunabótamats og fasteignamats og stofnun Landskrár fasteigna.

Árið 1994 fól Alþingi Fasteignamati ríkisins að halda skrá um brunabótamat og annast framkvæmd brunabótamats að hluta. Árið 1999 var framkvæmd þessa verkefnis flutt alfarið til stofnunarinnar. Árið 2001 lauk móttöku þessa verkefnis þegar brunabótamat allra húseigna í landinu var endurmetið. Hið nýja mat gekk í gildi 15. september 2001 nema hjá þeim sem gerðu athugasemdir við matsfjárhæðina. Þetta var í fyrsta sinn sem brunabótamat var ákvarðað um land allt með samræmdri aðferðafræði. Við það tækifæri var einnig hrundið í framkvæmd laga-breytingum um forsendur útreiknings brunabótamats.

Samhliða endurmati brunabótamats var fasteignamat íbúðarhúsnæðis, atvinnuhúsnæðis, sumarhúsa, útihúsa og lóða um land allt endurmetið til að samræma fasteignamat hliðstæðra eigna og verða við beiðni sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og fjármálaráðuneytisins um endurskoðun fasteignamats. Endurskoðun fasteignamatsins var framkvæmd með því að nýta upplýsingatekni til að samkeyra upplýsingar um gangverð úr rúmlega 17.000 kaupsamningum saman við ýmsar skráningarupplýsingar um fasteignir og finna með tölfræðilegum aðferðum líklegast gangverð þeirra. Endurmat brunabótamats og fasteignamats er umfangsmesta

matsaðgerð sem nokkru sinni hefur farið fram hér á landi og er um það fjallað sérstaklega í grein í ársskýrslu þessari.

Lög sem marka stofnun Landskrár fasteigna gengu í gildi 1. janúar 2001 og er megintilgangur laganna að koma á fót samhæfðu gagna- og upplýsingakerfi fyrir allar fasteignir í landinu. Fasteignamat ríkisins er skráarhaldari Landskrár fasteigna. Felur þetta í sér breyttar áherslur í starfsemi stofnunarinnar þar sem vægi skráarhaldsins eykst. Landskrá fasteigna er samsett af fjórum skráarhlutum, stofnhluta, mannvirkjahluta, matshluta og þinglýsingahluta sem hver um sig geymir ólíkar upplýsingar. Skráin mun myndast á nokkrum árum með því að þar til bær stjórnvöld, hvert á sínu sviði og hvert á sínu svæði, færa upplýsingar í skrána. Fasteignamat ríkisins hefur með höndum stjórnvöld á landsvísi og skráir í Landskrá fasteigna og í umboði stofnunarinnar skrá byggingafulltrúar í skrána margvíslegar upplýsingar um gerð og notkun fasteigna hver í sínu sveitarfélagi. Sýslumannsembættin annast skráningu í þinglýsingahluta skrárinnar, eign fyrir eign.

Öflugt og óeigingjarnt starf starfsmanna Fasteignamats ríkisins var lykillinn að því að vel hefur tekist til með ofangreind þrjú verkefni. Eru þeim fluttar alúðarþakkir fyrir eljuna. Einnig er helstu samstarfsaðilum, svo sem bygginga-fulltrúum, sýslumönnum og starfsmönnum þeirra færðar þakkir fyrir gott samstarf.

Haukur Ingibergsson, forstjóri

STARFSEMIN Á ÁRINU 2001

Hlutverk

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

1. Reka og þróa gagna- og upplýsingakerfið Landskrá fasteigna en þar skal skrá allar fasteignir í landinu og er hún grundvöllur skráningar fasteigna og hnitsettra landamerkja, þinglýsingabókar fasteigna, mats fasteigna, húsaskrár Hagstofu Íslands, þjóðskrár, auk þess að vera stoðgagn í landupplýsingakerfum.
2. Meta matsskyldar eignir fasteignamati sem er gangverð umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði í kaupum og sölum í nóvembermánuði næst á undan matsgerð, miðað við heimila og mögulega nýtingu fasteignarinnar á hverjum tíma.
3. Meta allar matsskyldar eignir 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. Stunda rannsóknir á fasteignamarkaðinum og gefa út niðurstöður þeirra athugana.

Lagagrundvöllur

Fasteignamat ríkisins fellur undir fjármálaráðherra auk þess sem hann skipar stjórn stofnun-

arinnar. Stjórnina skipa Þórhallur Arason skrifstofustjóri í fjármálaráðuneytinu, formaður, Kristján Þór Júlíusson bæjarstjóri á Akureyri tilnefndur af Sambandi íslenskra sveitarfélaga og Sigmar Ármannsson tilnefndur af Sambandi íslenskra tryggingafélaga. Stofnunin starfar samkvæmt lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001. Auk þess varða lög um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995, lög um brunatryggingar nr. 48/1994, lög um fjöleignahús nr. 26/1994, lög um tekju- og eignarskatt nr. 75/1981, skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997, þinglýsingarlög nr. 39/1978 og lög um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga nr. 77/2000 miklu fyrir starfsemi stofnunarinnar ásamt reglugerðum sem settar eru á grundvelli þeirra. Einnig starfar stofnunin samkvæmt samningi við fjármálaráðuneytið dags. 10. apríl 2001 um verkefni og megináherslur í starfsemi stofnunarinnar og samningi fjármálaráðuneytis og dómsmálaráðuneytis dags. 31. október 2000 um kerfishönnun, uppsetningu og innfærslu upplýsinga úr þinglýsingabókum sýslumanna í Landskrá fasteigna.

Þrjú stór verkefni

Eins og getið er um í formála þessarar ársskýrslu yfirskyggja þrjú stór verkefni allt annað í starfi Fasteignamats ríkisins árið 2001. Það eru endurmat brunabótamats og fasteignamats og stofnun Landskrár fasteigna.

Landskrá fasteigna

Hinn 7. febrúar 2000 höfðu þrír ráðherrar fram-sögu á Alþingi fyrir þremur frumvörpum sem mörkuðu stofnun Landskrár fasteigna. Þetta voru fjármálaráðherra um breytingu á lögum um skráningu og mat fasteigna, dóms- og kirkjumála-ráðherra um breytingu á þinglýsingalögum og iðnaðar- og viðskiptaráðherra um breytingu á lögum um brunatryggingar.

Megintilgangur frumvarpanna, sem samþykkt voru samhljóða á Alþingi 4. maí 2000, var að koma á fót samhæfðu gagna- og upplýsingakerfi fyrir allar fasteignir í landinu er nefnist Landskrá fasteigna til nota fyrir almenning, fyrirtæki, ríki og sveitarfélög. Í þeirra hópi eru Fasteignamat ríkis-ins, þinglýsingastjórar hjá sýslumannsembættum, byggingafulltrúar sveitarfélaganna og álagningar-deildir þeirra, Hagstofa Íslands, Þjóðskrá ásamt fyrirtækjum á ýmsum sviðum viðskiptalífsins. Skipta má efni lagabreytinganna í þrennt. Í fyrsta lagi var gert ráð fyrir því að komið yrði á fót samhæfðu gagna- og upplýsingakerfi, Landskrá fasteigna, um allar fasteignir m.a. með samruna fasteignaskrár Fasteignamats ríkisins og þinglýsinga-bóka sýslumanna. Í öðru lagi var gert ráð fyrir nýju samræmdu verklagi um fasteignaskráningu hjá skráningaradilum fasteigna en þeir eru sveitarfélög, Fasteignamat ríkisins og sýslumenn. Í þriðja lagi var lagður grunnur að skráningu eignamarka lands með hnitum en slík skráning nýtist m.a. til rekstrar landupplýsingakerfa.

Undirbúningur margra stjórnvalda

Undirbúningur stofnunar Landskrár fasteigna hófst níu árum fyrir gildistöku laganna. Verkefni sem hafði að markmiði einskráningu upplýsinga um fasteignir í skilvirku skráningarferli með skýra hlutverkaskiptingu skráningaraðila að leiðarljósi var hrundið af stað innan stjórnýslunnar 1992 með stofnun stýrihóps verkefnisins. Í honum sátu ráðuneytisstjóri fjármálaráðuneytis, sem var for-

maður, auk ráðuneytisstjóra dómsmálaráðu-neytis, félagsmálaráðuneytis og umhverfismála-ráðuneytis, hagstofustjóri, formaður Sambands ís-lenskra sveitarfélaga og fulltrúi Reykjavíkurborgar.

Samsetning stýrihópsins endurspeglar vel að hér var um að ræða umbótamál sem varðaði marga og sem unnið var að á heildstæðan og markvissan hátt. Einkum var unnið að lausn á þeim vanda að Fasteignamat ríkisins, þinglýsingastjórar og byggingafulltrúar skráðu upplýsingar um fasteignir í mismunandi tilgangi og eftir mismunandi lögum er geyma ólík ákvæði um skráningu fasteigna. Þetta fyrirkomulag leiddi til misræmis í skráðum upplýsingum um einstakar fasteignir. Einkanlega skorti samræmdar reglur um stofnun nýrra fasteigna í einstökum skráum. Vegna þessa misræmis var ekki unnt að tengja skrárnar saman. Þannig var viðhaldið margverknaði og margskráningu sem fylgir óhjákvæmilega skráarhaldi margra aðila um sömu upplýsingarnar. Þegar greining verkþátta og vinnuferla var komin vel á veg lét stýrihópurinn framkvæma tilraunaverkefni í Kópavogi og Árnessýslu við að koma á samræmdri fasteignaskráningu hjá Fasteignamati ríkisins, þinglýsingastjóra og byggingafulltrúa. Reynslan af þessum tilraunum vísaði veginn til þeirrar stjórnýsluskipunar sem síðar var lögfest með Landskrá fasteigna.

Uppbygging skrárinnar

Landskrá fasteigna er samsett úr fjórum hlutum sem hver um sig ber sérstakt heiti og geyma ólíkar upplýsingar. Þeir eru í fyrsta lagi stofnhluti er geymir upplýsingar um heiti, auðkenni og afmörkun fasteigna, í öðru lagi mannvirkjahluti er geymir upplýsingar um byggingarfræðileg atriði mannvirkja. Í þriðja lagi matshluti er geymirt matsforsendur og fasteignamat og brunabótamat og loks í fjórða lagi þinglýsingahluti er geymirt

upplýsingar um þinglýsta eigendur og eignarhlut þeirra ásamt upplýsingum um veðbönd, kvaðir og annað er þinglýsingabók heldur. Um þinglýsingahlutann gilda að öðru leyti ákvæði þinglýsingalaga.

Við lagasetninguna árið 2000 var einnig tekið á ýmsum atriðum sem varða skráningu fasteigna. Meðal nýmæla er að allar nýjar fasteignir skuli stofnaðar með skráningu svonefnds stofnskjals. Í því kemur fram heiti landeignar samkvæmt ákvörðun sveitarstjórnar, landnúmer lóðar og þess lands sem lóð er tekin úr, afmörkun lóðar og staðfestum uppdrætti skipulagsyfirvalda, fastanúmer hvernar fasteignar sem stofnuð er auk nafns og kennitölu eiganda fasteignar. Þar er einnig lögð sú skylda á landeiganda eða eftir atvikum sveitarfélags að ný fasteign verði stofnuð í Landskrá fasteigna með þinglýsingu stofnskjals áður en til veðsetningar eða mannvirkjagerðar kemur. Skylda þessi er lögð á með þeim rökum að brýnt sé að allar nýjar fasteignir verði færðar í Landskrána, enda er það forsenda fyrir frekari þinglýsingu skjala er varða sölu og veðsetningu nýrra eigna.

Með lögnum var einnig sett á fót fimm manna nefnd er fjármálaráðherra skipar til að vinna að því að samræma skráningu fasteigna og vera viðkomandi aðilum til ráðgjafar um myndun og þróun Landskrár fasteigna. Í nefndinni sitja fimm menn; formaður skipaður af fjármálaráðherra, einn tilnefndur af dómsmálaráðherra, einn af umhverfisráðherra, einn af Hagstofu Íslands og einn af Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Myndun skrárinnar

Fasteignamat ríkisins er skráahaldari Landskrár fasteigna. Felur þetta í sér auknar áherslur og víðtækara hlutverk stofnunarinnar hvað varðar skráningarþátt starfseminnar. Löggin sem marka stofnun Landskrár fasteigna gengu í gildi 1. janúar 2001. Skráin mun síðan myndast á

nokkrum árum með því að þar til bær stjórnvöld, hvert á sínu sviði og hvert á sínu svæði, færa upplýsingar í skrána. Fasteignamat ríkisins er eina stjórnvaldið sem hefur með höndum stjórnslu á landsvísu og skráir í Landskrá fasteigna. Í umboði Fasteignamats ríkisins skrá byggingafulltrúar í Landskrá fasteigna margvíslegar upplýsingar um gerð og notkun fasteigna hver í sínu sveitarfélagi. Skráning upplýsinga úr þinglýsingabókum í Landskrá fasteigna fer fram hjá viðkomandi sýslumannsembættum eign fyrir eign. Skráning upplýsinga um hverja eign fer fram í tveimur skrefum. Í fyrra skrefinu eru upplýsingar úr þinglýsingabók forskráðar í Landskrá fasteigna en síðara skrefið felst í því að farið er yfir upplýsingarnar og þær sannreynðar og staðfestar í skrána.

Uppbygging á Akureyri

Í greinargerð með frumvarpi til laga um breytingu á lögum um skráningu og mat fasteigna var mörkuð sú stefna að efla starfsemi á umdæmisskrifstofu Fasteignamats ríkisins á Akureyri. Fram kom að um væri að ræða 10-12 störf sem hafi það verkefni að reka tölvukerfi sem haldi Landskrá fasteigna, þjónusta notendur skrárinnar og annast almenna þjónustu Fasteignamats ríkisins á Norðurlandi en þar starfi nú fimm menn. Grundvöllur þess að Landskrá fasteigna sé haldin á Akureyri sé að gagnaflutningur til og frá umdæmisskrifstofunni sé hraðvirkur og öruggur. Í fram-söguræðu fyrir frumvarpinu kom fram að einnig kæmi til greina að fela einkaaðilum þar í bæ eða eftir atvikum annars staðar að reka tölvukerfin í kringum landskrána frekar en reka hana á umdæmisskrifstofunni sjálfri en slíkt verði að sjálf-sögðu metið þegar málið komi til framkvæmda. Þrátt fyrir að fjárveitingar til stofnunar skrárinnar með hækkun umsýslugjalds hafi ekki hafist fyrr en árið 2001 hóf Fasteignamat ríkisins þegar eftir samþykkt laganna undirbúning að stofnun skrárinnar, þar á meðal rekstri hennar á Akureyri.

Beindist undirbúningurinn einkum að greiningu á möguleikum við rekstur skrárinnar svo sem varðandi búnað, rekstrarfyrirkomulag og útboðsmöguleika og einnig gagnaflutning og öryggismál. Í kjölfar þeirrar greiningar var í maí 2001 valin sú leið að staðsetja tölvubúnað til að reka Landskrá fasteigna á umdæmisskrifstofu Fasteignamats ríkisins á Akureyri og í kjölfar þess auglýsti Fasteignamat ríkisins eftir sex starfsmönnum á skrifstofu sína á Akureyri, fjórum til að annast rekstur gagnagrunnsþjóns fyrir Landskrá fasteigna og uppbyggingu landeignaskrár og tvo til að sinna upplýsingagjöf úr skránni í gegnum síma. Alls bárust 23 umsóknir um störf við upplýsingagjöf í síma og hófu þeir tveir starfsmenn sem ráðnir voru störf í september og október 2001. Jafnframt voru fest kaup á fullkomnum símabúnaði fyrir þjónustuver og var það sett upp á skrifstofunni á Akureyri í árslok 2001 auk þess sem farið var að vísa innhringjendum í upplýsingaleit sem hringdu í skiptiborð stofnunarinnar í Reykjavík í þjónustuverið á Akureyri. Alls sóttu 8 um störf við rekstur gagnagrunnsþjóns fyrir Landskrá fasteigna og uppbyggingu landeignaskrár. Þar af drógu 2 umsóknir sínar til baka. Enginn þeirra 6 umsækjanda sem eftir voru uppfylltu hæfniskröfur varðandi gagnagrunnsþjóninn en 1 þeirra uppfyllti kröfur til að vinna að uppbyggingu landeignaskrár og hóf hann störf í október 2001.

Þar sem ekki fengust hæfir starfsmenn til starfa á skrifstofu Fasteignamats ríkisins á Akureyri í tölvureksturinn var ákveðið að leita annarra leiða og bjóða þessa þjónustu út. Ríkiskaup auglýsti í júlí 2001 útboð á „tölvurekstrarþjónustu fyrir Fasteignamat ríkisins vegna Landskrár fasteigna.“ Fjórir aðilar buðu í verkið. Að loknu mati á tilboðunum hófust samningaumleitarnir við ANZA hf. og voru þeir undirritaðir í nóvember 2001.

Í sama mánuði var sett af stað sameiginlegt verkefni Fasteignamats ríkisins og ANZA hf. með

utanaðkomandi verkefnisstjóra við að hrinda samningnum í framkvæmd. Meginþáttur þess verkefnis var að útfæra í smáatriðum skipan tæknimála, öryggismála, samkipta, gagnaflutninga og skjölun ferla. Í framhaldi af samningsgerðinni festi Fasteignamat ríkisins kaup á víðeigandi tölvubúnaði sem seljandi afhenti í janúar 2002. Hófst þá uppsetning hugbúnaðar og prófanir hans ásamt flutningi gagna í tölvuna. Hófst rekstur Landskrár fasteigna í tölvubúnaði Fasteignamats ríkisins, vistuðum í tölvusal ANZA hf. á Akureyri, í apríl 2002.

Innfærsla upplýsinga

Hægar hefur miðað við innfærslu upplýsinga úr þinglýsingabókum í Landskrá fasteigna en vænst var. Þar koma mörg samverkandi atriði til, svo sem kerfisþróun og uppsetning kerfa, vinnuafli-skortur hjá ýmsum sýslumannsembættum einkum hvað varðar löglærða fulltrúa auk þess sem misræmi á milli upplýsinga í þinglýsingabókum og fasteignaskrár hefur verið umtalsvert. Greiða þarf úr slíku misræmi áður en eign er staðfest í þinglýsingahluta Landskrár fasteigna enda getur slíkt misræmi varðað mikilvæga hagsmuni fasteignaeigenda. Og það er eitt af meginmarkmiðum með Landskrá fasteigna að varðveita skráningu slíkra hagsmuna þannig að óyggjandi sé.

Innfærsla í þinglýsingarhluta Landskrár fasteigna er ekki hafin hjá sýslumönnum í Reykjavík, Hafnarfirði og á Ísafirði þar sem meirihluti af þinglýsingum fasteigna er skráð í gamalt tölvu-kerfi sem haldið er af Skýrr hf. og er ekki hluti af Landskrá fasteigna. Áformað er að færa þinglýsingaupplýsingar úr því kerfi yfir í Landskrá fasteigna á árunum 2003 og 2004 en óvíst er hvað það muni taka langan tíma þar sem ekki liggur fyrir hversu mikið misræmi þarf að leiðrétta á milli þinglýsingaskrárinnar og fasteignamatsskrár.

Endurmat

Hinn 15. júní 2001 endurmat Fasteignamat ríkisins brunabótamat og fasteignamat á landinu öllu. Land utan þéttbýlis og hlunnindi voru þó undanskilin endurmatinu. Þetta var í fyrsta sinn sem framkvæmt er heildstætt mat fasteigna á öllu landinu með vélrænum hætti. Fasteignamat hafði oft verið endurmetið áður en aldrei með þessum hætti fyrr en nú. Endurmöt fyrri tíða fóru þannig fram að matsmenn ferðudust hús úr húsi og öfluðu gagna. Áður fyrr var mat handreiknað en frá 1965 var mat að stórum hluta unnið með aðstoð skýrsluvéla. Eins og gefur að skilja var þessi gamla aðferð við mat ákaflega seinleg og kostnaðarsöm. Síðast var lagt út í slíka aðgerð árið 1977 en henni var aldrei að fullu lokið.

Hvað er brunabótamat?

Samkvæmt lögum um brunatryggingar er húseigendum skylt að brunatryggja allar húseignir sínar. Brunabótamat er grundvöllur þessarar lögbundnu brunatryggingar. Það nær einungis yfir þau efnislegu verðmæti sem geta eyðilagst í eldi, þ.e. húsið sjálft. Markmið matsins er að finna vátryggingarverðmæti húseignar svo að eigandi fái bætur sem nema kostnaði við að endurbyggja eða gera við húseignina þannig að hún verði sambærileg því sem hún var fyrir tjón. Bæturnar miðast við byggingarkostnað húseignar að frádregnum afskriftum vegna aldurs, slits, viðhalds og ástands. Brunabótamat tekur ekki til lóðarinnar eða staðsetningarverðmætis. Tvö eins hús sem byggð eru á sama tíma, annars vegar á eftirsóttum stað og hins vegar á lítt söluvænu svæði, hafa því jafnhátt brunabótamat. Rétt er að benda á að brunabótamat er ekki jafnt heildarbyggingarkostnaði. Þótt hús brenni til grunna fer ekki allt forgörðum sem kostað hefur verið til byggingarinnar. Ef hús brennur og annað sams konar hús er byggt á sömu lóð þarf ekki að greiða aftur opinber gjöld

og lóðarkostnaður tilheyrir lóðinni en ekki húsinu.

Markmiðið með endurmati brunabótamats var tvíþætt. Annars vegar að innleiða afskriftir í brunabótamatið eins og lög nr. 34/1999 um breytingu á lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 kveða á um. Hins vegar að samræma mat þannig að sambærilegar eignir hafi sambærilegt mat. Lagabreytingin gerði ráð fyrir breyttum reglum við ákvörðun brunabótamats. Samkvæmt þessum nýju reglum skyldi taka tillit til afskrifta með hliðsjón af aldri, sliti, viðhaldi og ástandi eignar við ákvörðun brunabótamats fasteigna.

Almenn brunatrygging allra húseigna á Íslandi kom til sögunnar árið 1917 er Brunabótafélag Íslands tók til starfa. Frá þeim tíma og fram til ársins 1994 var brunabótamat alfarið framkvæmt af dómkvöddum matsmönnum sem voru tveir í hverju sveitarfélagi. Það ár tók Fasteignamat ríkisins að hluta til við framkvæmd brunabótamatsins. Í Reykjavík störfuðu áfram dómkvaddir matsmenn og gátu húseigendur valið hvort Fasteignamat ríkisins eða dómkvaddur matsmaður mat hús þeirra brunabótamati. Utan höfuðborgarinnar hættu dómkvaddir matsmenn hins vegar störfum og þar hefur brunabótamat alfarið verið framkvæmt af Fasteignamati ríkisins frá 1994. Frá og með árinu 1999 hefur allt brunabótamat á landinu verið framkvæmt af stofnuninni.

Störf hinna dómkvöddu matsmanna byggðu ekki á samræmdri aðferðafræði. Það varð til þess að misræmis gætti milli brunabótamats sambærilegra eigna eftir því hvar á landinu þær voru og jafnvel innan sama sveitarfélagsins eftir því frá hvaða tíma matið var. Fyrir framkvæmd endurmatins 2001 var einungis 25% af gildandi brunabótamati á landinu framkvæmt af Fasteignamati ríkisins, afgangurinn eða 75% var

unnið af dómkvöddum matsmönnum víða um land á ýmsum tímum.

Í lögum um brunatryggingar kemur m.a. fram að samhliða innheimtu brunatryggingariðgjalds skulu innheimt önnur gjöld og skattar sem hlutfall af brunabótamati. Það eru brunavarnargjald, um-sýslugjald, forvarnagjald, viðlagatryggingariðgjald og álag á viðlagatryggingariðgjald. Í ljósi þessa hlutverks brunabótamatsins er afar mikilvægt að það sé samræmt alls staðar á landinu. Með því er tryggt að eigendur sambærilegra eigna sitji við sama borð hvað varðar álagningu þessara opinberu gjalda. Brunabótamat varðar bæði réttindi og skyldur húseignenda og því er mikilvægt að jafnræðis sé gætt þeirra á meðal. Samræming matsins ein og sér hefði því verið næg ástæða fyrir endurmati brunabótamats. Við endurmatið voru því allar húseignir metnar samkvæmt matsaðferðum Fasteignamats ríkisins auk þess sem afskriftir voru innleiddar í brunabótamatið.

Hvað er fasteignamat?

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 skal matsverð fasteignar (fasteignamat) vera gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla má að eignin hefði selst við í næstliðnum nóvember. Fasteignamat tekur til fasteignarinnar í heild, þ.e. bæði lóðar og mannvirkis. Á árinu 2000 fóru flest sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu fram á endurmat á fasteignamati fjölmargra eða allra fasteigna í viðkomandi sveitarfélagi. Að þeirra áliti fullnægði matið ekki því markmiði sem lögin mæla fyrir um og töldu þau fasteignir í einhverjum mæli vanmetnar. Fasteignamat er stofn til álagningar opinberra gjalda. Sveitarfélög leggja á fasteignagjöld sem eru hlutfall af fasteignamati. Ríkið leggur eignarskatt á nettóeign og fasteignamat er einn þeirra liða sem mynda hana. Fasteignamat er einnig stofn erfðafjárskatts og stimpilgjalda. Brýnt er að jafnræðis sé gætt meðal borgaranna og því

þarf að vera tryggt að fasteignamat alls staðar á landinu endurspegli það sem því er ætlað. Ef fasteignamat væri sums staðar jafnt líklegu söluverði eignar en annars staðar mun hærra eða lægra ylli það skattalegri mismunun borgaranna. Þess vegna beindi fjármálaráðuneytið því til Fasteignamats ríkisins að endurmeta fasteignamat íbúðarhúsnæðis, atvinnuhúsnæðis, sumarhúsa, útihúsa og lóða um land allt. Markmið með endurmati fasteignamats 2001 var því hvort tveggja að innleiða mat sem endurspeglaði betur gangverð fasteigna en fyrra mat og gæta þess að samræmi væri í fasteignamatinu þannig að það sé gjaldstofn sem mismunar ekki borgurunum.

Málsmeðferð

Ákvörðun fasteignamats og brunabótamats eru stjórnvaldsákvarðanir og lýtur málsmeðferð þeirra stjórn-sýslulögum. Þann 15. júní 2001 var fasteignaeigendum send tilkynning um fyrirhugaða niðurstöðu endurmatsins sem taka skyldi gildi 15. september sama ár. Ef fasteignaeigandi sætti sig ekki við niðurstöðu fasteignamats eða brunabótamats eins og hún birtist á tilkynningar-seðlinum þá gat hann valið á milli tveggja kosta. Í fyrsta lagi að koma athugasemdum sínum á framfæri við Fasteignamat ríkisins fyrir gildistöku matsins, 15. september 2001. Athugasemd leiddi til frestunar gildistökkunnar uns tekin hafði verið afstaða til athugasemdarinnar. Í öðru lagi hafði eigandi möguleika á að kæra niðurstöðu endurmats til yfirfasteignamatsnefndar eftir gildistöku þess 15. september. Jafnframt má kæra niðurstöðu Fasteignamats ríkisins vegna innsendrar athugasemdar til yfirfasteignamatsnefndar. Kæru-frestur er þrjú mánuðir samkvæmt stjórn-sýslulögum.

Endurstofnverð mannvirkja

Fasteignamat ríkisins reiknar svokallað endurstofnverð fyrir öll mannvirki sem skráð eru í

Landskrá fasteigna. Þótt brunabótamat og fasteignamat hafi ólík markmið er endurstofnverð notað við ákvörðun hvors tveggja. Annars vegar til að meta efnisleg verðmæti þegar um brunabótamat er að ræða en hins vegar sem einn þáttur sem hefur áhrif á söluverð eigna þegar fasteignamat er ákveðið.

Endurstofnverð Fasteignamats ríkisins er áætlaður heildarbyggingarkostnaður húsa, án opinberra gjalda og án kostnaðar við lóðarfrágang. Með opinberum gjöldum er átt við gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald, skipulagsgjald, heimæðargjald hitaveitu, heimaugargjald rafmagns og gjald fyrir vatns- og skolplögn að lóð.

Endurstofnverð er reiknað í þar til gerðu kostnaðarmatskerfi sem hannað er af Fasteignamati ríkisins. Útreikningur endurstofnverðs byggir á einingaverðum byggingarhluta og upplýsingum um stærðir og fleiri eiginleika húsanna. Upplýsingar um stærðir eru fyrst og fremst fengnar úr skráningartöflu mannvirkis (flatarmál, rúmmál o.fl.). Fasteignamatið fær skráningartöflur mannvirkja frá byggingafulltrúa viðkomandi sveitarfélags. Auk upplýsinga úr skráningartöflu skoða matsmenn mannvirki og teikningar af þeim. Á þennan hátt er aflað upplýsinga um gæði og ástand og magn ýmissa þátta svo sem innréttinga og hreinlætistækja.

Kostnaðarmatskerfið reiknar einingaverð byggingarhluta. Útveggir eru dæmi um byggingarhluta. Hver byggingarhluti er greindur í frumþætti. Frumþættir útveggja, svo dæmi sé tekið, eru m.a. steinsteypa, járn, vinna iðnaðarmanna og notkun steypudælu. Hver byggingarhluti samanstendur oftast af tugum frumþátta. Sérhver frumþáttur er ávallt hreinn efnisliður, hreinn vinnuliður eða hreinn vélaliður, t.d. steypa, vinna múrara, notkun á steypudælu o.s.frv. Einingaverð hvers byggingarhluta er því sundurgreint í efnislið, vinnulið og vélalið. Þessi sundurgreining er mjög mikilvæg þegar kemur að útreikningi af-

skrifta sem fjallað er um hér aftar. Til þess að reikna verð byggingarhlutanna eru notuð frumþáttaverð Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins og Hagstofunnar. Sömu frumþáttaverð eru notuð til að reikna vísitölur byggingarkostnaðar. Verð frumþáttanna eru yfirfarin og leiðrétt af Fasteignamatinu. Í matskerfinu er unnt að lýsa hverjum byggingarhluta mjög nákvæmlega. Útveggjum er t.d. hægt að lýsa með því að velja þykkt, steypugæði, járnbandingu, einangrun og frágang að utan og innan. Þar sem unnt er að lýsa hverjum byggingarhluta mjög ítarlega getur kostnaðarmatskerfið reiknað einingaverð byggingarhluta af mikilli nákvæmni.

Kerfið áætla magn hvers byggingarhluta út frá stærðarupplýsingum í skráningartöflu, eða notar þær beint. Dæmi um þetta er að flatarmál innveggja er áætlað út frá nettóflatarmáli, fjölda rýma og rúmmáli.

Heildarkostnaður byggingarhluta er fundinn með því að margfalda einingaverð hans með magni. Að lokum er kostnaður allra byggingarhlutanna lagður saman til að fá endurstofnverð hússins.

Það er háð byggingarstigi hússins hvort verð reiknast á viðkomandi byggingarhluta eða ekki. Byggingarhluti reiknast ekki með nema húsið sé skráð á því byggingarstigi þar sem hann ætti að vera kominn, eða á herra stigi. Byggingarstig er skráð í Landskrá fasteigna og því reiknast verð sjálfkrafa á fleiri byggingarhluta hússins eftir því sem byggingunni vindur fram og herra byggingarstig er skráð í Landskrána.

Sundurgreining byggingarhluta í frumþætti er einnig forsenda þess að endurreikna endurstofnverð vegna breytinga á verðlagi. Einu sinni á ári er endurstofnverð reiknað með nýjum frumþáttaverðum samhliða árlegum framreikningi fasteignamats. Endurstofnverð mannvirkja í Landskrá fasteigna er því ávallt miðað við nýlegt kostnaðarverðlag.

Í kerfinu hafa verið hönnuð mismunandi líkön

fyrir hinar ýmsu húsagerðir. Þegar eign er tekin til mats velur matsmaður líkan, þ.e.a.s. viðmiðunarhús sem er líkast því er meta skal og hefur matsmaðurinn möguleika á að breyta því og aðlaga að matsverkefningu. Um leið og hús hefur verið metið verður til sjálfstætt líkan sem hægt er að nota sem viðmiðunarlíkan fyrir önnur hús.

Viðmiðunarlíkon skiptast í hrábyggingarlíkon og frágangslíkon. Hrábyggingarlíkonum er beitt á mannvirki í heild og taka á svokallaðri hrábyggingu þ.e. undirstöðum, burðarvirki, útveggjum, þaki og lagnakerfum. Þetta eru sameignarþættir bygginga þegar um fjöleignarhús er að ræða. Líkönin eru mismunandi eftir byggingarefni (steinhús eða timburhús) og tegund byggingar (íbúðarhús, iðnaðarhús) eða burðarvirkis (stálrammar, límtrérammar).

Frágangslíkonum er beitt á einstakar einingar mannvirkis og taka þau á öllum frágangi innanhúss (s.s. gólfefnum, milliveggjum, innréttingum og hreinlætistækjum). Þetta eru þættir sem heyra til séreignar í fjöleignarhúsum. Líkön eru mismunandi eftir starfsemi eða notkun viðkomandi einingar (t.d. íbúð, skrifstofa).

Kostnaðarmatskerfið skiptir byggingarkostnaði sameignarþátta á milli séreigna í fjöleignarhúsum. Athuganir Fasteignamats ríkisins sýna að byggingarkostnaður í hefðbundnu fjölbýlishúsi er að u.þ.b. tveim þriðju hlutum háður flatarmáli hússins en rúmmáli þess að einum þriðja. Skipting sameignarþátta byggingar í matskerfinu fer því ekki eftir hlutfallstölu samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu heldur er háð rúmmáli að einum þriðja og flatarmáli að tveim þriðju.

Brunabótamat og afskriftir

Áður en lagabreytingunum um brunatryggingar frá árinu 1999 var hrint í framkvæmd með endurmatinu 2001 var brunabótamat Fasteignamats ríkisins fundið með þeim hætti að reiknað var endurstofnverð viðkomandi húss og bætt við

upphæð sem nemur áætluðum kostnaði við hreinsun brunarústa, en það er óhjákvæmilegur þáttur við endurbyggingu húss sem brunníð hefur. Með endurmatinu 2001 varð engin breyting á aðferðafræði við brunabótamatam nýbyggðra húsa. Brunabótamat þeirra er eftir sem áður endurstofnverð að viðbættum kostnaði við hreinsun brunarústa. Samkvæmt könnunum Fasteignamats ríkisins nemur sá kostnaður nú að jafnaði u.þ.b. 10% af endurstofnverði hússins.

Það sem breyttist við endurmatið 2001 var að afskriftir hafa áhrif á endurstofnverðið fyrir hvert ár sem liðið er frá því að húsið var reist. Framvegis verða því reiknaðar afskriftir einu sinni á ári fyrir öll hús. Liðurinn sem nemur áætluðum kostnaði við hreinsun brunarústa er hins vegar ávallt 10% af endurstofnverði hússins enda er hann óháður því hvort húsið er gamalt og slitíð eða nýtt.

Eftir að lögum um brunatryggingar var breytt var stofnaður hópur sérfræðinga við Fasteignamat ríkisins sem þróaði reglur um afskriftir í brunabótamati. Hópurinn skilaði niðurstöðum sínum í september 2000.

Þar kemur meðal annars fram að meta má afskriftir eftir tveimur megináferðum. Annars vegar eru afskriftir byggðar á skoðun húsnæðis og hins vegar fræðilegar afskriftir. Samkvæmt fyrri aðferðinni athugar matsmaður á vettvangi ástand ýmissa þátta mannvirkis með tilliti til hrörnunar, viðhalds, aðstæðna sem mannvirkið er notað við, nýtingargildis og framtíðarnotkunar.

Það eru hins vegar kallaðar fræðilegar afskriftir þegar afskriftir mannvirkis eru ákveðnar eftir reiknireglu samkvæmt byggingafræðilegum forsendum án þess að skoðun komi til í hvert sinn sem afskrift er ákvörðuð. Forsenda afskrifta hvers húss fyrir sig er hins vegar nákvæm lýsing á húsinu í Landskrá fasteigna. Sú lýsing byggir meðal annars á skoðun eignarinnar þegar hún var nýreist eða síðar ef hún hefur verið endurmetin af Fasteignamati ríkisins. Það gefur auga leið að

þegar viðhalda þarf reglulega mati fjölmargra húseigna eru afskriftir grundvallaðar á skoðun of dýr kostur til að vera raunhæfur. Fræðilegar afskriftir eru því óhjákvæmilegar þegar meta þarf allar húseignir á landinu.

Afskriftir mannvirkja vegna brunabótamats eru í meginráttum tvenns konar:

1. Afskriftir vegna efnislegrar hrörnunar. Þær endurspegla minnkað verðgildi mannvirkis vegna áhrifa umhverfis, náttúruafla, slits og skemmda vegna notkunar og galla. Orsakir hrörnunar geta t.d. verið: efnabreytingar í steypu, langtíma álag og sig vegna of lítills burðarþols jarðvegs eða undirstöðu, áhrif vegna hitabreytinga, þrýsti- eða togspenna, núnings, o.s.frv. Vanræksla eða of lítið viðhald getur einnig valdið hrörnun mannvirkis og að sjálfsögðu notkun þess.
2. Afskriftir vegna úreldingar eru afskriftir vegna skertrar nýtingarhæfni og endurspegla þær minnkandi verðgildi vegna ýmissa breyttra skilyrða, eða aðstæðna. Sem dæmi má nefna ef mannvirki getur ekki lengur gegnt hlutverki sínu í samræmi við nútíma vinnuhætti eða vegna þess að mannvirkið býr ekki yfir þeim sveigjanleika sem þarf til breyttrar notkunar t.d. vegna uppbyggingar á burðarvirkjum eða að hönnun og skipulag byggingarinnar er orðið úrelt vegna breyttra staðla og krafna. Afskriftir vegna úreldingar eru alltaf háðar þáttum í mannvirkinu sjálfu.

Vinnuliðir eru ekki afskrifaðir í brunabótamati, hvorki vinna manna né véla.

Úreldingarafskriftir eiga einungis við í undantekningartilfellum þegar eignir eru í lélegu ástandi og lítt eða ekki í notkun. Þá þarf að liggja fyrir staðfesting sveitarstjórnar á ástandi eignarinnar og notkun og að hún geri ekki athugasemdir við að mat verði lækkað.

Þær afskriftir sem mestu máli skipta við brunabótamat eru afskriftir vegna efnislegrar hrörnunar.

Sú leið sem farin er við útreikning afskrifta í brunabótamati er að miða við byggingafræðilega sundurliðun húss. Samkvæmt henni er líftími einstakra byggingarhluta mannvirkisins ákveðinn og afskrifaður að teknu tilliti til viðhalds. Byggingarhlutum er skipt í efnisliði, vinnuliði og vélaliði og flokkaðir eftir lengd líftíma í eftirfarandi:

- a) Skammtímaþættir; byggingarhlutar með líftíma styttri en 10 ár (t.d. málning).
- b) Millitímaþættir; byggingarhlutar með líftíma í 10 til 50 ár (t.d. parket, teppi, hreinlætistæki, skápar).
- c) Langtímaþættir; byggingarhlutar sem hafa líftíma lengri en 50 ár (t.d. allt burðarvirki húsa, innveggir, innri múrhúðun).

Skammtímaþættir eru að jafnaði ekki afskrifaðir. Millitímaþættir eru afskrifaðir í samræmi við raunverulegan lífaldur en þó ekki neðar en í 67% af nývirði miðað við meðalviðhald. Þessi mörk kallast afskriftamörk. Líftími millitímaþátta spannar langt tímabil, 10-50 ár. Það þýðir að við eðlilegt viðhald eru yfirgnæfandi líkur á því að verðgildi þeirra sé að meðaltali orðið 50-60% af nývirði að nokkrum tíma liðnum. Af öryggisástæðum var valið að hafa þessi mörk nokkru hærri og ákveða þau 67% við meðalviðhald.

Afskriftamörk langtímaþátta eru 30% miðað við meðalviðhald. Skoðun getur breytt þessum mörkum ef eitthvað kemur fram sem gefur tilefni til frávika.

Afskriftamörk eru breytileg eftir viðhaldseinkunn. Mynd 1 sýnir samband viðhaldseinkunnar og afskriftamarka. Skilgreindar eru viðhaldseinkunnirnar: mjög gott, gott, meðal, lítið og mjög lítið viðhald.

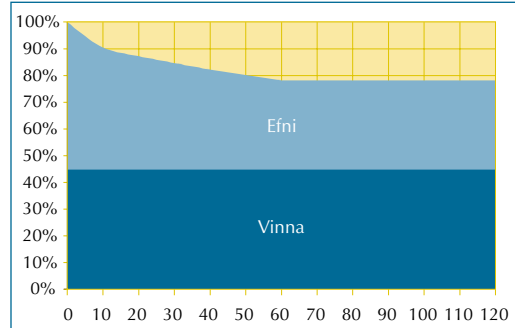
Fyrir húseiganda er áhugaverðast að vita hvernig húseign afskrifast í heild. Heildarafskriftaferlar húseigna geta verið mjög breytilegir, bæði vegna breytilegs hlutfalls efnisliða af heildinni og mismunandi hlutfalls langtíma-, millitíma- og skammtímaþátta af heildarkostnaði.

Viðhaldseinkunnir fyrir öll hús nema útihús

Viðhaldseinkunnir og afskriftamörk efnisliða			
	Skammt.	Millit.	Langt.
Mjög gott viðhald	100%	75%	50%
Gott viðhald	100%	72%	40%
Meðalviðhald	100%	67%	30%
Lítið viðhald	50%	50%	20%
Mjög lítið viðhald	30%	30%	15%

Mynd 1

Afskriftaferill við gott viðhald



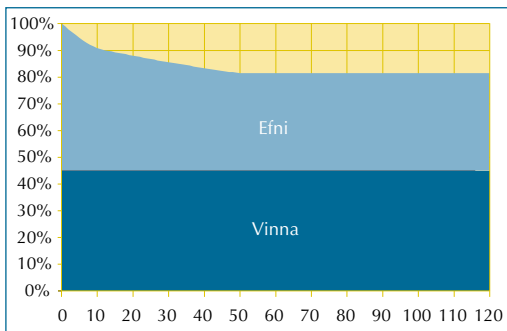
Mynd 3

Á myndum 2 til 6 eru sýndir afskriftaferlar húseignar miðað við mismunandi viðhaldseinkunnir sem fram koma í töflu á mynd 1. Lóðrétti ásinn sýnir hlutfall af endurstofnverði nýs húss og lárétti ásinn sýnir aldur hússins í árum. Vinnuliðirnir haldast óbreyttir í öllum tilfellunum en efnisliðirnir afskrifast mismikið eftir því hver viðhaldseinkunn hússins er.

að fullu náð eftir u.þ.b. 50 ár. Mestu afskriftir verða því um 19%.

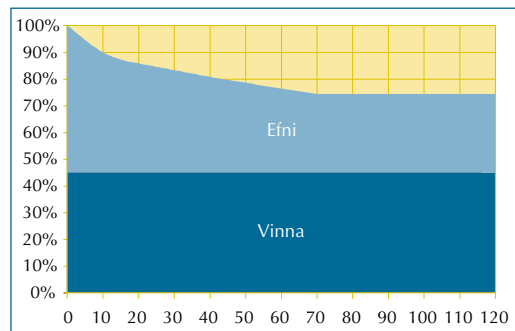
Mynd 3 sýnir dæmi um heildar afskriftaferil steinsteyppts íbúðarhúss sem fengið hefur gott viðhald. Afskriftamörk hússins í heild verða samkvæmt ferlinum um 78% af endurstofnverðinu og er þeim að fullu náð eftir u.þ.b. 60 ár. Mestu afskriftir verða því um 22%.

Afskriftaferill við mjög gott viðhald



Mynd 2

Afskriftaferill við meðalviðhald



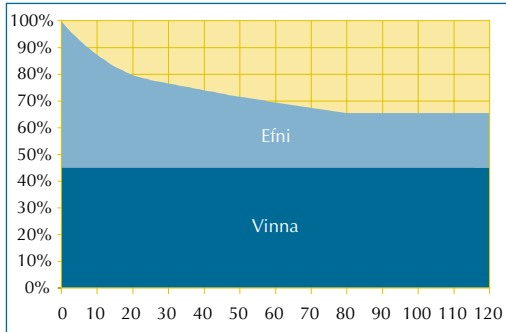
Mynd 4

Mynd 2 sýnir dæmi um heildar afskriftaferil steinsteyppts íbúðarhúss sem fengið hefur mjög gott viðhald. Af töflunni á mynd 1 má lesa að afskriftarmörk miðað við mjög gott viðhald eru 100% fyrir skammtímaþætti (það er að segja þeir eru ekkert afskrifaðir), 75% fyrir millitímaþætti og 50% fyrir langtímaþætti. Afskriftamörk hússins í heild verða því samkvæmt afskriftaferlinum á mynd 2 um 81% af endurstofnverðinu og er þeim

Mynd 4 sýnir dæmi um heildar afskriftaferil steinsteyppts íbúðarhúss sem fengið hefur meðalviðhald. Af ferlinum má sjá að afskriftamörk hússins í heild eru um 74% af endurstofnverðinu og er þeim að fullu náð eftir u.þ.b. 70 ár. Mestu afskriftir verða því um 26%.

Mynd 5 sýnir dæmi um heildar afskriftaferil steinsteyppts íbúðarhúss þegar viðhald er lítið. Hér verður sú breyting á forsendum afskriftaferilsins

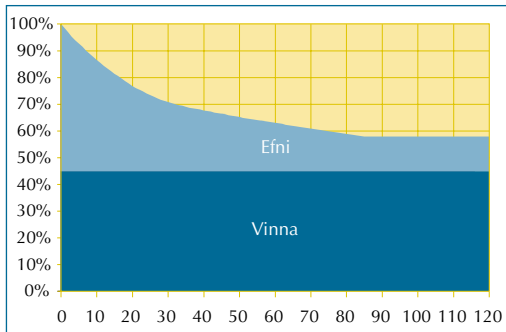
Afskriftaferill við lítið viðhald



Mynd 5

að skammtímaþættir afskrifast einnig. Af ferlinum sést að afskriftamörk hússins í heild eru um 65% af endurstofnverðinu og er þeim að fullu náð eftir u.þ.b. 80 ár. Mestu afskriftir verða því um 35%.

Afskriftaferill við mjög lítið viðhald



Mynd 6

Mynd 6 sýnir að lokum dæmi um heildar afskriftaferil steinsteypts íbúðarhúss þar sem viðhald er mjög lítið. Af ferlinum sést að afskriftamörk hússins í heild eru um 58% af endurstofnverðinu og er þeim náð eftir u.þ.b. 85 ár. Mestu afskriftir verða því um 42%.

Afskriftirnar eru alltaf hraðastar í upphafi en svo hægir á þeim. Eftir því sem hús fá betri viðhalds-einkunn hægir fyrr á afskriftunum og afskriftamörkunum er náð fyrr.

Vinnuliðir eru ekki afskrifaðir í brunabótamati. Hvorki vinna manna né vélavinna er afskrifuð. Svo sem áður segir er markmið með brunabóta-

mati að húseigandi fái bætur, skemmist hús hans í bruna, miðað við hvað kostar að endurbyggja eða lagfæra húsið þannig að það verði í sambærilegu ástandi og fyrir tjón. Sá kostnaður sem fellur til við vinnu manna og véla til þess að koma húsinu í sambærilegt ástand og fyrir tjón er hins vegar óháður því hvort húsið er gamalt eða nýtt, vel haldið við eða slitið.

Þrátt fyrir að afskriftir í brunabótamati hafi verið innleiddar með lögum nr. 34/1999 verður ekki séð að ætlun löggjafans hafi verið að draga úr váttryggingarvernd húseigenda. Í lögum um váttryggingarsamninga er kveðið á um að váttryggingarfélag sé ekki bundið af váttryggingarfjárhæð þegar kemur að uppgjöri tjóns, heldur sé því einungis skylt að bæta raunverulegt tjón hafi það verið lægra en váttryggingarfjárhæðin. Váttryggingarfélagið ber hins vegar sönnunarbyrðina á því að tjónið sé annað en váttryggingarfjárhæðin mælir fyrir um. Tryggingafélög hafa því ætíð haft heimild skv. váttryggingarlögum til að meta sérstaklega tjón eftir að það hefur orðið og taka tillit til afskrifta við uppgjör bóta.

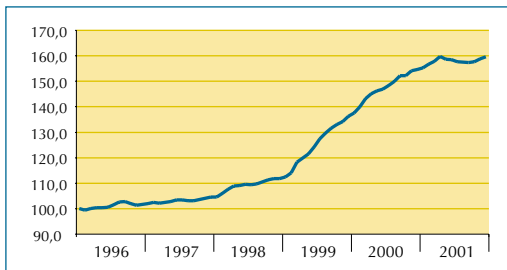
Fasteignamat og söluverð eigna

Eins og áður segir skal fasteignamat vera það gangverð sem ætla má að eignin hefði á markaði í næstliðnum nóvember. Endurmat fasteignamats 2001 miðaðist því við verðlag í nóvember 2000. Við endurmatið var byggt á raunverulegum markaðsupplýsingum um söluverð fasteigna. Með tölfræðilegum rannsóknum var fundið samband á milli söluverðs og eiginleika fasteigna. Niðurstöður tölfræðirannsóknanna voru settar fram í reiknilíkani. Líkanið var svo notað til að reikna líklegasta söluverð eignar út frá eiginleikum hennar sem skráðir eru í Landskrá fasteigna. Fasteignamat ríkisins hefur um árabil haldið skrá um kaupsamninga fasteigna. Þar koma fram bæði hagrænar upplýsingar samkvæmt kaupsamningi og upplýsingar um eiginleika eignanna sam-

kvæmt skráningu þeirra í Landskrá fasteigna. Skráin inniheldur einnig staðgreiðsluvirði hvers kaupsamnings sem er fengið með því að reikna núvirði greiðslna og yfirtekinna lána samkvæmt samningnum.

Fasteignamat ríkisins vinnur vísitölu sem sýnir verðlagsbreytingar íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu. Vísitalan byggist á fermetraverðum og skiptingu húsnæðisins í 9 flokka eftir gerð og stærð. Meðalfermetraverð í hverjum flokki eru vegin saman eftir hlutfalli hvers flokks af öllu íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Hlutfallið er fengið úr Landskrá fasteigna.

Vísitala fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu



Mynd 7

Á línuritinu sést að verðlag fasteigna hækkaði mikið á árunum 1999 og 2000. Af þeim sökum var vandasamara en ella að búa til reiknilíkan af fasteignamarkaðinum á nóvemberverðlagi 2000. Ákveðið var að nýta kaupsamninga frá tímabilinu júní 1998 til desember 2000, u.þ.b 17.000 samninga. Á þessu tímabili hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um nálægt 40%. Kaupsamningar sem notaðir voru við rannsóknina voru því allir færðir til verðlags í nóvember árið 2000 samkvæmt vísitölu fasteignaverðs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu.

Fyrst var þróað reiknilíkan fyrir höfuðborgarsvæðið sérstaklega. Tölfræðirannsóknirnar að baki reiknilíkaninu voru viðamikil verk. Finna þurfti þær breytur sem skýra söliverðið. Val á

breytum byggist á tölfræðilegu mati á áhrifamætti þeirra. Leit að réttu breytunum var löng og ströng. Þættir sem flestir myndu telja að hefðu mikil áhrif á söliverð eigna reyndust ekki hafa þann skýringarmátt sem búist var við.

Í upphafi var ljóst að nauðsynlegt var að hafa svokallaðan fasta í líkaninu. Þ.e.a.s. líkanið gefur alltaf ákveðna lágmarksupphæð áður en ýmsir eiginleikar eignarinnar, svo sem stærð og staðsetning, fara að verka. Þessir fastar eru mismunandi eftir stærðarflokki og tegund eigna.

Sú breyta sem hefur mest skýringargildi fyrir söliverð er endurstofnverð að frádregnum efnislegum afskriftum með sama hætti og við gerð bruna-bótamats (sjá umfjöllun hér að framan). Í afskrifuðu endurstofnverði sameinast í einni tölu ýmsir áhrifavaldar sem lýsa gerð, stærð, gæðum og ástandi eignar.

Flatarmál íbúðar sýndi sig jafnframt að hafa mikið skýringargildi. Vissulega er fylgni á milli afskrifaðs endurstofnverðs og flatarmáls. Engu að síður hafði flatarmálið gott skýringargildi þegar því var bætt við sem skýringarbreytu til viðbótar við afskrifað endurstofnverð. Það þýðir að flatarmál nær að skýra einhvern hluta söliverðsins sem afskrifað endurstofnverð gerir ekki.

Sem dæmi um breytur sem reyndust ekki áhrifamiklar má nefna fjölda herbergja í íbúð. Fjöldi herbergja skýrir ekki söliverð eigna til viðbótar við afskrifað endurstofnverð og flatarmál.

Það sama má segja um lóðarstærð fjölbýlishúsa. Rannsóknirnar sýndu að lóðarstærð hefur engin áhrif á söliverð eigna í fjölbýlishúsum. Ef eitt hvað er hefur lóðarstærð neikvæð áhrif á söliverð eigna í fjölbýli.

Öðru máli gegndi hins vegar um sérþýlishús, þar hafði lóðarstærð ótvíræð áhrif á söliverð. Kvaðratrót af lóðarstærð hafði gott skýringargildi fyrir söliverðið.

Við rannsóknir á lóðarstærðum kom óvænt í ljós að lóðarprósentan sjálf skiptir miklu máli. Með

lóðarprósentu er átt við hlutfallstölu viðkomandi eignar á lóðinni með sama hætti og í eignarskiptayfirlýsingu. Ef hús stendur eitt á lóð er lóðarprósentan 100. Ef fleiri en eitt hús standa á lóðinni fer hlutfallstala hvers húss eftir hlutfalli rúmmáls þess af heildarrúmmáli húsa á lóðinni. Eins gildir þegar um fjöleignarhús er að ræða, þá fer lóðarprósentan eftir hlutfalli rúmmáls viðkomandi eignar af heildarrúmmáli eigna á lóðinni. Tölfræðipróf sýndu að lóðarprósentan hafði mikinn skýringarmátt bæði fyrir sérþýli og fjölþýli. Áhrifin sem lóðarprósentan hefur á söluverð eru óháð stærð eignanna. Lóðarprósentuna má túlka þannig að hún sé mælikvarði á það hve mikið eignin er „út af fyrir sig“. Lág lóðarprósentu þýðir að eignin er í miklu nábýli við aðrar eignir en þegar lóðarprósentan er 100 merkir það að eignin stendur ein á lóð. Í sérþýli hækkar söluverð eignar um rúmlega 15 þúsund krónur fyrir hvert prósentustig hússins í lóðinni. Í fjölþýli hækkar söluverð eignar um tæpar 20 þúsund krónur fyrir hvert prósentustig eignarinnar (íbúðarinnar) í lóðinni.

Að lokum var aldur tekinn inn sem breyta. Hér að framan var greint frá afskriftum í brunabótamati. Þar var fjallað um efnislegar afskriftir og afskriftir vegna úreldingar. Auk þessara tveggja tegunda afskrifta koma við sögu í fasteignamati hagrænar afskriftir. Hagrænar afskriftir koma til vegna minni arðsemi eða notagildis eigna vegna utanaðkomandi þátta, þ.e.a.s. sem eru byggingafræðilega óháðir sjálfu mannvirkinu. Með því að bæta aldri í tölfræðirannsóknina til viðbótar afskrifuðu endurstofnverði fæst mat á þeim afskriftum sem ekki skýrast af efnislegri hrörnum og úreldingu.* Sú leið var valin að skilgreina breytu sem var aldur margfaldaður með heildarflatarmáli. Í ljós

kom að breytan hafði ótvíráð áhrif í nágrenna-sveitarfélögum Reykjavíkur og á landsbyggðinni. Þessi áhrif voru hins vegar ekki til staðar í Reykjavík en þar vegur mismunandi húsnæðisverð eftir aldri hverfa á móti þessum áhrifum. Einnig kom í ljós að aldurinn hefur mismunandi áhrif eftir því hvar á landinu eignir eru staðsettar. Þetta þýðir að verðmæti eigna minnkar mishratt með aldri eftir því hvar eignin er staðsett.

Samkvæmt reglugerð með lögnum um skráningu og mat fasteigna skal fasteignamat skipt upp í annars vegar mannvirkjamat og hins vegar lóðarmat. Það heyrir til undantekninga að viðskipti séu stunduð með annaðhvort lóð eða hús. Nær frávikalaust er sú eining sem gengur kaupum og sölum mannvirki (eða hluti þess) ásamt lóð eða lóðarrétti (eða hlutdeild í lóð eða lóðarrétti). Tölfræðirannsóknirnar sem reiknilíkanið byggist á miða því eðlilega að því að skýra söluverð á fasteigninni sem heild, þ.e. mannvirki og lóð saman. Þess vegna varð að finna skynsamlega aðferð til að skipta fasteignamatinu milli lóðar og mannvirkis.

Formúla fyrir lóðarmat var fundin út frá reiknilíkaninu fyrir fasteignamat í heild, á þann hátt að þeir liðir sem tilheyra lóð í líkaninu eru láttnir tilheyra lóðarmatinu. Hér er um að ræða stærð lóðar og lóðarprósentu. Afskrifað endurstofnverð, aldur og fastinn voru láttnir tilheyra mannvirkjamati. Flatarmálsliðnum er hins vegar skipt á milli mannvirkjamats og lóðarmats.

Reiknilíkan fyrir fasteignamat eigna utan höfuðborgarsvæðisins var fundið með því að ganga út frá reiknilíkaninu fyrir höfuðborgarsvæðið en margfalda það með stuðlum sem lýsa sambandi verðsins á höfuðborgarsvæðinu við verð á viðkomandi svæði. Annars vegar voru notaðir

* Hér er um nokkra einföldun að ræða. Í reiknilíkani fyrir fasteignamat koma fyrir þættir sem eru óháðir aldri og þar með koma úreldingar- og efnislegar afskriftir einar og sér ekki að fullu fram í niðurstöðu líkansins. Einnig skal bent á að markmið með reiknilíkani fyrir fasteignamat er að spá líklegasta söluverði eignar en það er ekki markmið í sjálfu sér að meta vægi einstakra skýringarþátta sem hafa áhrif á söluverðið. Þannig er ekki farið á greina dýpra í að greina hver eru áhrif efnislegra afskrifta, hagrænna afskrifta o.s.frv. en þörfin fyrir rétta matsniðurstöðu krefur.

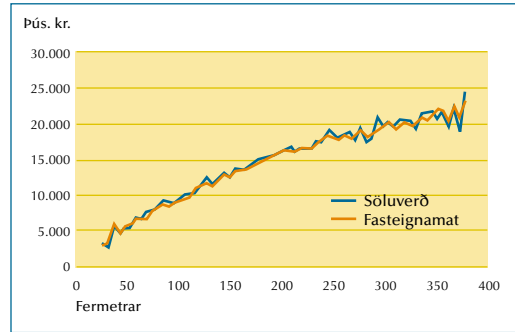
stuðlar sem hafa áhrif á fasteignamatíð í heild og hins vegar eingöngu á lóðarmatið. Það er vegna þess að lækkandi fasteignaverð eftir staðsetningu er ekki unnt að túlka þannig að eingöngu lóðarverðmætið sé lægra, það gæti t.d. oft leitt til þeirrar niðurstöðu að lóðarverðmætið sé neikvæð stærð. Fasteignamat í heild er því margfaldað með stuðli til að fá mat á viðkomandi svæði en lóðarmatið er margfaldað með þessum sama stuðli í öðru veldi. Ef tekið er sem dæmi svæði sem hefur svæðastuðul 0,5 (þ.e. fasteignamat er 50% af fasteignamati á höfuðborgarsvæðinu) þá er stuðull fyrir lóðarmat á þessu svæði $0,5 \times 0,5 = 0,25$ (þ.e. lóðarmat er 25% af lóðarmati á höfuðborgarsvæðinu).

Þrátt fyrir að almenna reiknilíkanið fyrir höfuðborgarsvæðið gæfi góða niðurstöðu var ljóst að hana mátti betrumbæta með því að innleiða hverfastuðla innan höfuðborgarsvæðisins. Þannig var t.d. beitt stuðlum til hækkunar á Seltjarnarnesi en til lækkunar í Breiðholtshverfum. Nákvæmlega sömu aðferðafræði var beitt á hverfastuðla innan höfuðborgarsvæðisins og beitt var á svæðastuðla utan þess.

Til þess að ganga úr skugga um að niðurstaða fasteignamats sé nægjanlega góð hafa verið þróaðar viðmiðunartölur sem gefa til kynna gæði fasteignamats. Bandarísku matsmannasamtökin, IAAO, hafa sett fram gæðakröfur um þessar viðmiðunartölur sem fasteignamat á að fullnægja. Í stuttu máli ganga þessar kröfur út á að hlutfall fasteignamats af söliverði skuli, þegar á heildina er litið, liggja á bilinu frá 0,90 til 1,10. Þá er einnig gerð sú krafa að fyrir einstakar tegundir eigna víki þetta hlutfall óverulega frá hlutfallinu fyrir allar fasteignir í heild og að matið hitti jafn vel í mark fyrir litlar eignir og stórar. Það er skemmst frá því að segja að niðurstaða enduramats fasteignamats árið 2001 stóðst þessar kröfur. Án þess að rekja það í tæknilegum atriðum eru

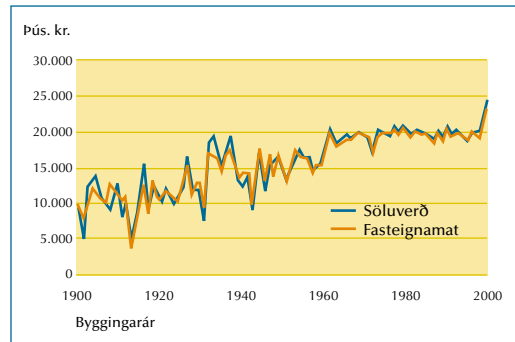
hér dregin upp línurit sem sýna skýrt hvernig til tókst.

Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu. Söliverð og fasteignamat - fimm fermetra meðaltöl



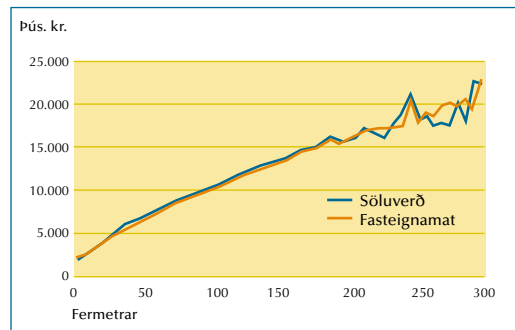
Mynd 8

Sérbýli á höfuðborgarsvæðinu. Söliverð og fasteignamat - meðaltöl hvers byggingarárs



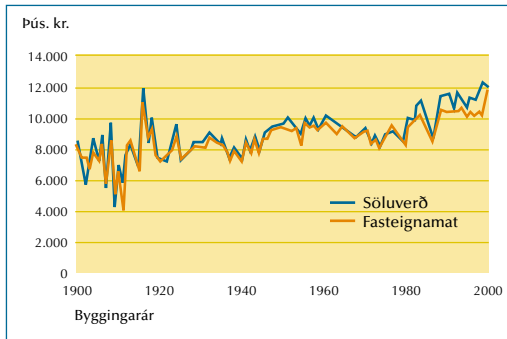
Mynd 9

Fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu. Söliverð og fasteignamat - fimm fermetra meðaltöl



Mynd 10

Fjölþýli á höfuðborgarsvæðinu. Söluverð og fasteignamat - meðaltal hvers byggingarárs



Mynd 11

Eins og sjá má af myndum 8 til 11 þá fylgjast fasteignamat og söluverð vel að, óháð bæði stærð eigna og aldri. Þetta gildir jafnt fyrir eignir í fjölþýli og sérþýli.

Örn Ingvarsson framkvæmdastjóri mats- og hagsviðs Fasteignamats ríkisins fjallaði um tölfræðirannsóknir og gerð reiknilíkans vegna endurmat fasteignamats 2001 á ráðstefnu á vegum efna-hagsnefndar Sameinuðu þjóðanna í Moskvu í júní 2002. Þeim sem hug hafa á að kynna sér málefnið er bent á grein Arnar sem hann lagði fram á ráðstefnunni. (*The Mass Revaluation in Iceland in June 2001*. UNECE, Committee on Human Settlements, Working Party on Land Administration (WPLA). Workshop on Mass Valuation Systems of Land (Real Estate) for Taxation Purposes. Moscow, Russian Federation 27 - 28 June 2002)

Viðbrögð við endurmatinu

Endurmatið 2001 tók til ríflega 139.000 fasteigna á landinu öllu og sendar voru út u.þ.b. 79.000 tilkynningar til fasteignaeigenda. Margar tilkynninganna voru um fleiri en eina fasteign. Aðgerð sem varðar hagsmuni jafn margra aðila í samfélaginu kallar á viðbrögð. Alls bárust 13.951 at-hugasemd við niðurstöðu endurmatins. Þar af

voru 9.707 vegna brunabótamats, 947 vegna fasteignamats og 3.297 vegna bæði brunabóta- og fasteignamats. Fasteignamat hækkaði samtals um 14% á landinu öllu, þar af hækkaði mat á landi um 52% og mat mannvirkja um 9%. Að öðru óbreyttu hefur hækkun fasteignamats í för með sér hækkun opinberra gjalda og skatta. Hækkun fasteignamats kallaði ekki á óhófleg viðbrögð fasteignaeigenda. Einfaldasta og sennilegasta skýringin á því er að þeir hafi talið mat eigna sinna rétt. Þ.e.a.s. fasteignamatið hafi verið nærri þeirri upphæð sem þeir hafa talið líklegt söluverð eignarinnar í nóvember 2000.

Samanlagt brunabótamat á landinu öllu lækkaði um 4%. Það var mjög breytilegt eftir sveitarfélögum hvort brunabótamatið hækkaði eða lækkaði og hve mikið það breyttist. Í Reykjavík lækkaði matið um 13% og var lækkunin hvergi meiri ef Grímseyjarheppur er undanskilinn en þar lækkaði matið um 15%. Á mörgum stöðum hækkaði matið, jafnvel um tugi prósent og dæmi eru um sveitarfélög þar sem samanlagt mat í sveitarfélaginu hækkaði um meira en 100%. Þessi mikli breytileiki endurspeglar skýrt það ósamræmi sem verið hefur á brunabótamati húseigna. Endurmat brunabótamatsins var því augljóslega mikið réttlætismál. Skemmst er að minnst jarðskjálftanna á Suðurlandi sumarið 2000. Þegar að því kom að Viðlagatrygging skyldi bæta húseigendum tjón sem þeir höfðu orðið fyrir kom í ljós að brunabótamat sumra húseigna var óeðlilega lágt samanborið við mat sambærilegra eigna á svæðinu. Það er því ekki þörf á að hafa mörg orð um þá réttarbót sem endurmat brunabótamats var fyrir marga húseigendur.

Þar til í september 2001 var svo kveðið á um í lögum og reglugerð um húsnæðismál að matsverð íbúðar vegna veðhæfis fyrir fasteignaveðbréf („húsbréfalán“) skuli aldrei vera hærra en 65% af brunabótamati hennar (70% þegar fólk var að

kaupa sína fyrstu íbúð). Þar sem niðurstaða endurmats fól í sér lækkað brunabótamat skerti það í mörgum tilfellum lánamöguleika fólks við fasteignakaup. Töluverð umræða spannst um endurmatið af þessu tilefni. Í þessu sambandi er vert að geta þess að í lögum um brunatryggingar er ekki vikið að hlutverki brunabótamats í sambandi við lánveitingar. Sérhvert stjórnvald hefur afmarkað og ákveðið hlutverk og ber að beita því stjórnvöldum sem það hefur samkvæmt lögum til að gegna hlutverki sínu. Fasteignamati ríkisins er ekki heimilt að hafa önnur sjónarmið að leiðarljósi við ákvörðun brunabótamats en það sem fram kemur í lögum og reglugerð um brunatryggingar, en það er að brunabótamat skuli endurspegla vátryggingarverðmæti húseignar. Gagnrýni vegna skertra lánamöguleika sem lækkað brunabótamat hafði í för með sér vísaði Fasteignamat ríkisins því frá sér. Engu að síður er líklegt að meirihluti athugasemda við endurmat brunabótamats þar sem farið er fram á hækkun skýrist af ótta eigenda við skerta veðhæfni eigna þeirra.

Sú gagnrýni kom oft fram bæði á opinberum vettvangi og hjá fasteignaeigendum sem snéru sér til Fasteignamatsins að búið væri að framkvæma ýmsar endurbætur á eigninni sem ekki væri tekið tillit til við hið nýja brunabótamat. Í sumum tilfellum áttu athugasemdir af þessu tagi rétt á sér. Í þessu sambandi skal bent á að sú skylda hvílir á húseiganda að óska eftir nýju brunabótamati ef hann framkvæmir einhverjar endurbætur á húsinu sem ætla má að auki verðmæti þess. Ef húseigandi hafði endurbætt hús sitt en ekki óskað eftir nýju mati í kjölfarið, þá miðaðist lýsing eignarinnar í Landskrá fasteigna við húsið eins og það var fyrir endurbæturnar og niðurstaða endurmatsins þar af leiðandi einnig. Það er mikilvægt að

húseigendur sinni þeirri skyldu sinni að óska eftir nýju brunabótamati ef gerðar eru endurbætur á eigninni.

Í vitund fólks er heldur ekki ávallt skýr munur á viðhaldi og endurbótum. Viðhald húss miðar að því að því hnigni ekki heldur vari óbreytt, en endurbætur fela í sér einhverja viðbót við eignina þannig að verðmæti hennar eykst. Þannig felast ekki endurbætur í því að skipta út t.d. gömlum gólfefnum fyrir ný nema þau nýju séu betri en þau eldri voru í upphafi. Þannig fannst mörgum húseigandanum súrt í broti að kostnaðarsamar viðhaldsframkvæmdir skyldu ekki koma til hækkunar brunabótamats. Í forsendum brunabótamats er gert ráð fyrir eðlilegu viðhaldi húseigna og því búið að taka tillit til þess þegar afskriftir eru reiknaðar.

Lokaorð

Í endurmatsaðgerðinni 2001 fólust margar nýjungar. Fyrst ber að nefna innleiðingu afskrifta í brunabótamati en með henni var einungis verið að hrinda í framkvæmd fyrirmælum breyttra laga um brunatryggingar frá 1999. Þar fyrir utan voru tvær mikilvægar nýjungar í vinnubrögðum. Önnur er sú að matið er alfarið byggt á upplýsingum sem liggja fyrir í Landskrá fasteigna. Hin nýjungin er tölfræðirannsókn á skýringarþáttum fasteignaverðs sem notuð var við endurmat fasteignamats og verður notuð við öll ný mót framvegis. Rannsókn af þessu tagi hefur aldrei verið unnin áður hér á landi. Þessi nýju vinnubrögð gera kleift að framkvæma heildstætt mat allra eigna eða flokks eigna samtímis. Það felur í sér gífurlegan sparnað fjármuna samanborið við eldri vinnubrögð auk þess sem það miðar að samræmdara og betra mati og tryggir þannig jafnræði fasteignaeigenda.

REKSTRARREIKNINGUR ÁRSINS 2001

	2001	2000
Tekjur		
Umsýslugjald	199.652.323	50.891.722
Afnotagjöld af fasteignaskrá	140.809.487	139.715.242
Þjónustutekjur	2.632.020	2.292.073
Framlag til Landskrár fasteigna	-	4.000.000
Tekjur alls	<u>343.093.830</u>	<u>196.899.037</u>
 Gjöld		
Launagjöld	202.234.055	170.626.467
Önnur starfstengd gjöld	16.492.564	12.501.486
Rekstrarvörur og risna	15.349.177	11.302.508
Prentun, póstburðargjöld og sími	27.650.356	12.928.126
Aðkeypt þjónusta	73.213.163	42.446.348
Húsnæðiskostnaður	28.971.414	18.434.237
Rekstrargjöld samtals	<u>363.910.729</u>	<u>268.239.172</u>
Eignakaup	61.163.696	57.906.428
Gjöld alls	<u>425.074.425</u>	<u>326.145.600</u>
Tekjuafgangur (halli) án fjármagnsliða	(81.980.595)	(129.246.563)
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	<u>838.028</u>	<u>115.758</u>
Tekjuafgangur (halli) án ríkisframlags	<u>(81.142.567)</u>	<u>(129.130.805)</u>
Ríkisframlag	51.200.000	110.200.000
Tekjuafgangur (halli)	<u>(29.942.567)</u>	<u>(18.930.805)</u>

EFNAHAGSREIKNINGUR

31. DESEMBER 2001

	2001	2000
Eignir		
Veltufjármunir:		
Viðskiptakröfur	107.702.875	91.496.427
Handbært fé	467.673	655.098
Veltufjármunir samtals	<u>108.170.548</u>	<u>92.151.525</u>
Eignir alls	<u>108.170.548</u>	<u>92.151.525</u>
Skuldir og eigið fé		
Eigið fé		
Höfuðstóll í ársbyrjun	71.340.114	90.270.919
Tekjuafgangur (halli) á árinu	(29.942.567)	(18.930.805)
Eigið fé samtals	<u>41.397.547</u>	<u>71.340.114</u>
Skammtímaskuldir:		
Ríkissjóður	21.942.588	4.741.564
Viðskiptaskuldir	384.598	57.240
Ógreidd gjöld	44.445.815	16.012.607
Skammtímaskuldir samtals	<u>66.773.001</u>	<u>20.811.411</u>
Skuldir og eigið fé alls	<u>108.170.548</u>	<u>92.151.525</u>

ÚTDRÁTTUR ÚR VIÐHORFSKÖNNUN

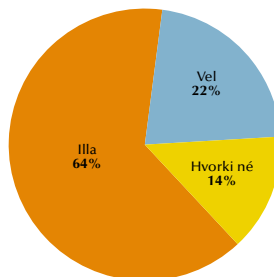
Það er orðinn árviss þáttur í starfsemi Fasteignamats ríkisins að láta gera könnun á viðhorfi almennings til stofnunarinnar og starfsemi hennar. Hér á eftir fara helstu niðurstöður könnunar sem Gallup gerði fyrir Fasteignamatíð síðsumars árið 2001.

Ímynd Fasteignamats ríkisins

► Hversu vel er hlutverk Fasteignamats ríkisins þekkt?

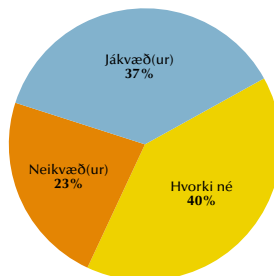
Fremur fáir töldu sig þekkja hlutverk Fasteignamats ríkisins vel, eða 22%. 14% voru hlutlausir en 64% sögðust þekkja hlutverk þess illa. Nokkru fleiri telja sig þekkja vel til starfsemi stofnunarinnar árið 2001 en árið áður, eða 22% í stað 15%, og að sama skapi eru færri sem telja sig þekkja illa til starfsemi hennar og munar þar um 10%, 74% árið 2000 en 64% árið 2001.

Sem fyrr sögðust karlar þekkja betur til Fasteignamats ríkisins en konur og er yngsti hópur þeirra sem spurðir voru verr að sér en hinir sem eldri eru. Fólk í Reykjavík og nágrenni telur sig þekkja betur til stofnunarinnar en íbúar annarra sveitarfélaga og það sama gildir um þá sem eru með háar tekjur eða framhaldsmenntun.



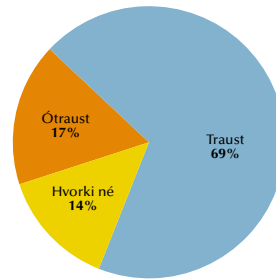
► Viðhorf gagnvart Fasteignamati ríkisins

Um 37% aðspurðra voru jákvæðir gagnvart Fasteignamati ríkisins, 40% hvorki jákvæðir né neikvæðir og 23% töldu sig neikvæða. Ekki var mikill munur á viðhorfi fólks gagnvart stofnuninni eftir aldurshópum eða búsetu. Niðurstaða þessa hluta könnunarinnar er í svipuðum dúr og árið 2000. Þeir sem eru jákvæðir og neikvæðir eru nokkuð færri en árið áður en þeir sem tóku ekki afstöðu lítið eitt fleiri.



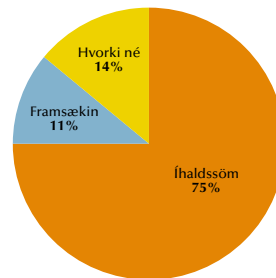
► Er Fasteignamat ríkisins traust stofnun?

Um 69% aðspurðra taldi Fasteignamat ríkisins trausta stofnun, 14% hvorki trausta né ótrausta og 17% ótrausta. Þetta er svipuð niðurstaða og í könnuninni árið 2000.



► Telur þú stofnunina framsækna eða íhaldssama?

Mikill meirihluti eða 75% taldi Fasteignamat ríkisins íhaldssama stofnun, 14% töldu hana hvorki íhaldssama né framsækna og um 11% framsækna. Nokkuð færri telja Fasteignamat ríkisins íhaldssama stofnun árið 2001 en árið áður og munar þar 7%, um 5% fleiri tóku ekki afstöðu nú. Þeir sem töldu Fasteignamat ríkisins framsækna stofnun eru 2% fleiri árið 2001 en árið 2000.

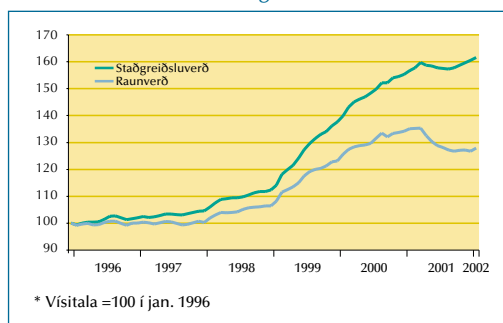


FASTEIGNAMARKAÐURINN Á ÁRINU 2001

Próun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæði

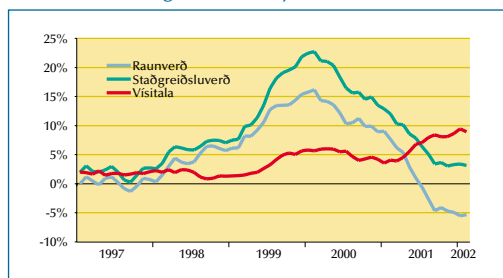
Á árinu 2001 dró enn frekar úr hækkunum á fasteignaverði miðað við árið 2000. Vísitala fasteignaverðs í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæði hækkaði um 3,3% á árinu 2001. Raunverð fasteigna á höfuðborgarsvæðinu lækkaði hins vegar um 4,9% miðað við sama tíma. Til samanburðar hækkaði vísitala fasteignaverðs í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæði um 13,5% frá desember 1999 til desember árið 2000 og þá var hækkun umfram almennar verðlagsbreytingar 8,9%.

Próun fasteignaverðs í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæði*



Athyglisvert er að skoða hvernig 12 mánaða breyting á fasteignaverði hefur þróast undanfarin ár. Mest var breytingin í upphafi árs 2000 en fasteignaverð hækkaði að nafnverði um tæp 23% og rúm 16% að raunvirði frá febrúar 1999 til febrúar ári síðar. Frá þessum tíma hefur dregið nokkuð stöðugt úr hækkunum svo sem sjá má á mynd hér til hliðar. Fasteignaverð hefur hækkað umfram almennar verðlagsbreytingar allt frá árinu 1997, en um mitt síðastliðið ár gerðist það að 12 mánaða hækkun vísitölu neyslurverðs fór fram úr samsvarandi hækkun fasteignaverðs. Raunverðið hélt síðan áfram að lækka það sem eftir lifði árs.

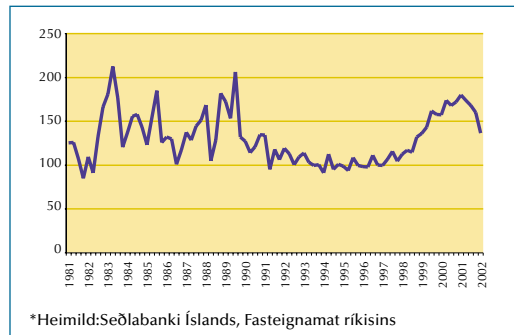
Tólf mánaða breytingar á fasteignaverði og vísitölu neyslurverðs



FASTEIGNAMARKAÐURINN Á ÁRINU 2001

Verð á atvinnuhúsnaði var nokkuð stöðugt og sögulega lagt frá 1990 fram á seinni hluta árs 1997. Frá árslokum 1997 til ársbyrjunar 2001 hækkaði það um rúm 70% umfram almennt verðlag. Í ársbyrjun 2001 tók fasteignaverð atvinnuhúsnaðis hins vegar að lækka og hafa lækkanir verið viðvarandi síðan. Hafa verður þann fyrirvara á að upplýsingar um fasteignaverð atvinnuhúsnaðis eru ekki jafn vandaðar og um íbúðarhúsnaði. Færri viðskipti eru skráð með atvinnuhúsnaði og þær eignir sem seljast eru mjög breytilegar að allri gerð.

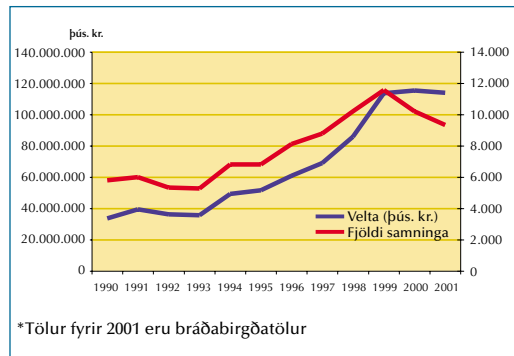
Próun fasteignaverðs í atvinnuhúsnaði*
(ársfjórðungstölur)



Velta og fjöldi kaupsamninga

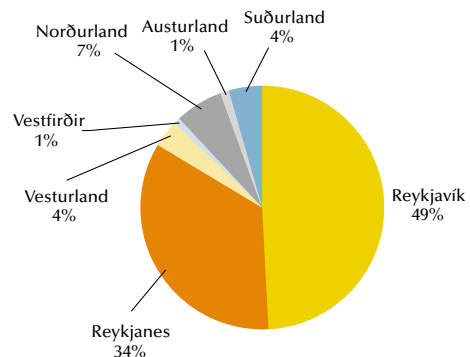
Samkvæmt bráðabirgðatölum var heildarvelta fasteignaviðskipta á landinu öllu um 113.838 milljónir og fjöldi samninga 9.320 á árinu 2001. Samkvæmt þessum bráðabirgðatölum fækkar samningum um 8,5% á milli árána 2000 og 2001, en fækkaði um tæp 12% milli árána 1999 og 2000.

Velta og fjöldi kaupsamninga
í fasteignaviðskiptum 1990 - 2001*



Skipting veltu milli landshluta 2001

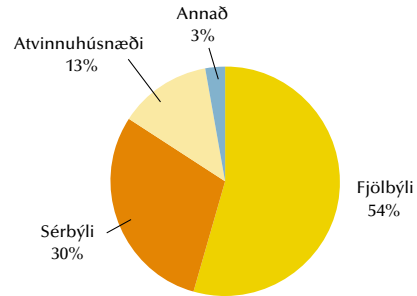
Hlutdeild Reykjavíkur var 49% af heildarveltu fasteignaviðskipta á landinu öllu. Viðskipti með eignir á Reykjanesi námu 34% af heildarveltu á landinu, 4% veltunnar var á Vesturlandi, 1% á Vestfirðum, 7% á Norðurlandi, 1% á Austurlandi og 4% á Suðurlandi.



FASTEIGNAMARKAÐURINN Á ÁRINU 2001

Skipting veltu á landinu öllu eftir tegundum húsnæðis 2001

Velta á landinu öllu árið 2001 skiptist þannig eftir tegundum húsnæðis að 54% af upphæð veltunnar var með eignir í fjölbýlishúsum, 30% var með eignir í sérbýlishúsum, 13% með atvinnuhúsaeignir og 3% flokkast undir aðrar eignir. Árið 2000 var hlutur fjölbýlis 51%, sérbýlis 28%, atvinnuhúsnæðis 17% og flokkurinn Annað var 4%.

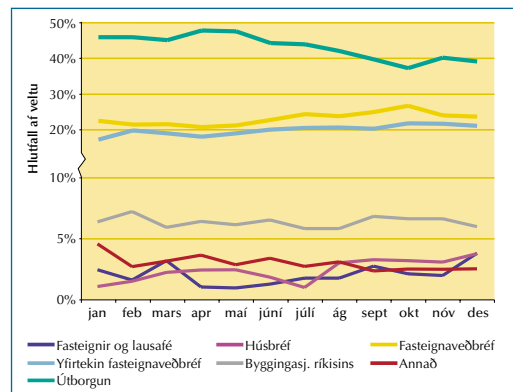


Fjármögnun íbúðarhúsnæðis

Hlutfall útborgunar, þ.e. sá hluti kaupverðs sem inntur er af hendi með peningum á fyrsta ári frá undirritun kaupsamnings, lækkaði á árinu 2001. Útborgunarhlutfallið var 39,2% í desember 2001 en var tæplega 46% í janúar og rúmlega 50% við lok árs 2000. Það er annmarki á þessum upplýsingum að ekki er unnt að vita hvort eða að hve miklu leyti kaupandi fær lán til að greiða útborgunina.

Á árinu 2001 fór að bera meira á því að fasteignir og lausafé væru notuð sem greiðsla upp í aðra eign, hlutfallið óx stöðugt frá því snemma árs og var tæp 4% í desember. Hlutdeild fasteigna og lausafjár af veltunni er þó hverfandi samanborið við miðjan tíunda áratuginn en hún fór í 20% árið 1995. Hlutdeild húsbrefa óx á árinu 2001 og var tæp 4% í árslok. Hlutdeild fasteignaveðbrefa sem eru skiptanleg fyrir húsbref, tók kippi upp á við á árinu 2001. Þar kemur til að í byrjun júní hækkaði Íbúðalánasjóður hámarks upphæð lána sinna og að félagsmálaráðherra ákvað að frá og með 1. september skyldi lánsviðmið húsbrefalána vera 85% af brunabótamati í stað 65% eða 70% áður.

Fjármögnun íbúðarhúsnæðis 2001



AFRÉTTAREIGN Í SÖGU OG SAMTÍÐ

Gunnar F. Guðmundsson

„[Afréttur er] heiðaland notað sem sumarhagar handa búfé.“¹ Þessi skýring orðabókar tekur einungis mið af legu afrétta og nýtingu þeirra og er sem slík góð og gild. Hún nær hins vegar hvorki til uppruna afrétta né eignarhalds á þeim, en um hvort tveggja hafa verið skiptar skoðanir meðal fræðimanna.² Á síðari árum virðist það viðhorf hafa sett mark á fræðikenningar og ekki síst úrskurði Hæstaréttar að afréttir geti almennt ekki talist undirorpnrir beinum eignarrétti einstaklinga eða stofnana eins og sveitarstjórna eða afréttarfélagu nema mjög ríkar sannanir liggi fyrir um órofa eignarhald með framsalsgerningum frá landnámi til vorra daga.

Í grein þessari verður reynt að rýna í nokkrar réttarsögulegar heimildir til að komast að því hvort þetta viðhorf samræmist þeim hugmyndum sem menn fyrri alda höfðu um inntak afréttar-eignar. Jafnframt verður leitast við að rekja í stórum dráttum hvernig hugmyndir og hagsmunir í þessu efni hafa farið saman allt þar til lög um þjóðlendur voru samþykkt á Alþingi árið 1998.³

Orðskýringar

Árið 1897 tók Oddur V. Sigurðsson, vélamaður frá Lundúnum, á leigu fossa þá í Jökulsá sem töldust til Reykjahlíðar eða Reykjahlíðarafréttar.⁴ Í kjölfarið komu aðrir menn sem ýmist leigðu eða

keyptu fossa um land allt, en hámarki náðu þessi viðskipti á öðrum áratug 20. aldar með viðskiptum Einars Benediktssonar í umboði fossafélagins Titans.⁵

Árið 1917 var lagt fram í efri deild Alþingis frumvarp til laga sem heimilaði landsstjórninni að veita fossafélaginu *Íslandi* leyfi til að virkja Sogið með þeim skilyrðum sem tilgreind voru. Í neðri deild kom fram annað frumvarp þar sem mælt var svo fyrir að landsstjórnin hagnýtti sjálf vatnsaflíð, annaðhvort ein eða í félagi við aðra. Samkomulag varð síðan um það í sameinuðu þingi að skipa nefnd sem skyldi fara yfir fossamálin í heild sinni og semja tillögur og ný lagafrumvörp. Á þessum tíma voru í gildi lög (fossalögin) frá 1907 þar sem viðurkennt var að vatnsafl væri í eigu landeigenda. Það þótti á hinn bóginn öldungis óvíst hvort lögin heimiluðu þá stórtæku samninga sem hreppar á Suðurlandi voru þá að gera við útlend fossafélög um sölu vatnsréttinda í Þjórsá og öðrum fallvötnum á afréttum.⁶ Einn liður í störfum fossanefndarinnar, sem svo var nefnd, var því sá að rannsaka eignarréttarstöðu afrétta, og var það verkefni falið Bjarna Jónssyni frá Vogu. Verður hér síðar gerð grein fyrir niðurstöðum hans.⁷

Eitt af því sem Bjarni tók sér fyrir hendur var að grafast fyrir um upprunalega merkingu orðsins afréttur með hjálp málvísinda og orðsifjafraeði.

¹ *Íslensk orðabók handa skólum og almennungi*. Ritstj. Árni Böðvarsson. 2. útg. (Reykjavík, 1983), bls. 11. Sbr. einnig Sigfús Blöndal, *Íslensk-dönsk orðabók* (Reykjavík, 1920-24), bls. 19.

² Nákvæmar, fræðilegar skilgreiningar eru í eftirtöldum greinum: Karl Axelsson, „Um eignarhald á Biskupstungnaafrétti“, *Afmælisrit. Gizur Bergsteinsson níræður 18. apríl 1992* (Reykjavík, 1992), bls. 79-82. Þorgeir Örylgsson, „Um eignarhald á landi og náttúruauðlindum“, *Afmælisrit. Gaukur Jörundsson sextugur 24. september 1994* (Reykjavík, 1994), bls. 568-72.

³ Lög um þjóðlendur og ákvörðun marka eignarlanda, þjóðlendna og afrétta, nr. 58/1998, sbr. lög nr. 65/2000.

⁴ Sveinn Ólafsson, „Sala orkuvatna og greining þeirra um landið“, *Nefndarálit minnihluta Fossanefndar 1917-1919* (Reykjavík, 1919), bls. 47 [leiðr.: 83].

⁵ Um þetta efni hefur Sigurður Ragnarsson skrifað mjög ýtarlegar greinar í tímaritið *Sögu* (1975), bls. 5-105, (1976), bls. 125-82 og (1977), bls. 125-222.

⁶ Sbr. þingsályktunartillögu Gísla Sveinssonar í neðri deild Alþingis 1917 (*Alþingistiðindi* 1916-17. A, bls. 69).

⁷ „Nefndarálit meiri hlutans.“ *Nefndarálit meiri hluta Fossanefndarinnar er skipað var 22. okt. 1917. Með lagafrumvörpum, ritgerðum og fylgiskjölum* (Reykjavík, 1919), bls. V-VII. Sigurður Gizurarson, „Fossanefndin 1917-1919. Aðdragandi að setningu vatnalaga nr. 15/1923“, *Afmælisrit. Gizur Bergsteinsson níræður 18. apríl 1992* (Reykjavík, 1992), bls. 103-15.



*Bjarni Jónsson alþingismaður frá Vogu var frumkvöðull í rannsóknnum á eignarréttarstöðu afrétta og hafði mikil áhrif á túlkun manna á þeim.
(Mynd í eigu Þjóðminjasafns Íslands)*

Hann komst að raun um að *afrétt* væri leitt af at-
hafnaorðinu *rekð* sem við afturvirka líkingu sam-
hljóða breyttist fyrst í *rekt* og síðan *rétt* (*rjett*) og
merkti athöfnina að reka, þ.e. rekstur, og með for-
skeytinu *af* væri merkingin upphaflega sú athöfn
„að reka geldfje úr heimahögum til fjarlægara
beitilands“. Síðar hefði komið inn önnur merk-
ing, annars vegar *rétturinn* til að reka geldféð í
þetta beitiland, en það fælist í orðasambandinu
„að eiga afrétt“, og hins vegar *svæðið* sem rekið
var á. Merkingarnar þrjár, upprekstur, heimild til
upprekstar (afréttareign) og heimildarsvæðið,
kæmu allar fyrir á gildistíma elstu lögbókar Ís-
lendinga, Grágásar. Fleiri fræðimenn hafa tekið
undir þessar orðskýringar Bjarna frá Vogu.⁸
Bjarni benti enn fremur á að afrétt væri kvenkyns-

orð og taldi hann það upprunalegra, en snemma
hefði karlkynsorðið réttur (=réttindi) með for-
skeytinu *af* komið upp við hliðina á afrétt enda
bæði orðin eins í eignarfalli, og væri karlkyns-
myndin algengari í Jónsbók, lögbókinni sem tók
við af Grágás 1281.⁹

Gísli Sigurðsson íslenskufræðingur telur eins og
Bjarni að umrætt orð hafi að fornu verið kven-
kyns en með endingunni *-r* þó að sú ending sé
mjög fátíð í kvenkynsorðum (sbr. allmörg kven-
mannsnöfn eins og Auður, Gerður o.s.frv.). Við
þessu hafi menn brugðist á tvennan hátt. Fyrir
norðan var endingin einfaldlega felld brott svo að
eftir stóð orðmyndin *afrétt* í kvenkyni eins og enn
mun algengt að segja Norðanlands, en bændur
fyrir sunnan héldu orðmyndinni *afréttur* en
breyttu kyninu til samræmis við áhrifamikil karl-
kynsorð sem enda á *-ur*.¹⁰ Orðmyndin *afrétti* í
hvorugkyni er einnig til en mun víst einvörðungu
vera bundin við Vestfirði.¹¹

Afréttir í fornum heimildum

Elstu ákvæði laga um afrétti eru í Grágás. Í
Staðarhólsbók Grágásar, sem mun rituð á síðari
hluta 13. aldar, segir m.a. þetta um afrétti:

Of afréttu. Ef menn eigu tveir eða fleiri afrétt
saman, og skulu þeir reka fé sitt í afrétt er átta
vikur eru af sumri og reka í miðjan afrétt skal
féið.¹² Ef þeir reka eigi féið í miðjan afrétt eða
reka það fyrir þangað, þá eru þeir útlagir þrem
mörkum við þá menn er næstir búa afréttinni.
Eigi varðar við lög þótt nokkuð fé standi eftir,
ef þeir megu eigi finna.¹³

Síðan var bætt við fleiri ákvæðum sem einkum

⁸ Sbr. Sigurður Línadal, „Eignarréttur á landi og orkulindum“, Sérprentun úr skýrslu aðalfundar Sambands íslenskra rafveitna, 1983, bls. 14.

⁹ Bjarni Jónsson frá Vogu, „Almenningar og afrjettir“, *Nefndarálit meiri hluta Fossanefndarinnar er skipuð var 22. okt. 1917. Með lagafrumvörpum, ritgerðum og fylgiskjólum* (Reykjavík, 1919), bls. 41–43 (B.II.).

¹⁰ Gísli Sigurðsson, 20. Málfráminúta á Rás 1, fimmtudaginn 6. desember 2001.

¹¹ Skv. lauslegri athugun í ritmálsskrá Orðabókar Háskólans.

¹² Í Konungsbók Grágásar, sem mun rituð nokkru fyrir, er bætt hér við: „og hafa úr rekið afréttinni er fjórar vikur lífa sumars“.

¹³ Grágás. *Lagasafn íslenska þjóðveldisins*. Gunnar Karlsson, Kristján Sveinsson, Mörður Árnason sáu um útgáfuna (Reykjavík, 1992), bls. 330 (landabrigðisþáttur, 38. k.).

lögðu skyldur á þá sem nýttu afréttinn: Fyrirmæli voru um það hvenær eigi mátti beita hann, skylt var að hafa ítölu, óheimilt var að gera sel í afrétti og slá hann og varðaði fésektum. Kaflanum um afrétti lýkur á þessum orðum: „Sá maður á og að beita of vetur í afrétt er hlut á í henni, ef hann þarf eigi að reka fé sitt of land annars manns til, en það er afréttur er tveir menn eigu saman eða fleiri, hvernigi hlut sem hver þeirra á í.“¹⁴

Í Járnsíðu, sem gilti hér á landi 1271-81, er að finna þetta ákvæði: „Ef maður býr við auðn eða afréttu og gengur honum þaðan fé að meini, þá skal hann aftur reka í miðja auðn eða afrétt.“¹⁵

Ákvæði Jónsbókar um afrétti eru efnislega samhljóða þeim sem eru í Grágás.¹⁶ Í báðum lögbókunum er forsendan sú að afréttur sé í eigu tveggja eða fleiri manna, en af því verður tæplega dregin sú ályktun að ekki hafi verið til afréttir í eigu eins manns (sbr. orðalag Grágásar: „Ef menn eigu tveir eða fleiri afrétt saman“). Ef slíkir afréttir fyrirfundust, hefur ekki þurft að setja um þá önnur lög en þau sem almennt giltu um nýtingu manna og ráðstöfun á eignum sínum.

Af orðalagi lögbókanna verður einnig sú ályktun dregin að afréttur hafi, a.m.k. í sumum tilvikum, verið *land* sem notað var til beitar (sbr. orðalagið að reka „í miðjan afrétt“ eða „miðja afrétt“)¹⁷, en sennilega leynist hugmyndin um beitarítak einnig milli lína þegar í Jónsbók er komist svo að orði: „Sína ítölu má hver maður fylla, hvort sem hann vill sínu fé eða annars.“¹⁸ Sá sem fékk ítölu frá öðrum hefur væntanlega eignast beitarítak í afréttinum um lengri eða skemmri tíma. Af Jónsbók

verður ekkert ráðið hvort hrepparnir hafi gegnt einhverju hlutverki við skipulag afréttarnota, en í réttarbót Eiríks konungs Magnússonar frá 1294 er tekið fram að upprekstur og fjallgöngur fari eftir því sem hreppstjórnarmenn geri ráð fyrir og hverju byggðarlagi hæfi.¹⁹ Þessi skipan mála hélst að mestu óbreytt þar til gefin var út tilskipun um sveitarstjórn á Íslandi 4. maí 1872, en samkvæmt henni skyldu hreppsnefndir taka við því hlutverki hreppstjóra að sjá um notkun afrétta og fjallskil.²⁰

Þegar rætt er um afrétti verður ekki hjá því komist að minnast á almenninga. Í Grágás er kveðið svo að orði:

Það er mælt að almenningar eru á landi hér. Það er almenning er fjórðungsmenn eiga allir saman. Þar eiga menn að fiskja og fygla svo að koma þangað er mánaður lifir vetrar og vera þar sjö mánaði. Þá skal almenning liggja fimm mánaði svo að sá einn skal þá beita er næstur býr. Þar eiga menn að höggva við og telgja og færa til skips eða búða, og er þá heilagur viðurinn. Nú koma menn þangað á öðru skipi og fá því eigi farm, en hinir hafa meir en farm sínu skipi, þá er rétt að þeir taki farm sínu skipi er síðar komu.²¹

Í þessum kafla Grágásar er lýst nokkrum tegundum almenninga: Almenningur gat verið veiðistöð, beitaland, rekafjara og e.t.v. einnig reki. Í öðrum kafla kemur fram að öllum mönnum leyfðist að taka reka utan rekamarka, eins og þau voru skilgreind í lögbókinni, og var það hafsvæði þá enn ein tegund almennings.²² Sams konar

¹⁴ Grágás, s. 331.

¹⁵ *Hin forna lögbók Íslendinga sem nefnist Járnsíða eðr Hákonarbók* (Kaupmannahöfn, 1847), bls. 100 (landabrigðabálkur, 21.k.). Fornri staðsetningu er hér og annars staðar, þar sem við á, breytt til samræmis við nútímamál.

¹⁶ Sbr. *Jónsbók. Kong Magnus Hakonssons lovbog for Island vedtaget paa Altinget 1281 og Réttarbætr de for Island givne rett-erbøder af 1294, 1305 og 1314*. Útg. Ólafur Halldórsson (Kaupmannahöfn, 1904), bls. 176-77.

¹⁷ Bjarni Jónsson taldi hér um „aukamerkingu“ að ræða í orði sem táknaði afnotarétt af landi („Almenningar og afréttir“, s. 33).

¹⁸ *Jónsbók*, s. 185.

¹⁹ *Jónsbók*, s. 282. Sbr. *Íslenskt fornbréfasafn XIV* (Reykjavík, 1944-49), bls. 626-27.

²⁰ Lýður Björnsson, *Saga sveitarstjórnar á Íslandi I* (Reykjavík, 1972), bls. 250-52.

²¹ Grágás, s. 369 (landabrigðisþáttur, 74. k.).

²² Grágás, s. 353 (landabrigðisþáttur, 54. k.).

ákvæði eru í Jónsbók, en mun ýtarlegri, einkum hvað snerti „landalmenninga“. Samkvæmt Jónsbók var t.d. heimilt að slá í almenningi ólíkt því sem var í afréttum og gera þar sel ef það var ekki í sjálfu beutilandinu („ef það er úr búfjargangi“).²³ Líklega gætir þar áhrifa úr norskum rétti því að ekki sjást þess merki í heimildum utan lög-bókanna að landalmenningar hafi verið eitthvað frábrugðnir afréttum. Í síðari heimildum eru orðin „almennigur“ og „almenningsafréttur“ viðhöfð jöfnum höndum um afrétti sem notaðir voru sameiginlega af bændum í einu byggðarlagi eða fleirum.²⁴ Lögbækurnar fjalla einvörðungu um afrétti sem voru í eigu tveggja manna eða fleiri. Eins og áður er vikið að er ekki með því fullyrt að afréttir hafi ekki getað verið í eigu eins manns eða stofnunar. Þær jarðir voru til sem „áttu“, að sögn, svo stóran afrétt að þangað var upprekstur frá mörgum bæjum, jafnvel heilu byggðarlagi. Hér verða nefnd nokkur dæmi.

Víðidalstunga í Húnavatnssýslu var landmikil jörð. Þar var kirkja sem átti þriðjung í heimalandi, og í máldaga hennar frá 1461 vill svo til að landamerkjum allrar jarðarinnar er vandlega lýst. Lýkur þar að segja að jörðin nái „og svo austur á sand [líklega Stórasand] sem lengst dregur vötn að“. Síðan er bætt við:

Er fjárrekstur í Víðidalstungujörð um allan hreppinn út að Gljúfrá og lúka lamb af rekstri til þess er eru sixtygir og svo með sama upp þaðan eftir því sem úrskurðarbréf herra

Hrafns lögmans og staðfestubríf Þorsteins lögmans þar um gjört votta.²⁵

Afrétturinn er skráður eign Víðidalstungu í Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns 1706, og var upprekstur þangað úr allri sveitinni gegn tolli, einu lambi af rekstri.²⁶

Önnur landmikil jörð var Nýibær í Skagafirði. Árið 1464 seldi Þorleifur bóndi Árnason Sveini nokkrum Guðmundssyni hálfra jörðina með öllum þeim gögnum og gæðum sem jörðinni fylgdu. Í kaupsamningnum var sérstaklega getið um landamerki jarðarinnar til fjalla: „að Tinná og svo langt á fjöll fram sem vötn draga og ég varð fremst eigandi að“.²⁷ Síðar sama ár gerði Sveinn samning við Hólabiskup um að fá próventuvist á staðnum í skiptum fyrir jörðina Nýjabæ.²⁸ Eftir það var jörðin í eigu Hólastóls en komst um tíma í einkaeigu við makaskipti 1564.²⁹ Nýibær var ekki verðmikil jörð eftir fasteignamati síns tíma, þrátt fyrir landflæmið, aðeins 10 hundruð að dýrleika við fyrnefnd makaskipti og um 13 hundruð í lok 17. aldar.³⁰ Jörðinni var eignaður Nýjabæjarafréttur í Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns, og upprekstrartollur greiddur frá fjórum bæjum fyrir afréttarnot.³¹ Einnig má nefna Eyvindarstaði, 90 hundraða jörð, sem átti afrétt alla leið suður í Guðlaugstungur og annan „í milli kvísla“ eftir því sem stendur í kaupmálabréfi 3. apríl 1380.³² Þar mun trúlega átt við það landsvæði sem í öðrum heimildum er nefnt Eyvindarstaðaheiði. Samkvæmt dómi 2. október 1464 áttu

²³ Jónsbók, s. 193.

²⁴ Sjá t.d. Magnús Már Lárusson, „Alminding. Island“, *Kulturhistorisk leksikon for nordisk middelalder 1* (Kaupmannahöfn, 1980), d. 102-103. *Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns 12. Atriðisorðaskrá* (Reykjavík, 1990), bls. 7 (almenningsafrétt, almennigur).

²⁵ *Íslenskt fornbréfasafn V* (Kaupmannahöfn og Reykjavík, 1899-1902), bls. 347. Í máldaga frá 1394 er bóndinn Jón Hákonarson sagður hafa lagt þennan afrétt til kirkjunnar „fyrir fyrnd hennar“. *Íslenskt fornbréfasafn III* (Kaupmannahöfn, 1896), bls. 539.

²⁶ *Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns 8* (Kaupmannahöfn, 1926), bls. 230.

²⁷ *Íslenskt fornbréfasafn V*, bls. 410.

²⁸ *Íslenskt fornbréfasafn V*, bls. 434-35.

²⁹ Sbr. *Íslenskt fornbréfasafn XIV*, bls. 246-47.

³⁰ Sbr. Björn Lárusson, *The Old Icelandic Land Registers* (Lundi, 1967), bls. 253.

³¹ *Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns 9* (Kaupmannahöfn, 1930), bls. 164.

³² *Íslenskt fornbréfasafn III* bls. 351-52.

allir bændur „í milli Gönguskarðsár í Skagafirði fyrir vestan vötn og Laxár á Skagaströnd fyrir norðan Blöndu“, þeir sem áttu tíu lömb eða fleiri, frjálstan upprekstur á Eyvindarstaðaheiði gegn greiðslu lambatolls.³³ Heimildir frá síðari hluta 17. aldar upplýsa að þangað hafi að auki verið upprekstur frá bæjum í Bólstaðarhlíðarhreppi í Húnavatnssýslu.³⁴

Um það verður ekkert fullyrt hvort fjalllendi þessi og önnur sem eignuð voru einstökum jörðum hafi heyrð undir jarðirnar þegar frá landnáms tíð eða að eigendur þeirra hafi fært út kvíarnar síðar og slegið eign sinni á land sem fáir höfðu lengur búsnytjar af. Slíkt gat t.d. gerst á tímum harðinda og plágu þegar upprekstur féll niður um lengri eða skemmri tíma.³⁵

Sumar af höfuðkirkjum landsins áttu einnig heiðalönd sem þær nýttu ýmist einar til afréttar eða deildu með öðrum.

Grimstunga í Vatnsdal átti samkvæmt máldaga frá 1318 heimaland allt. Hún var sjálfstæð kirkjuleg stofnun sem stóð undir eigin rekstri og laut forræði biskups. Hún var því það sem í heimildum er nefnt *beneficium* eða kirkjulén (lénskirkja) á íslensku.³⁶ Kirkjunni var þá eignaður afréttur að helmingi við Þórhallsstaði og gott betur: „Sá er á stað býr í Grimstungum skal veita afrétt ef hann vill en ei sá er Þórhallsstaði á.“³⁷ Hálfri öld síðar hafði kirkjan eignast Þórhallsstaði og þá um leið allan afréttinn. Eftir það sat staðarhaldarinn einn



Auðkúla í Svínavatnshreppi árið 1910. Auðkúla átti afréttarland á Auðkúluheiði og urðu bændur að greiða prestum gjald fyrir að nýta afréttinn. (Mynd í eigu Þjóðminjasafns Íslands)

að afréttinum og gat selt öðrum upprekstur gegn tolli.³⁸

Auðkúla í Svínavatnshreppi er annað dæmi. Ekki er að sjá að kirkjan þar hafi átt afrétt þegar elsti varðveitti máldagi hennar var gerður árið 1318. Þó er tekið fram að hún eigi land í Sléttárdal.³⁹ Í máldaga kirkjunnar frá 1461 er enn engu orði vikið að afrétti hennar.⁴⁰ Árið 1511 eignaðist Gottskálk biskup Nikulásson á Hólum Auðkúlu í makaskiptum fyrir Stóru-Borg og gerði hana að kirkjuléni („lögð til *beneficium*“) í erfðaskrá sinni 1520.⁴¹ Hálfri öld síðar, árið 1579, veitti Guðbrandur biskup Þorláksson séra Eiríki Magnússyni jörðina Auðkúlu til hjálpar og uppheldis í sínu kennimannsembætti:

³³ *Íslenskt fornbréfasafn* V, bls. 434. Þetta er orðið að skyldurekstri samkvæmt dómi um 80 árum síðar (sbr. *Íslenskt fornbréfasafn* X (Reykjavík 1911-21), bls. 343-44).

³⁴ *Jarðabók* 8, bls. 354. *Jarðabók* 9, bls. 106, 108.

³⁵ Því hefur verið haldið fram að nám eða taka lands (*occupatio*) hafi í reynd verið afnumið þegar í lögbókunum fornu, a.m.k. hvað snerti land fjarri byggð (sbr. Þorgeir Örlygsson, „Um eignarhald á landi og náttúruauðlindum“, bls. 564-65).

³⁶ Sbr. Magnús Stefánsson, „Kirkjuvald eflist“, *Saga Íslands* II. Ritstj. Sigurður Líndal (Reykjavík, 1975), bls. 72-81. Magnús Stefánsson, „Frá goðakirkju til biskupskirkju í íslenskum búningi eftir Sigurð Líndal“, *Saga Íslands* III. Ritstj. Sigurður Líndal (Reykjavík, 1978), bls. 164-66.

³⁷ *Íslenskt fornbréfasafn* II (Kaupmannahöfn, 1893), bls. 477.

³⁸ *Íslenskt fornbréfasafn* III, bls. 161. *Jarðabók* 8, bls. 284. Sjá ennfr. nýjstu rannsókn Magnúsar Stefánssonar um þetta efni: *Staðir og staðamál. Studier i islandske egenkirkelige og beneficalrettslige forhold i middelalderen* I, (Bergen, 2000).

³⁹ *Íslenskt fornbréfasafn* II, bls. 474.

⁴⁰ *Íslenskt fornbréfasafn* V, bls. 351-352.

⁴¹ *Íslenskt fornbréfasafn* VIII (Reykjavík, 1906-1913), bls. 345-46, 731. *Íslenskt fornbréfasafn* XII (Reykjavík, 1923-1932), bls. 758-59. Magnús Stefánsson, *Staðir og staðamál*, bls. 156.

Skal hann mega brúka og bíhalda öllu því sem þeirri jörðu og heimalandi fylgir að frátækinni jörðunni litla Dal og þeim jörðum sem kirkjunni á Auðkúlu tilheyra ... og allri Kúluheiði til ystu ummerkja móts við aðra menn að lambatollum, veiðum og öllum gagnsmunum sem þeirri heiði fylgt hefur að fornu og nýju.⁴²

Smám saman hefur sú kvöð lagst á bændur að reka á afréttinn og greiða toll fyrir, en þeir þráuðust við, einkum þegar harðnaði í ári, svo að presturinn naut ekki nema stopult upprekstartollanna.⁴³

Sunnan heiða áttu Biskupstungnamenn upprekstur á afrétt sem við þá var kenndur, „á fjöllumum fyrir framan Haukadal“.⁴⁴ Fyrir norðan Hvítárvatn var annar afréttur sem eignaður var fjórum kirkjum í Biskupstungum, kirkjunum að Torfastöðum, í Skálholti, Haukadal og Bræðratungu.⁴⁵ Þannig má halda áfram að rekja dæmi um afréttareign kirkna, en hér verður látið staðar numið.

Á miðöldum var algengt að kirkjum væru gjafir færðar, ýmist í lausu fé eða föstu. Þegar kirkja var sett á stofn fékk hún ákveðinn „heimanmund“ eftir samkomulagi kirkjubónda og biskups, og síðar bættust við sálugjafir, áheita fé og aðrir góðgerningar, auk þess sem kirkjur eignuðust ýmis verðmæti við kaup og makaskipti. Einnig virðast nokkur brögð hafa verið að því að vörslumaður kirkju, hvort sem hann var lærdur maður eða leikur, kæmist í skuld við kirkjuna, og varð hann þá að bæta henni það með einhverju því fé mæti sem „ánægjanlegt“ þótti. Líklegt er að afréttir kirkna hafi í mörgum tilvikum verið þannig til komnir. Kirkjubóndi eða einhver annar hefur þá gefið sóknarkirkju sinni beitarítak í eigin landi

eða þá ítölu sína í sameiginlegum afrétti. En hvernig sem til afréttareignar kirkna var stofnað í öndverðu er ekki annað að sjá en að hún hafi síðar verið talin ná jafnt til beitar sem beitarlands, skjalfest í eignaskráum þeirra, þ.e. máldögum.

Um nokkurt skeið hafa verið bornar brigður á að afréttir, eins og þeim hefur hér verið lýst, geti verið annað en beitarítak í landi sem nú verði að teljast í eigu ríkisins. Einkum hafa þessar efasemdir beinst að afréttum sem ekki hafa verið eignaðir kirkjum eða einstaka jörðum. Verður nú nánar að þessu vikið.

Kenning um afréttareign

Bjarni frá Vogu komst að þeirri niðurstöðu á áður nefndri ritgerð um afrétti og almenninga að afréttir væru beitarítak í ríkiseigu, nánar tiltekið sumarheit og geldfjárhöfn, nema þar sem menn tækju fé til upprekstrar í heimaland sitt og kölluðu afrétt. Hann var sannfærður um að allt bæri að sama brunni: Saga löggjafarinnar, lögin, uppruni orðsins afrétt(ur), merkingar þess og málvenjur.⁴⁶ Kenningar Bjarna höfðu mikil áhrif, bæði bein og óbein, á viðhorf fræðimanna og jafnvel löggjafarinnar og dómsúrskurði, og er því full ástæða til að gera þeim nokkur skil.

Ein helstu rök Bjarna frá Vogu fyrir því að afréttir hefðu ekki getað verið í einkaeigu voru þau að löggjafinn hefði áskilið sér mjög víðtækan rétt til að kveða á um nýtingu þeirra. Meira að segja var gengið svo langt í lögbókunum fornu að leyfa öðrum en þeim, sem sagðir voru eiga afréttina, að nýta þá bótalaust ákveðinn tíma ársins.

Viðhorf löggjafans var jafnvel enn ótvíræðara, að sögn Bjarna, þegar kom að almenningum. Í Grágás er beinlínis staðhæft að almenningar séu eign

⁴² *Bréfabók Guðbrands byskups Þorlákssonar* (Reykjavík, 1919-42), bls. 374.

⁴³ Sbr. *Jarðabók 8*, bls. 332-33. *Sýslu- og sóknalýsingar Hins íslenska bókmenntafélags 1839-1873 I. Húnavatnssýsla*. Jón Eyþórsson bjó til prentunar (Akureyri, 1950), bls. 95-96.

⁴⁴ Sbr. *Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns 2* (Kaupmannahöfn, 1918-21), bls. 290.

⁴⁵ Sjá nánar um þetta efni í grein Karls Axelssonar, „Um eignarhald á Biskupstungnafrétti“, bls. 90-97.

⁴⁶ Bjarni Jónsson, „Almenningar og aftréttir“, bls. 44.

fjórðungsmanna allra (sbr. tilvitnun hér framar), og undir það er tekið í Jónsbók með þeim orðum að almenningar skuli vera sem að fornu hafi verið. Bjarni tók að vísu fram að almenningar hefðu í árdögum verið numdir, enda væri í Grágás gerður greinarmunur á ónumdu landi og almenningum, en þeir hefðu síðar komist í eigu fjórðungsmanna, að nokkrum hluta þegar eignir vígamanna voru gerðar upptækar með feralsdómum.⁴⁷ Bjarni var ekki í vafa um að ríkið hefði eignast almenningana eftir að fjórðungaskiptin voru úr sögunni. Hann virðist þannig hafa séð fjórðungana fyrir sér sem einhvers konar stofnanir og persónur að lögum með sín eigin eignarráð. Sú skoðun, ef rétt er skilið, orkar tvímælis.

Fleiri atriði úr lögbókunum tiltók Bjarni til vitnis um að jörð væri eitt og afréttir og almenningar annað. Þar er t.d. tekið skýrt fram að hver maður hafi rétt til að veiða fugla og fiska á landi sínu, en á ekkert slíkt er minnst þegar fjallað er í lögbókunum um afrétti.⁴⁸ Bjarni gerði sér einnig mat úr því að í Grágás giltu tvenns konar reglur um það hverjir ættu að flytja fundið lík til kirkju. Ef lík fannst í landi manns eða úthýsum átti landeigandi að færa það til kirkju. En fyndist lík í afrétti eða almenningi færðist líkflutningsskyldan yfir á þann sem næstur bjó vettvangi.⁴⁹ Afréttir gátu því ekki verið undirorpnir eignarrétti með sama hætti og jarðir.

Í sömu átt hnígur sá greinarmunur sem í Jónsbók er gerður á bændaæign annars vegar og afréttum og almenningum hins vegar eins og þessi orð bera með sér: „Svá skulu almenningar vera sem

að fornu hafa verið, bæði hið efra og hið ytra; en ef menn skilur á, kallar annar sér, annar afrétt eða almenning“.⁵⁰

Enda þótt afréttir og almenningar væru í sumum tilvikum settir í sama flokk, taldi Bjarni þá ekki að öllu leyti sambærilegar eignir. Almenningar voru land, en ekki ítak, í eigu almennings, þ.e. fjórðungsmanna, en afréttir voru beitarítak í landi sem engar skýrar eignarheimildir voru til um. Bjarni var þó þeirrar skoðunar að afréttarland og almenningar væru hliðstæðar eignir enda hvoru tveggja skipað sem andstæða við séreign. Afrétti bæri því að telja ríkiseign á sama hátt og almenninga.

Niðurstöðu sinni til stuðnings vísaði Bjarni til svonefndrar nýbýlatilskipunar sem gefin var út 15. apríl 1776. Ætlun stjórnvalda með tilskipuninni var að snúa vörn í sókn hér á landi eftir langvarandi harðindi og mannfækkun af hallærum. Það skyldi gert með því að bjóða fólki ýmiss konar ívilnanir ef það vildi byggja að nýju þau fjölmörgu býli sem farið höfðu í eyði á liðnum árum eða hefja búskap á óbyggðum svæðum.⁵¹ Í nýbýlatilskipuninni er gengið að því vísu að afréttir séu með tvennu móti: a) „fjarlæg útlendi og afréttir, sem tilheyra einhverri vissri jörð eða kirkju“ (10. gr.) og b) „[afréttir] sem eigi eru nokkurs sérleg eign, ellegar í aflögðum og fyrirlátnum byggðum“ (11. gr., sbr. 2. og 5. gr.).⁵² Konungur áskildi sé fullan ráðstöfunarrétt yfir afréttum í síðartöldum flokknum, og það er einmitt þess konar afréttum sem að dómi Bjarna frá Voggi er lýst í lögbókunum, Grágás og Jónsbók.⁵³

⁴⁷ Bjarni Jónsson, „Almenningar og afréttir“, bls. 19-20. Sbr. *Grágás*, bls. 139, 252, 369, 406, 426 (festapáttur, 49. k.; vígslóði, 70. k.; landabrigðisþáttur, 74. k.; þingskapaþáttur, 30. og 43. k.). *Íslendingabók*. Jakob Benediktsson gaf út (Íslensk fornrit 1) (Reykjavík, 1986), bls. 8-9. *Landnámabók*. Jakob Benediktsson gaf út (Íslensk fornrit 1) (Reykjavík, 1986), bls. 155. Bjarni ræddi aftur á móti ekkert um það hvort afréttir hefðu einnig verið teknir til eignar í öndverðu eins og almenningar, en í Grágás er greint á milli „fjalla“ annars vegar, sem Bjarni taldi til „öræfa“, og afrétta og almenninga hins vegar (sbr. *Grágás*, bls. 9).

⁴⁸ Þetta kann reyndar að eiga sér þá skýringu að sömu reglur hafi gilt um veiðar í afréttum og eignarlöndum. Að öðrum kosti hefðu þeir verið almenningar.

⁴⁹ *Grágás*, bls. 9 (kristinna laga þáttur, 9. k.).

⁵⁰ *Jónsbók*, s. 185-86.

⁵¹ Sbr. Þorkell Jóhannesson, *Saga Íslendinga VII* (Reykjavík, 1950), bls. 252-55.

⁵² *Lovsamling for Island IV* (Kaupmannahöfn, 1854), bls. 251-57.

⁵³ Bjarni Jónsson, „Almenningar og afréttir“, bls. 29-30, 38-39.

Vitnisburður og túlkun heimilda

Með grein sinni lagði Bjarni frá Voggi grunninn að þeim rannsóknum sem síðar hafa farið fram á eignarréttarstöðu afrétta.⁵⁴ Það rýrir ekki gildi rannsókna hans þó að um sumt megi hafa efasemdir, enda verða sjaldan dregnar einhlítar ályktanir um svo huglægt efni sem eðli eignarréttar í vitund manna fyrir á öldum. Hér verður drepíð á fáein atriði sem gætu leitt til annarrar niðurstöðu en Bjarni var talsmaður fyrir.



Einar Arnórsson, lagaprófessor og ráðherra, rannsakandi vatnsréttindi bænda fyrir fossanefndina. Hann hélt því fram að vatn væri eftir eðli sínu allsherjareign.
(Mynd í eigu Þjóðminjasafns Íslands)

Það er að sönnu rétt að löggjafinn setti ýmsar hömlur á afréttareign bænda eins og glögg kemur fram bæði í Grágás og Jónsbók, svo að í fljótu bragði mætti ætla að þeir hafi ekki haft full

eignarráð yfir afréttum sínum. En þá ber að hafa í huga að eignarrétti manna hefur á öllum tímum verið ýmsar skorður settar. Einar Arnórsson prófessor vakti athygli á þessu í ritgerð um vatnsréttindi sem hann samdi fyrir fossanefndina og vísaði þá m.a. í fyrrnefnd ákvæði fornlaga um takmarkaðan beitatíma í afréttum.⁵⁵ Lög um brigðarétt komu í veg fyrir að landeigendur gætu ráðstafað jörðum sínum að eigin vild, og enginn átti að gefa frá sér meira en 12 aura (rúmlega hálf kírverð) án samþykkis erfingja sinna nema um gjafaskipti væri að ræða.⁵⁶ Landeigendur urðu einnig að hlíta því að hver og einn mætti veiða í landi þeirra erni og hrafna, smyrta, lóur og spóa og alla smáfugla „þá er eigi fljóta á vatni, nema rjúpur“, taka egginn undan þessum fuglum, stanga fiska á þurru landi og eigna sér alla ómerkta fugla sem á vegi hans urðu ef þar var ekki veiðistöð.⁵⁷ Hlunnindi og ítök í annarra manna löndum voru algeng á miðöldum, og um þau giltu ýmis ákvæði laga til verndar rétti bæði jarðeiganda og ítakseiganda. Kirkja í heimalandi jarðar átti sín réttindi sem taka varð til greina, og þeim fylgdu eftirlitsskylda kirkjuyfirvalda. Enn fremur er þess að geta að landeiganda var meinað með lögum að leggja jörð sína í eyði. Ef hann bjó þar ekki sjálfur og leitaðist ekki við að leigja hana öðrum var hann dæmdur til fjársektar að upphæð þrem mörkum (rúmlega einu kírverði).⁵⁸ Þar hefur vafalaust ráðið mestu sú hugsun að sérhvern skika lands yrði að nýta eins vel og aðstæður leyfðu, og verður að telja líklegt að það hafi einnig verið tilgangur löggjafans með þeim fyrirmælum sem gefin voru um

⁵⁴ Skýlt er að geta þess að um svipað leyti og Bjarni frá Voggi vann að rannsóknum sínum birtist á prenti grein eftir Eggert Briem þar sem hann færði rök fyrir því að afréttir og almenningar hefðu aldrei verið allsherjarfé („Um afréttir og almenninga“, *Lögretta*, 11. apríl 1917).

⁵⁵ Einar Arnórsson, „Um vatnsrjettindi“ *Nefndarálit meiri hluta Fossanefndarinnar er skipuð var 22. okt. 1917. Með lagafrumvörpum, ritgerðum og fylgiskjölum*, bls. 5-6 (B.V.). Vegna þessara takmarkana á eignarréttinum þykir jafnvel eiga betur við að skilgreina hann „neikvætt“ (sbr. Gaukur Jörundsson, *Eignaréttur I* (Reykjavík, 1982-83), bls. 3-5 (fjöl.).

⁵⁶ *Grágás*, bls. 61-63, 285-90 (erfiðabáttur, 11. k.; landabrigðisbáttur, 1. k.). Magnús Már Lárusson, „Donasjon. Island“, *Kulturhistorisk leksikon for nordisk middelalder 3* (Kaupmannahöfn, 1980), d. 233.

⁵⁷ *Grágás*, bls. 349 (landabrigðisbáttur, 50. k.).

⁵⁸ *Grágás*, bls. 319-20 (landabrigðisbáttur, 22. k.).

nýtingu afréttanna. Jafnframt ber að minnast þess að afréttir voru í sameign, a.m.k. eins og þeir eru skilgreindir í Grágás og Jónsbók, og nægði það eitt til að settar væru sérstakar og takmarkandi reglur um nýtingu þeirra.

Sú athugasemd Bjarna frá Vogu að ekki hvíldi sama skylda um líkflutning á afréttareignum og jarðeignum vegur e.t.v. ekki mjög þungt þegar þess er gætt að látinn maður átti að fá sem fyrst kirkjulega þjónustu og greftrun í vígðri mold. Þar sem afréttir voru oft fjarri býlum þeirra manna sem nýttu þá, hvíldi líkflutningsskyldan á þeim bónda sem næstur bjó afrétti, jafnvel þótt hann ætti þar enga ítölu eða nokkurt tilkall að öðru leyti.

Ef litið er til yngri heimilda og staðnæmst við áðurnefnda nýbýlatilskipun frá 1776 kemur í ljós að íhlutun konungsvalds náði ekki einvörðungu til afrétta og almenninga heldur einnig til lands í einkaeigu. Í 3. gr. tilskipunarinnar er fjallað um útlendi sem enginn nýtti en var þó án nokkurs vafa eignarland. Landeigandi skyldi þá hafa forgangsrétt í eitt ár til að nýta landið, byggja það öðrum eða selja en að þeim tíma liðnum sæta því að landið væri öðrum veitt til byggingar með þeim fríðindum sem hans konunglegri náð þóknadist að veita. Sú meginregla úr dönskum rétti (jóskum lögum frá miðri 13. öld), sem leynist í orðum nýbýlatilskipunarinnar, að það sem enginn maður eigi skuli teljast eign konungs (ríkisins) var ekki viðurkennd hér á landi, og reyndar var henni hafnað í dómi Yfirréttar 21. júlí 1873.⁵⁹ Næst skal vikið að öðru atriði sem ekki hefur verið mikill gaumur gefinn. Í 46. kafla landsleigubálks Jónsbókar um afrétti er þessi klausa:

Eigi eigu menn að lofa í afrétt, nema ítala sé, þá má hver fylla sína ítölu. En ef sumir lofa, þá taki þeir er eigi lofa, slíkt grasverð sem menn meta og eitt landnám með. En ef einhver hefir óleyft, hafi grasverð á sinn hlut og fullt landnám.⁶⁰

Athyglin beinist hér að hugtakinu landnám. Í sama kafla Jónsbókar er lagt bann við því að gera sel í afrétt: „og bæti þeir þó, er setur [sel] gerðu, skaða þann og landnám hverjum er þann afrétt á“. ⁶¹ Ef rekið var í afrétt utan þess tíma sem lög mæltu fyrir um skyldi tjónið á beitinni bætt „og landnám með“, og ef menn slógu í afrétt án leyfis skyldu þeir láta af hendi heyið til þeirra sem afrétt áttu, „og landnám með hver þeirra“.

Landnám hefur verið skilgreint sem sekt fyrir tjón eða ólögmeata nýtingu á fasteign.⁶² Hugtakið í þessari merkingu kemur ekki fyrir í Grágás og er án nokkurs vafa komið inn í Jónsbók úr norskum rétti.⁶³ Samkvæmt norskum lögum var landnám ætlað fasteignareiganda einum, en í Jónsbók er einnig sá kostur gerður að leiguliði eða sá sem hefur takmörkuð not af landi annars manns geti fengið landnám vegna skaða á beit eða hefyfeng.⁶⁴ Ákvæði Jónsbókar um landnám virðast þannig gefa til kynna að litið hafi verið á afrétti sem fasteign fremur en beitarítak þeirra sem afrétt áttu. Hvað sem öðru líður hefur Gísli lögmanni Hákonarsyni ekki blandast hugur um þetta þegar hann árið 1627 dæmdi utansveitarmanninn Jón Jónsson til að greiða bændum í Hrunamannahreppi landnám fyrir að hafa „ólöglega brúkað Ytrahrepps [þ.e. Hrunamannahrepps] afrétt til róta-graftar, jarðarsæringar, troðnings og beitar“.⁶⁵ Ef til vill veitir fasteignamat frá fyrri öldum frekari

⁵⁹ Sbr. Gunnar F. Guðmundsson, *Eignarréttur á afréttum og almenninum*. Sögulegt yfirlit (Reykjavík, 1981), bls. 113-15.

⁶⁰ *Jónsbók*, bls. 176.

⁶¹ *Jónsbók*, bls. 176-77.

⁶² Sbr. Robberstad, Knut, „Landnám II“, *Kulturhistorisk leksikon for nordisk middelalder* 10 (Kaupmannahöfn, 1981), d. 211.

⁶³ Sbr. Jakob Benediktsson, „Landnám II. Island“, *Kulturhistorisk leksikon* 10, d. 211-12.

⁶⁴ Sbr. *Jónsbók*, bls. 134-35, 142, 151, 162. Páll Briem, „Ágangur búfjár“, *Lögfræðingur. Tímarit um lögfræði, löggjafarmál og þjóðhagsfræði* (Akureyri, 1899), bls. 66-67. Gunnar F. Guðmundsson, *Eignarréttur á afréttum og almenninum*, bls. 42-46.

⁶⁵ *Alþingisbækur Íslands V* (Reykjavík, 1922, 1925-32), bls. 143.

vísbindingar um hvers eðlis eignarrétturinn á af-
réttum var að dómi þeirra sem til áttu að þekkja.
Jarðir og hlunnindi þeirra voru metin til dýrleika,
og var meðalstór jörð talin 20 hundruð að dýr-
leika.⁶⁶ Ekki er vitað eftir hvaða reglum jarðir
voru metnar í öndverðu, en frá byrjun 18. aldar
eru til mjög nákvæmar matsreglur sem trúlega
voru samdar í tilefni af hinu mikla jarðabókar-
verki sem Árni Magnússon og Páll Vídalín voru
þá að búa sig undir.⁶⁷ Talið er að Páll Vídalín lög-
maður hafi samið matsreglurnar.⁶⁸ Samkvæmt
þeim átti að meta afrétti til tíundar (skatts) eftir
svipuðum mælikvarða og jarðir, þ.e. fóðurgildi.
Jörð skyldi metin á 10 hundruð ef hún bar ríflega
10 kúgildi, en þar sem afréttur var að jafnaði rýr-
ari að gæðum þurfti hann að geta borið 60 kú-
gildi frá fardögum eða fráfarum til krossmessu á
hausti (14. september) til að ná sama dýrleika. Ef
afréttir lágu þannig fyrir byggðum að þangað áttu
tiltekni bæir eða jafnvel heilu sveitirnar skyldu-
rekstur og greiddu toll af, reiknaðist dýrleiki af-
réttarins sem ákveðið hlutfall, tveir þriðjungar að
auratali, af hinum vissa afréttartolli.⁶⁹

Eftirtekt vekur að í matsreglum er gert ráð fyrir
að afréttur geti verið í eigu eins aðila.⁷⁰ En ekki er
síður athyglisvert þegar segir að þeir tveir þriðj-
ungar afréttartollsins, sem landsdrottinn tók við,
skyldu kallast landskyld (landskuld) hans af afrétt-
inum.⁷¹ Landskuld var afgjald af jörðu en ekki
greiðsla fyrir ítaksnot, innt af hendi til landsdrott-
ins fyrir beina nýtingu á fasteign hans með
gögnum og gæðum.⁷²

Nú má hafa uppi efasemdir um heilindi Páls
Vidalíns og halda því fram að hann hafi sjálfur átt
hagsmuna að gæta því að eignarjörð hans, Víði-
dalstungu, heyrði til mikill afréttur sem allir
bændur í heimabyggð hans nýttu til upprekstrar
og greiddu fyrir eitt lamb af rekstri í afréttartoll.
Páll var umdeildur maður á sinni tíð, en fáir efuð-
ust um þekkingu hans á íslenskum lögum.⁷³
Sjálfur ritaði hann merkar skýringar við efni Jóns-
bókar⁷⁴, og verður að teljast ólíklegt að hann hafi
vísitandi samið reglur sem á nokkurn hátt brytu
í bága við ákvæði íslenskra laga eða viðurkennda
túlkun þeirra. Reglur Páls Vídalíns voru aldrei
lagðar til grundvallar nýju jarðamati hér á landi,
og engar öruggar heimildir eru til um að afréttir
hafi verið metnir sérstaklega til verðs fyrir en með
fasteignalögum nr. 22/1915 (sbr. 7. gr.).

Niðurstaða þessarar umræðu er sú að ekki verði í
ljósi lögbókanna fornu eða annarra réttarsögu-
legra heimilda fullyrt fortakslaust að afréttareign
hafi einungis falið í sér beitarítak og e.t.v. einhver
önnur takmörkuð afnot lands sem annaðhvort var
eigendalaust eða í eigu ríkisins.

Afréttir og þjóðlendir

Sú „ríkiseignarstefna“ sem Bjarni frá Vogu var tals-
maður fyrir féll í frjóan jarðveg á þeim tímum
þegar menn sáu fyrir sér að fossar landsins gætu
malað þjóðinni gull um ár og aldir. Kenning hans
var aukinheldur rækilega rökstudd rannsóknnum á
sögulegum heimildum sem fleiri fræðimenn tóku
undir og bættu við, einkum með því að skýra

⁶⁶ Sjá um þetta efni í Guðmundur J. Guðmundsson, „Fasteignamat á Íslandi. Frá tíundarlögum til landskrár fasteigna“, *Ársskýrsla Fasteignamats ríkisins 2000*, bls. 23-29.

⁶⁷ Már Jónsson telur reyndar að þessar matsreglur eða „plön“ hafi verið gerðar síðar (sbr. *Árni Magnússon. Ævisaga* (Reykjavík, 1998), bls. 375 (19. aftanmgr.)).

⁶⁸ Sbr. *Íslendingur*, 3. ár, 1. nóv. 1862, bls. 95.

⁶⁹ *Jarðabók Árna Magnússonar og Páls Vídalíns 13. Fylgiskjöl* (Reykjavík, 1990), bls. 23-24.

⁷⁰ Afréttir eru ýmist sagðir í eigu jarða eða einstaklinga.

⁷¹ Einn þriðjung afréttartolls átti leiguliði að eignast og hafa kviké sitt tollfrjálst í afrétti. Á móti bar honum að gjalda tíund af afréttarlandinu og heimta saman afréttartoll og færa landsdrottinn.

⁷² Sbr. Einar Laxness, *Íslandssaga 2* (Reykjavík, 1995), bls. 129 (leiguliði). *Jarðabók 13*, bls. 519.

⁷³ Páll Vídalín á að hafa lært að lesa sjö ára „á lögbók gamla, sem skrifuð var á kálfskinn“ (sbr. Páll Eggert Ólason, *Saga Íslendinga VI* (Reykjavík, 1943), bls. 32, 59).

⁷⁴ *Skýringar yfir fornryði lögbókar þeirrar, er Jónsbók kallast, samdar af Páli lögmanni Vídalín* (Reykjavík, 1854).

AFRÉTTAREIGN Í SÖGU OG SAMTÍÐ



Erlendir ferðamenn við Gullfoss einhvern tíma á fyrstu áratugum 20. aldar. Það var einmitt ásókn útlendinga í vatnsréttindi sem knúðu á um að eignarréttarstaða afrétta væri rannsökuð til hlítar. (Mynd í eigu Ljósmyndasafns Reykjavíkur)

návar inntak afréttareignarinnar.

Rannsóknir Bjarna frá Vogli höfðu ekki einvörðungu beinst að afréttum og almenningum heldur hafði hann komist að þeirri niðurstöðu í annari grein að ríkið skyldi einnig ráða yfir öllu rennandi vatni á landinu og nýtingarrétti þess í almennings þágu.⁷⁵ Einar Arnórsson prófessor tók undir þessa skoðun þegar hann hélt því fram að vatn væri „eftir eðli sínu allsherjargagn (res communis)“.⁷⁶ Þrátt fyrir þetta vildi landsstjórnin ekki ganga svo langt að lýsa allt fossafl og afrétti landsins eign ríkisins nema þar sem skýrar eignarheimildir lægju fyrir um annað. Slík ákvörðun beið síns tíma. En landsstjórnin hafði eigi að síður fyrirvara um eignarréttinn á afréttum og fossaflinu sem þar var að finna, og 3. apríl 1918 sendi atvinnu- og samgöngumáladeild stjórnarráðs Íslands símskeyti til allra sýslumanna landsins með eftirfarandi yfirlýsingu:

Fossanefndin hefir skýrt Stjórnu frá því, að hún hafi komist að þeirri niðurstöðu, að vatnsrjett-

indi sjeu ótvírætt almenningseign, þó að einstakir menn einn eða fleiri eigi beitirjett þar, og telur nefndin alla þá sölusamninga ólög-mæta, sem hreppsfelög, er eiga afrjett í óbyggðum, kynnu að hafa gjört um rjettindi, er þau telja sig eiga til vatns og vatnsafls í afrjettum sínum.⁷⁷

Varla fer á milli mála að landsmenn fyrr á öldum gerðu sér grein fyrir því að sá sem nýtti land var ekki þar af leiðandi eigandi landsins. Landeigandi átti land sitt „með gögnum og gæðum“ ef hann nýtti einn öll gæði þess. Á hinn bóginn er vandfundin í lögþókunum fornu sú skoðun að ítakseigandi hafi með nokkrum hætti „átt“ landið þar sem ítakið var. Ekki verður heldur séð að gert hafi verið ráð fyrir ítaki í eigandalasu landi. Í dómi Landsyferréttar árið 1855 um eignarrétt á „afréttarplássinu“ Bleiksmýrardal kemur fram athyglisverð orðanotkun. Þar segir frá því að áfrýjendur, sem voru eigendur Illugastaða, hafi gert þá aðalkröfu að allur Bleiksmýrardalur austan

⁷⁵ Bjarni Jónsson frá Vogli, „Eignarrjettur yfir vatni“, *Nefndarálit meiri hluta Fossanefndar* (sbr. 9. nmr.), bls. 1-17 (B.II).

⁷⁶ Einar Arnórsson, „Um vatnsrjettindi“, bls. 17.

⁷⁷ *Þjóðskjalasafn Íslands*. Stjórnarráð Íslands, 2. skrifstofa. Db. V, no. 787.

Fnjóskár frá Valhamri og suður til öræfa yrði dæmdur sem „fullkomin eign“, en til vara að þeir fengju viðurkenndan „upprekstur fyrir geldfénað þeirra á dalinn“.⁷⁸ Í þessum orðum örlar á þeirri hugsun að upprekstraréttur geti jafngilt „ófullkominni eign“ á landi. Ólafur Lárússon gerði síðar grein fyrir þessari skiptingu eignarréttarins og nefndi þá takmörkuð afnotaréttindi af landi eins og beitarítak sem dæmi um svokölluð „takmörkuð hlutaréttindi“ eða það sem hann sjálfur taldi heppilegra að kalla „óbeinan eignarrétt“.⁷⁹ Þegar þessi skipting var heimfærð upp á afréttina varð niðurstaðan sú að „afréttareigendur“ ættu ekkert annað en óbeinan eignarrétt á afréttarlandinu. Eitt vandamál var þó enn óleyst. Af heimildum verður ekki annað ráðið en að ítak hafi yfirleitt orðið til við það að landeigandi leyfði öðrum manni tiltekin not og umráð eignar sinnar. Ef afréttarlöndin voru í upphafi eigendalaus hvernig gat þá stofnast þar til ítaksréttinda? Þetta mál var leyst með kenningunni um „afnotanáam“. Landnámsmenn voru sagðir hafa slegið eign sinni á hluta landsins en tekið önnur svæði, eins og afréttarlönd, til afnota.⁸⁰ Við þetta þrengdi mjög að merkingu hugtaksins „afréttareign“ svo að það fól ekkert annað í sér en tiltekin, takmörkuð réttindi að landi og alls ekki „fullkominn“ eignarrétt.⁸¹ Erfitt er að finna þessari kenningu stoð í þeirri heimild sem helst hefur verið vitnað til um upphaf byggðar, þ.e. Landnámabók. Þvert á móti má fullyrða, ef yfirleitt nokkuð er að marka það sem hún segir um landnámið, að menn hafi numið það land til eignar sem þeir töldu sig geta með

einhverju móti nytjað, hvort sem það var til fastrar búsetu, ræktunar eða beitar. Í Hauksbók Landnámu segir á einum stað: „Sumir þeir, er fyrstir kómu út, byggðu næstir fjöllum og merktu að því landskostina, að kvikféið fýstist frá sjónum til fjallanna.“⁸²

Árið 1955 var kveðinn upp tímamótadómur í Hæstarétti um það mál sem hér hefur verið gert að viðfangsefni. Ágreiningurinn snerist um rétt til veiða á Landmannaafreitti, og var komist að þeirri niðurstöðu að „afréttaraðilarnir“ ættu ekki beinan eignarrétt að Landmannaafreitti, „hvorki fyrir nám, löggerninga, hefð né með öðrum hætti“.⁸³ Þeirri spurningu var eftir sem áður ósvarað hver eða hverjir ættu afréttinn úr því að hrepparnir eða upprekstrarfélögin áttu hann ekki. Fleiri sambærilegir dómar hafa síðar verið upp kveðnir, og hafa þeir allir verið sama marki brenndir: Mjög strangar kröfur hafa verið gerðar um sönnunarfærslur þegar krafist hefur verið viðurkenningar á beinum eignarrétti á afréttum. Þetta á einnig við um þá afrétti sem um langan aldur hafa heyrt undir einstakar jarðir eða kirkjur, jafnvel þó að stjórnskipuð nefnd hafi komist að þeirri niðurstöðu árið 1968 að um lögmæti eignarheimilda fyrir slíkum afréttum „[l]éki] enginn vafi“.⁸⁴

Sönnunarkröfur Hæstaréttar í málum sem lúta að eignarrétti á afréttum sýnist mega draga saman sem hér segir: 1) Frumforsenda þess að afréttur í merkingunni afréttarland geti talist undirorpið beinum eignarrétti er sú að hann hafi í öndverðu verið numinn til eignar samkvæmt frásögn Landnámabókar eða verið hluti af landi jarðar allt frá

⁷⁸ *Landsýrirtardómar og Hæstaréttardómar í íslenskum málum 1802-1873 VII* (Reykjavík, 1951-55), bls. 223-24.

⁷⁹ Ólafur Lárússon: *Eignaréttur I* (Reykjavík, 1950), bls. 13-14. Sbr. Gaukur Jörundsson: *Um eignarnám* (Reykjavík, 1969), bls. 58-61.

⁸⁰ Sbr. Þóður Eyjólfsson, „Um afrétti og réttindi, sem afréttareign fylgja“, sept. 1970, [bls. 1-2.] (ópr. grein). *Hæstaréttardómar* (Hrd.) 1955, bls. 108.

⁸¹ Sbr. *Hrd.* 1971, bls. 1138. *Hrd.* 1997, bls. 1188. Þorgeir Örylgsson, „Um eignarhald á landi og náttúruauðlindum“, bls. 566-67.

⁸² *Landnámabók* 1986, bls. 337.

⁸³ *Hrd.* 1955, bls. 114.

⁸⁴ *Alþingistíðindi* 1968. A I. Þingskjöl, bls. 312.

Því er heimildir fyrst greina. Ef slíka sönnun brestur duga ekki aðrar eignarheimildir eins og afsöl fyrr og síðar, fornir dómar, kaupsamningar að fornu og nýju eða þinglesin landamerkjabréf afréttarlandsins.⁸⁵ 2) Sýna verður fram á að eignarheimildinni hafi verið haldið við og hún fram-seld með löglegum hætti.⁸⁶ 3) Ef minnsti vafi leikur á um frumstofnun eignarréttarins geta eitt eða fleiri eftirtalinnna atríða hnekk kröfunni um beinan eignarrétt: a) Landið hefur nær einvörðungu verið nytjað til upprekstrar og þá frá fleiri en einni jörð.⁸⁷ b) Smölun og fjallskil hafa ekki farið fram á þann hátt sem eigendum jarða var boðið að gera á jörðum sínum.⁸⁸ c) Landið er gróðurlítið og liggur að auki hátt yfir sjó (300-500 m).⁸⁹ Hæstiréttur virðist einnig hafa tekið þá afstöðu að aldalöng hefðarnot nægi ekki til stofnunar eignarréttar á afréttarlandi, hvort sem það stafar af því að nýting landsins hafi verið of takmörkuð eða að ekki sé unnt að hefða eigendalaust land.⁹⁰

Nú er það ekki svo að Hæstiréttur hafi beinlínis látið ríkisvaldið njóta vafans í þeim málum sem hér hafa verið tífund. Ríkið reyndi sjálft að fá dæmdan beinan eignarrétt á Landmannaafreйти, en þeirri kröfu var hafnað með dómi Hæstaréttar 28. desember 1981. Það má því segja að óvissa hafi ríkt um eignarréttin á afréttum þar til lög um þjóðlendur voru samþykkt undir lok liðinnar aldar (lög nr. 58/1998, sbr. lög nr. 65/2000). Þar er kveðið skýrt á um að með hliðsjón af eignarréttinum sé aðeins til tvenns konar land: þjóðlenda og land sem háð er einkaeignarrétti. Tekin eru af öll tvímæli um að „afréttareign“ sé neitt annað en tiltekin afnot lands hvort sem þau eru

innan þjóðlendu eða einkalands. Ástæða er til að vekja sérstaka athygli á 5. gr. laganna:

Þeir sem hafa nýtt land innan þjóðlendu sem afrétt fyrir búfénað eða haft þar önnur hefðbundin not sem afréttareign fylgja skulu halda þeim rétti í samræmi við ákvæði laga þar um. Sama gildir um önnur réttindi sem maður færir sönnur á að hann eigi.

Með þjóðlendulögnum á að vera tryggt að enginn verði sviptur þeim réttindum sem hann hefur sannanlega átt á landsvæðum utan eignarlanda, og mun það vera skilningur fræðimanna að sá réttur njóti verndar sem eign í eignarnámsákvæði stjórnarskrárinnar.⁹¹

Í athugasemdum með lagafrumvarpinu er komist svo að orði að þjóðlendurnar séu „sameiginleg auðlind þjóðarinnar og frumvarpið gerir ráð fyrir að forsætisráðherra fari með þessi sameiginlegu gæði sem vörslumaður“.⁹² Þetta er síðan áréttað með svofelldum orðum:

Í þessu frumvarpi er á því byggt að ekki beri að fara með þjóðlendu eins og hefðbundnar eignir ríkisins, svo sem einstakar lóðir eða jarðir, heldur fari ríkið í þessu tilviki með varðveislu og forræði sameiginlegra gæða þjóðarinnar, þó svo að taka verði tillit til hagsmuna þeirra sem þegar hafa áunnið sér réttindi til nytja innan þeirra. Af þessu leiðir að lagt er til að tekjum sem kunna að falla til vegna gjalda (leigu) fyrir afnot lands og landsgæða innan þjóðlendu verði varið sérstaklega í þágu verkefna innan þjóðlendna, en renni ekki í ríkissjóð eða einstaka sveitarstöði. Þjóðlendu fá með þessu sérstöðu sem um margt

⁸⁵ Sbr. *Hrd.* 1955, bls. 108; 1969, bls. 510 (Nýjabæjarafreйти); 1971, bls. 1137; 1975, bls. 55; 1981, bls. 1584; 1997, bls. 1162 (Auðkúluheiði); 1997, bls. 1183 (Eyvindarstaðaheiði).

⁸⁶ Sbr. *Hrd.* 1994, bls. 2227.

⁸⁷ Sbr. *Hrd.* 1997, bls. 1162 og 1183. Sjá þó *Hrd.* 1987, bls. 1656.

⁸⁸ Sbr. *Hrd.* 1969, bls. 510. *Hrd.* nr. 171/1998.

⁸⁹ Sbr. *Hrd.* 1997, bls. 2420. *Hrd.* nr. 41/1999.

⁹⁰ Sjá Gaukur Jörundsson, *Eignaréttur II* (Reykjavík, 1982-83), bls. 162-71 (fjöl.).

⁹¹ Sbr. Gaukur Jörundsson, *Um eignarnám*, bls. 61-63. Einar Arnórsson, „Um vatnsrjettindi“, bls. 11.

⁹² *Alþingistíðindi* 1997-98. A, þingskj. 598, bls. 26 (2623).



*Hauststemning. Féð kemur af fjalli.
(Mynd í eigu Ljósmyndasafns Reykjavíkur)*

svipar til sjálfseignarstofnana. Er þar enn höfð í huga hin sögulega sérstaða þessara landsvæða.⁹³

Þrátt fyrir „sögulega sérstöðu“ þjóðlendna verður sú ályktun dregin með hliðsjón af því sem hér hefur verið reifað um vitnisburð sögulegra heimilda að þjóðlendulögin eigi sér fremur réttlætingu í einhvers konar „heilðarhagsmunum þjóðarinnar“ en að þau styðjist við ótvíræð söguleg rök.

Að lokum

Flestir munu vera nokkurn veginn sammála um hvað orðið afréttur merkir, en þegar kemur að því að svara spurningunni hverjir eiga afréttina verða skoðanir skiptar, svo að hvað eftir annað hefur þurft að vísa málum til úrskurðar dómstóla.

Fyrir á öldum tókust bændur á um eignarréttinn, og þar komu vörslumenn kirkna einnig við sögu. Norðanlands hafa afréttir verið eignaðir einstökum jörðum, en fyrir sunnan eru þeir einatt kenndir við byggðarlög eða hreppsþinga (sbr. Biskupstungnaafréttur, Landmannaafreftur). Nýbýlatilskipunin 1776 er til vitnis um að ríkisvaldið hafi á þeim tíma talið sér heimilt að setja reglur um meðferð og nýtingu þeirra afréttanna sem lágu fjarri

byggð og enginn var skráður eigandi að, en það er ekki fyrr en á 20. öld sem farið er afdráttarlaust að bera brigður á að afréttir geti verið undirorpnir eignarrétti þeirra sem nýtt höfðu þá um aldir. Þetta gerist á sama tíma og mönnum verður ljóst að afréttir geta búið yfir fleiri og meiri verðmætum en grasbeit einni saman og e.t.v. tilteknum hlunnindum að auki eins og veiði í vötnum. Bjarni frá Vogu gekk fram fyrir skjöldu þeirra sem vildu eigna ríkinu þá afrétti, er ekki heyrðu vísliga undir einstakar jarðir eða kirkjur, og færði margvísleg rök fyrir máli sínu. Í þessari grein hefur verið leitast við að sýna hvernig unnt sé að komast að gagnstæðri niðurstöðu og því jafnvel haldið fram að hvorki forn lög, hefð né ummæli lögfróðra manna eins og Páls Vídalíns bendi til að afréttir hafi nokkurn tíma verið taldir eign ríkisins. Þessar ólíku ályktanir út frá sömu heimildum leiða í ljós hversu erfitt getur reynst að komast að einhlítri niðurstöðu með því einu að leggja réttarsögulegar heimildir til grundvallar. Um leið myndast meira svigrúm til að taka til greina fleiri sjónarmið þegar skera á úr um eignarréttarstöðu afréttanna.

Hæstiréttur hefur sýnt talsvert mikla varkárni við mat á trúverðugleika sögulegra heimilda í málum

⁹³ *Alþingistíðindi* 1997-98. A, þingskj. 598, bls. 28 (2626).

AFRÉTTAREIGN Í SÖGU OG SAMTÍÐ

sem varða eignarrétt á afréttum og ekki viðurkennt sjálfstætt gildi þeirra nema þær hefðu stuðning hver af annarri en fyrst og síðast af Landnámabók. Það rit hefur í dómsölum notið þeirrar sérstöðu að vera eina heimildin um þann stofnunarhátt eignarréttinda sem landnám (occupatio) er. En vandinn er sá, sem stundum vill gleymast, að Landnámabók er ekki sú trausta og nákvæma heimild um upphaf eignarréttinda hér á landi sem æskilegt væri. Í stað þess að leggja allt traust á réttarsögulegar heimildir og túlkun þeirra hafa dómstólar á síðari árum fremur beint sjónum að því að afréttir eru bæði í raun og að lögum um margt frábrugðnir jörðum sem fáum blandast hugur um að hafa verið eignarrétti háðar með

gögnum og gæðum frá öndverðu. Þá hefur helst verið vísað til þess að afréttir liggja yfirleitt fjarri byggð, nýting þeirra er árstíðabundin og að mestu einskorðuð við þess konar nytjar sem á öðrum landsvæðum teljast til ítaka. Hæstiréttur hefur þó ekki tekið af skarið og kveðið upp hinn „endanlega“ úrskurð um eignarréttinn heldur fremur dregið fram óvissuna og varpað þannig ábyrgðinni yfir á löggjafarvaldið. Það hefur nú stigið fyrsta skrefið með setningu þjóðlendulaga, en fram undan er mikil vinna við að finna, ef unnt er, eða ákvarða mörkin milli eignarlanda og þjóðlendna og þá um leið þeirra afrétta sem svo mikill styrk hefur staðið um í nærfellt eina öld.

*Gunnar F. Guðmundsson f. 1952.
Cand. mag. í sagnfræði frá Háskóla Íslands.
Sagnfræðingur.*



Tafla 1.1

Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2001

	Fasteignamat		Brunabótamat
	Samtals þús. kr.	Þar af lóðarmat þús. kr.	Samtals þús. kr.
Landið allt	1.657.307.480	400.750.966	2.213.671.978
Reykjavík	756.970.140	124.643.750	843.034.011
Reykjanes	482.554.346	89.238.653	524.837.124
Kópavogur	152.165.090	26.029.268	148.489.178
Seltjarnarnes	28.399.069	5.587.444	29.094.262
Garðabær	57.074.032	12.593.752	58.635.820
Hafnarfjörður	124.734.185	25.669.559	121.100.564
Bessastaðahreppur	8.810.903	1.678.783	9.568.226
Mosfellsbær	34.534.216	6.555.187	39.265.423
Kjósarhreppur	1.656.221	128.392	3.412.417
Reykjanesbær	43.783.551	6.246.548	69.311.704
Grindavík	10.587.889	1.749.605	18.267.401
Sandgerði	13.479.451	1.826.004	15.455.041
Gerðahreppur	4.101.932	610.442	7.182.574
Vatnsleysustrandarhreppur	3.227.807	563.669	5.054.512
Vesturland	72.496.085	8.375.924	135.544.346
Akranes	23.879.231	3.524.134	37.368.494
Hvalfjarðarstrandarhreppur	4.014.203	318.591	6.137.190
Skilmannahreppur	4.129.578	104.589	6.412.070
Innri-Akraneshreppur	352.954	33.415	976.156
Leirár- og Melahreppur	759.666	43.488	1.656.145
Skorradalshreppur	1.666.744	347.029	2.325.909
Borgarfjarðarsveit	4.449.321	291.651	9.645.596
Hvítársíðuhreppur	527.662	31.582	1.158.159
Borgarbyggð	13.831.104	1.794.924	25.193.159
Kolbeinsstaðahreppur	516.568	38.910	1.181.599
Eyrarsveit	3.098.992	368.125	6.762.652
Helgafellsveit	251.624	17.537	748.330
Stykkishólmur	4.341.681	484.563	9.604.952
Eyja- og Miklaholtshreppur	803.653	56.840	1.986.996
Snæfellsbær	6.391.491	656.555	14.964.249
Saurbæjarhreppur	334.797	14.858	1.063.711
Dalabyggð	3.146.816	249.133	8.358.980
Vestfirðir	28.120.553	2.731.738	73.784.720
Bolungarvík	3.167.177	310.475	8.904.539
Ísafjarðarbær	15.990.787	1.737.214	35.388.506
Reykholahreppur	1.156.501	61.248	3.544.917
Tálknafjarðarhreppur	910.458	84.531	2.428.772
Vesturbyggð	3.151.822	267.401	10.737.774
Súðavíkurhreppur	986.378	68.580	3.531.436
Árneshreppur	286.351	13.375	1.168.899
Kaldraneshreppur	371.051	27.239	1.301.161
Hólmavíkurhreppur	1.412.289	132.156	4.022.188
Kirkjubólshreppur	133.959	4.288	593.220
Bæjarhreppur	334.105	18.455	1.263.913
Broddaneshreppur	219.675	6.776	899.394



Tafla 1.1 frh.

Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2001

	Fasteignamat		Brunabótamat
	Samtals þús. kr.	Þar af lóðarmat þús. kr.	Samtals þús. kr.
Norðurland	156.997.827	17.008.947	309.647.140
Siglufjörður	4.706.066	448.731	13.033.539
Sveitarfélagið Skagafjörður	16.556.461	1.542.890	38.061.399
Húnaþing vestra	5.127.126	343.948	15.256.241
Áshreppur	418.480	16.693	1.120.584
Sveinsstaðahreppur	418.575	17.427	1.125.568
Torfalækjarhreppur	724.480	21.939	1.420.046
Blönduós	3.259.274	317.555	8.948.339
Svínavatnshreppur	4.204.911	40.713	6.070.964
Bólstaðarhlíðahreppur	371.852	16.322	1.252.337
Engihlíðahreppur	252.539	9.887	797.843
Vindhælishreppur	190.795	9.237	609.290
Höfðahreppur	1.771.760	158.986	4.823.871
Skagahreppur	194.863	9.588	678.880
Akrahreppur	634.903	26.205	2.104.618
Akureyri	76.619.653	10.648.531	109.531.283
Húsavík	8.739.554	1.041.447	17.447.366
Ólafsfjörður	3.456.326	335.948	8.108.312
Dalvíkurbyggð	7.418.673	755.463	16.475.525
Grímseyjarhreppur	226.601	12.769	778.907
Hríseyjarhreppur	582.940	48.312	2.035.264
Arnarneshreppur	644.229	46.490	1.701.894
Eyjafjarðarsveit	3.215.609	173.743	8.700.482
Hörgárbyggð	1.889.152	115.163	5.267.129
Svalbarðsstrandarhreppur	1.324.826	99.215	3.510.212
Grýtubakkahreppur	1.338.075	103.469	3.536.876
Hálshreppur	821.651	36.858	2.591.503
Ljósavatnshreppur	831.176	23.908	2.564.629
Bárðdælahreppur	367.074	12.772	1.227.369
Skútustaðahreppur	2.251.957	106.880	5.619.607
Reykdalehreppur	1.088.141	40.547	3.521.700
Aðaldælahreppur	1.859.993	41.406	5.359.499
Reykjahreppur	599.828	15.521	1.566.675
Tjörneshreppur	198.877	10.932	622.360
Kelduneshreppur	446.259	16.473	1.459.959
Öxarfjarðahreppur	1.311.337	85.843	4.152.784
Raufarhafnarhreppur	989.968	91.858	3.332.382
Svalbarðshreppur	352.350	17.867	996.530
Þórshafnarhreppur	1.591.493	147.411	4.235.374
Austurland	41.285.167	4.604.548	99.961.516
Seyðisfjörður	3.352.235	426.338	6.928.666
Fjarðabyggð	9.962.376	1.089.360	23.791.812
Skeggjastaðahreppur	365.832	30.347	1.201.174
Vopnafjarðahreppur	2.595.468	199.949	7.292.088
Fljótisdalshreppur	194.510	13.579	833.061
Fellahreppur	1.330.140	157.377	3.125.060
Borgarfjarðahreppur	376.485	30.097	1.284.873
Norður-Hérað	768.767	43.595	2.931.005
Mjóafjarðahreppur	57.038	6.324	248.364



Tafla 1.1

Fasteignamat og brunabótamat á Íslandi 31. desember 2001

	Fasteignamat		Brunabótamat
	Samtals þús. kr.	Þar af lóðarmat þús. kr.	Samtals þús. kr.
Fáskrúðsfjarðarhreppur	127.721	9.576	494.892
Búðahreppur	2.017.028	189.498	5.538.012
Stöðvarhreppur	739.673	67.747	2.176.951
Breiðdalshreppur	830.881	74.289	2.538.730
Djúpavogshreppur	1.658.782	162.692	4.808.369
Austur-Hérað	8.108.920	1.011.184	17.562.582
Sveitarfélagið Hornafjörður	8.799.311	1.092.596	19.205.875
Suðurland	118.883.362	16.093.798	226.863.120
Vestmannaeyjar	17.349.451	2.061.577	34.997.172
Sveitarfélagið Árborg	28.882.260	4.545.089	46.598.623
Mýrdalshreppur	1.914.732	164.471	5.764.877
Skafárhreppur	2.211.488	235.273	6.454.053
Austur-Eyjafjallahreppur	632.439	44.674	2.036.962
Vestur-Eyjafjallahreppur	715.276	57.048	2.349.827
Austur-Landeyjahreppur	705.406	46.688	2.278.254
Vestur-Landeyjahreppur	548.955	43.559	1.684.209
Fljótshlíðarhreppur	947.401	86.259	2.743.993
Hvollhreppur	3.388.958	376.312	7.900.396
Rangárvallahreppur	3.516.619	547.589	7.962.427
Ásahreppur	4.132.164	49.273	6.665.044
Djúpárhreppur	846.930	45.912	2.598.543
Holta- og Landsveit	1.760.307	253.261	4.800.055
Gaulverjabæjarhreppur	521.612	23.731	1.407.853
Hraungerðishreppur	931.430	62.666	2.322.362
Villingaholtshreppur	781.219	66.151	2.036.889
Skeiðahreppur	1.119.472	77.651	2.857.873
Gnúpverjahreppur	5.720.381	198.432	9.255.702
Hrunamannahreppur	3.811.182	319.820	8.862.084
Biskupstungnahreppur	5.472.761	719.171	10.377.692
Laugardalshreppur	3.109.348	515.121	5.723.242
Þingvallahreppur	1.813.207	245.616	2.853.562
Hveragerði	8.507.239	1.446.900	13.756.352
Sveitarfélagið Ölfus	8.630.111	1.574.242	15.526.033
Grímsnes- og Grafningshreppur	10.913.014	2.287.312	17.049.04



Tafla 1.2

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
	106.723	45.557	12.415	14.442	21.902	11.253	1.154
2001**	1.366	509	28	155	239	428	7
1996-2000	7.154	2.804	336	957	1.416	1.550	91
1991-1995	7.854	3.002	342	616	2.298	1.545	51
1986-1990	8.029	3.470	544	525	1.995	1.421	74
1981-1985	8.719	4.920	530	484	1.720	981	84
1976-1980	11.859	6.191	681	350	3.072	1.493	72
1971-1975	11.239	5.407	522	308	3.418	1.522	62
1966-1970	8.877	3.943	684	723	2.816	624	87
1961-1965	7.520	2.536	1.076	956	1.831	1.066	55
1956-1960	7.884	2.579	1.582	1.829	1.332	499	63
1951-1955	4.728	1.977	1.382	1.021	266	34	48
1946-1950	5.910	1.750	1.513	2.075	500	13	59
1941-1945	3.238	1.144	831	785	359	62	57
1936-1940	2.608	981	414	917	250	-	46
1931-1935	2.204	851	422	741	152	-	38
1926-1930	2.668	1.053	510	932	110	-	63
1921-1925	1.314	578	312	334	53	-	37
1916-1920	739	313	144	192	57	-	33
1911-1915	562	320	96	124	-	-	22
1906-1910	833	394	192	183	18	-	46
1901-1905	617	280	158	143	-	15	21
1900 og fyrr	704	461	116	89	-	-	38
Bygg.ár óþekkt	97	94	-	3	-	-	-

* Taflan er byggð á upplýsingum í Landskrá fasteigna um áramót 2001. Frávik frá eldri tölum staða af breyttum skráningarupplýsingum.

**Bráðabirgðatölur

Tafla 1.3

Fjöldi íbúða í fjölmennustu sveitarfélögum 2001

	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
Reykjavík	44.365	8.957	4.376	9.845	13.923	6.905	359
Kópavogur	8.770	2.790	1.132	1.036	1.919	1.858	35
Seltjarnarnes	1.585	742	166	242	143	283	9
Garðabær	2.661	1.881	166	126	305	169	14
Hafnarfjörður	6.583	2.330	1.104	747	1.783	590	29
Mosfellsbær	1.911	1.347	240	71	215	15	23
Reykjanesbær	3.886	1.797	846	357	692	166	28
Grindavík	704	592	62	14	32	-	4
Akranes	1.890	950	397	128	352	40	23
Borgarbyggð	929	594	135	48	107	24	21
Ísafjarðarbær	1.704	939	230	160	242	90	43
Sveitarfélagið Skagafjörður	1.600	1.244	178	48	98	-	32
Akureyri	5.910	2.641	844	647	975	741	62
Húsavík	855	541	124	52	130	-	8
Dalvíkurbyggð	685	546	70	37	28	-	4
Fjarðabyggð	1.175	810	156	81	100	-	28
Austur-Hérað	817	523	110	45	64	51	24
Sveitarfélagið Hornafjörður	846	590	90	56	66	35	9
Vestmannaeyjar	1.625	961	330	65	146	85	38
Sveitarfélagið Árborg	2.161	1.634	172	53	133	140	29

Tafla 2.1

Velta og fjöldi kaupsamninga í fasteignaviðskiptum 1990 - 2001

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
2001	113.837.677	9.320	61.845.210	5.985	33.993.530	2.400	14.942.461	573	3.056.476	362
2000	115.470.123	10.189	59.066.393	6.213	32.531.639	2.634	19.708.515	839	4.163.576	503
1999	113.499.362	11.572	57.260.127	7.241	33.318.253	3.013	19.101.712	880	3.819.270	438
1998	85.917.698	10.194	44.778.085	6.458	26.193.854	2.589	12.666.708	789	2.279.051	358
1997	68.898.219	8.772	37.365.917	5.544	21.212.256	2.249	8.097.732	665	2.222.314	314
1996	60.786.166	8.128	33.417.465	5.132	19.327.090	2.147	6.654.617	585	1.386.994	264
1995	51.523.337	6.823	27.797.930	4.300	16.110.785	1.778	6.300.098	522	1.314.524	223
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	33.674.936	5.808	20.770.166	3.891	10.393.404	1.359	1.905.715	305	605.651	253

Á verðlagi hvers tíma

Tölur fyrir árið 2001 eru bráðabirgðatölur



Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2000

	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	115.470.123	10.189	59.066.393	6.213	32.531.639	2.634	19.708.515	839	4.163.576	503
Reykjavík	55.303.372	4.402	35.062.200	3.504	9.620.586	567	10.193.986	297	426.600	34
Reykjanes	37.473.112	3.155	18.442.440	1.866	13.365.963	936	5.158.148	290	506.561	63
Kópavogur	12.952.077	953	7.030.369	645	3.281.710	205	2.436.598	96	203.400	7
Seltjarnarnes	1.486.077	104	791.177	72	654.900	30	40.000	2	-	-
Garðabær	4.853.055	306	1.513.868	129	2.229.140	128	1.087.547	45	22.500	4
Hafnarfjörður	9.906.797	840	6.237.138	593	2.512.861	157	1.154.398	88	2.400	2
Bessastaðahreppur	800.423	69	67.050	6	659.473	50	-	-	73.900	13
Mosfellsbær	2.349.107	202	722.275	70	1.405.479	101	92.636	15	128.717	16
Kjósarhreppur	42.150	10	-	-	-	-	-	-	42.150	10
Reykjanesbær	3.739.208	497	1.861.698	311	1.659.740	156	215.270	29	2.500	1
Grindavík	469.740	57	83.090	15	372.350	40	14.300	2	-	-
Sandgerði	412.334	56	91.425	17	205.450	26	98.399	10	17.060	3
Gerðahreppur	252.810	30	10.800	2	242.010	28	-	-	-	-
Vatnsléysustrandarhreppur	209.334	31	33.550	6	142.850	15	19.000	3	13.934	7
Vesturland	4.413.682	552	1.299.045	183	1.871.524	216	601.392	60	641.721	93
Akranes	1.871.908	225	887.046	124	856.602	86	127.900	14	360	1
Hvalfjarðarstrandarhreppur	166.400	13	100.000	2	14.500	2	-	-	51.900	9
Skilmannahreppur	22.900	3	-	-	22.900	3	-	-	-	-
Innri-Akraneshreppur	24.350	4	3.650	1	11.700	1	-	-	9.000	2
Leirá- og Melahreppur	37.000	4	-	-	6.500	1	-	-	30.500	3
Skorradalshreppur	100.263	25	-	-	10.000	1	-	-	90.263	24
Borgarfjarðarsveit	247.704	22	-	-	105.455	6	150	1	142.099	15
Hvítársíðahreppur	33.300	3	-	-	-	-	-	-	33.300	3
Borgarbyggð	962.331	90	190.275	30	302.081	29	336.841	11	133.134	20
Kolbeinsstaðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eyrarsveit	124.470	21	17.960	4	94.760	12	11.750	5	-	-
Helgafellssveit	14.800	2	-	-	4.000	1	-	-	10.800	1
Stykkishólmur	255.101	49	40.556	9	167.015	25	43.330	12	4.200	3
Eyja- og Miklaholtshreppur	8.500	2	-	-	8.500	2	-	-	-	-
Snæfellsbær	404.200	73	59.558	13	238.411	41	74.106	15	32.125	4
Saurbæjarhreppur	3.855	3	-	-	2.000	1	1.615	1	240	1
Dalabyggð	136.600	13	-	-	27.100	5	5.700	1	103.800	7



Tafla 2.2

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2000

Vestfirðir	868.582	161	175.129	39	441.092	86	177.644	19	74.717	17
Bolungarvík	86.400	16	19.800	5	60.500	9	6.100	2	-	-
Ísafjarðarbær	489.788	96	141.181	26	279.547	54	56.140	10	12.920	6
Reykhólahreppur	39.150	6	2.150	1	12.250	3	1.750	1	23.000	1
Tálknafjarðarhreppur	78.077	6	-	-	23.600	4	54.477	2	-	-
Vesturbbyggð	122.250	18	6.748	3	56.325	11	59.177	4	-	-
Súðavíkurbhreppur	12.747	9	1.550	3	-	-	-	-	11.197	6
Árneshreppur	5.000	1	-	-	-	-	-	-	5.000	1
Kaldraneshreppur	8.000	1	-	-	-	-	-	-	8.000	1
Hólmavíkurbhreppur	11.800	4	3.700	1	8.100	3	-	-	-	-
Kirkjubólshreppur	12.200	1	-	-	-	-	-	-	12.200	1
Bæjarhreppur	3.170	3	-	-	770	2	-	-	2.400	1
Broddaneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Norðurland	9.115.202	985	3.052.859	432	3.563.608	381	1.677.274	91	821.461	81
Siglufjörður	152.522	32	50.444	13	71.301	14	30.377	4	400	1
Sveitarfélagið Skagafjörður	507.599	80	94.850	21	308.467	41	22.400	5	81.882	13
Húnaþing vestra	192.250	20	4.000	1	51.300	8	44.800	2	92.150	9
Áshreppur	4.006	2	-	-	-	-	-	-	4.006	2
Sveinsstaðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Torfalækjarhreppur	550	1	-	-	-	-	-	-	550	1
Blönduós	122.910	17	9.900	2	45.350	9	67.300	5	360	1
Svínavatnshreppur	5.880	2	-	-	-	-	-	-	5.880	2
Bólstaðarhlíðarhreppur	37.749	3	-	-	-	-	-	-	37.749	3
Engihlíðarhreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vindhælishreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Höfðahreppur	42.355	11	2.800	1	38.955	8	600	2	-	-
Skagahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Akrahreppur	8.350	2	-	-	-	-	-	-	8.350	2
Akureyri	6.545.002	627	2.732.318	362	2.454.866	220	1.350.318	44	7.500	1
Húsavík	214.463	34	71.775	14	108.800	16	33.888	4	-	-
Ólafsfjörður	81.214	15	9.120	3	59.410	9	10.384	2	2.300	1
Dalvíkurbyggð	375.179	51	44.628	8	208.932	27	87.419	11	34.200	5
Grimseyjarhreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hríseyjarhreppur	28.915	7	-	-	15.677	4	13.238	3	-	-
Arnameshreppur	40.300	3	7.000	1	-	-	-	-	33.300	2
Eyjafjarðarsveit	275.116	16	17.525	3	59.300	5	1.000	1	197.291	7
Hörgárbyggð	87.723	10	8.499	3	41.400	3	-	-	37.824	4



Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2000

	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
Svalbarðsstrandarhreppur	128.900	12	-	-	48.400	7	2.800	2	77.700	3
Grýtubakkahreppur	52.785	7	-	-	13.500	3	1.000	1	38.285	3
Hálshreppur	2.580	2	-	-	-	-	-	-	2.580	2
Ljósavatnshreppur	81.942	7	-	-	8.200	1	-	-	73.742	6
Bárðdælahreppur	38.400	1	-	-	-	-	-	-	38.400	1
Skútustaðahreppur	6.200	1	-	-	-	-	6.200	1	-	-
Reykðælahreppur	25.860	6	-	-	14.750	4	1.600	1	9.510	1
Aðaldælahreppur	27.900	3	-	-	10.000	1	-	-	17.900	2
Reykjahreppur	3.384	1	-	-	-	-	-	-	3.384	1
Tjörneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kelduneshreppur	4.750	2	-	-	-	-	-	-	4.750	2
Óxarfjarðahreppur	11.818	6	-	-	-	-	500	1	11.318	5
Raufarhafnarhreppur	5.150	2	-	-	5.000	1	-	-	150	1
Svalbarðshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Þórshafnarhreppur	3.450	2	-	-	-	-	3.450	2	-	-
Austurland	1.640.533	240	335.648	65	812.731	121	306.113	29	186.041	25
Seyðisfjörður	120.590	19	14.000	3	74.540	14	32.050	2	-	-
Fjarðabyggð	346.228	49	65.309	20	101.638	21	161.781	7	17.500	1
Skeggjastaðahreppur	8.350	2	-	-	8.350	2	-	-	-	-
Vopnafjarðahreppur	53.196	10	-	-	32.900	7	-	-	20.296	3
Fljótsdalshreppur	9.985	2	-	-	-	-	-	-	9.985	2
Fellahreppur	76.090	13	27.900	5	13.500	3	22.690	4	12.000	1
Borgarfjarðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Norður-Hérað	54.547	8	-	-	-	-	-	-	54.547	8
Mjóafjarðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fáskrúðsfjarðahreppur	5.402	2	-	-	1.000	1	-	-	4.402	1
Búðahreppur	22.422	8	-	-	16.900	5	5.522	3	-	-
Stöðvarhreppur	12.335	3	2.235	1	10.100	2	-	-	-	-
Breiðdalshreppur	9.700	2	-	-	9.700	2	-	-	-	-
Djúpavogshreppur	60.270	10	-	-	31.900	6	1.920	1	26.450	3
Austur-Hérað	409.462	52	99.375	16	255.987	29	48.400	6	5.700	1
Sveitarfélagið Hornafjörður	451.956	60	126.829	20	256.216	29	33.750	6	35.161	5



Tafla 2.2

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2000

Suðurland	5.655.640	694	699.072	124	2.856.135	327	593.958	53	1.506.475	190
Vestmannaeyjar	708.507	104	202.222	40	406.445	46	99.840	18	-	-
Sveitarfélagið Árborg	2.049.322	258	326.700	49	1.399.628	155	279.080	17	43.914	37
Mýrdalshreppur	50.048	11	21.500	4	6.837	3	2.000	1	19.711	3
Skaftárhreppur	20.390	4	-	-	15.000	1	-	-	5.390	3
Austur-Eyjafjallahreppur	3.600	1	-	-	3.600	1	-	-	-	-
Vestur-Eyjafjallahreppur	91.576	2	-	-	-	-	-	-	91.576	2
Austur-Landeyjahreppur	91.380	5	1.700	1	-	-	-	-	89.680	4
Vestur-Landeyjahreppur	208.265	9	-	-	-	-	-	-	208.265	9
Fljótshlíðarhreppur	48.512	5	1.800	1	-	-	-	-	46.712	4
Hvollhreppur	185.009	17	-	-	96.965	12	51.544	2	36.500	3
Rangárvallahreppur	216.284	21	7.800	2	92.150	12	6.302	2	110.032	5
Ásahreppur	33.787	3	-	-	-	-	-	-	33.787	3
Djúpárhreppur	5.450	2	-	-	1.500	1	-	-	3.950	1
Holta- og Landsveit	31.827	10	-	-	15.187	2	-	-	16.640	8
Gaulverjabæjarhreppur	17.300	2	-	-	-	-	-	-	17.300	2
Hraungerðishreppur	14.040	2	-	-	7.400	1	-	-	6.640	1
Villingaholtshreppur	63.842	5	-	-	-	-	-	-	63.842	5
Skeiðahreppur	56.197	6	-	-	28.927	3	-	-	27.270	3
Gnúpverjahreppur	40.636	5	-	-	100	1	6.300	1	34.236	3
Hrunamannahreppur	206.990	16	-	-	47.300	4	-	-	159.690	12
Biskupstungnahreppur	273.610	25	-	-	42.800	5	-	-	230.810	20
Laugardalshreppur	58.750	11	-	-	20.150	3	-	-	38.600	8
Þingvallahreppur	26.500	9	-	-	-	-	-	-	26.500	9
Hveragerði	508.808	68	36.500	8	415.206	50	48.792	7	8.310	3
Sveitarfélagið Ölfus	484.282	55	100.850	19	256.940	27	95.600	4	30.892	5
Grímsnes- og Grafningshreppur	160.728	38	-	-	-	-	4.500	1	156.228	37



Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2001*

	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	113.837.677	9.320	61.845.210	5.985	33.993.530	2.400	14.942.461	573	3.056.476	362
Reykjavík	55.925.500	4.126	36.492.308	3.403	10.542.425	504	8.793.719	211	97.048	8
Reykjanes	39.256.946	2.995	20.123.384	1.844	14.551.927	936	4.077.194	185	504.441	30
Kópavogur	12.529.209	886	8.251.563	680	2.740.599	152	1.447.047	53	90.000	1
Seltjarnarnes	1.654.885	103	768.136	64	853.349	36	33.400	3	-	-
Garðabær	5.213.623	272	1.507.304	114	2.484.257	129	1.201.612	27	20.450	2
Hafnarfjörður	10.575.017	840	6.524.819	592	3.061.881	185	985.317	62	3.000	1
Bessastaðahreppur	917.711	51	62.033	6	540.210	38	-	-	315.468	7
Mosfellsbær	3.028.091	233	895.246	79	2.020.045	134	76.250	11	36.550	9
Kjósarhreppur	24.566	5	-	-	11.466	1	-	-	13.100	4
Reykjanesbær	3.795.794	435	1.894.517	276	1.675.891	140	225.386	19	-	-
Grindavík	534.083	60	103.430	14	402.262	43	28.391	3	-	-
Sandgerði	418.852	49	78.650	13	261.611	30	75.091	5	3.500	1
Gerðahreppur	278.140	28	13.800	2	259.640	24	4.700	2	-	-
Vatnsleysustrandarhreppur	286.975	33	23.886	4	240.716	24	-	-	22.373	5
Vesturland	4.041.367	445	1.167.009	148	1.747.491	180	515.376	44	611.491	73
Akranes	1.993.187	204	891.044	104	958.860	85	139.783	14	3.500	1
Hvalfjarðarstrandahreppur	27.600	8	-	-	-	-	-	-	27.600	8
Skilmannahreppur	9.400	1	-	-	9.400	1	-	-	-	-
Innri-Akraneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leirá- og Melahreppur	41.537	6	-	-	9.300	1	-	-	32.237	5
Skorradalshreppur	35.280	9	-	-	-	-	-	-	35.280	9
Borgarfjarðarsveit	282.350	19	4.300	1	77.600	8	-	-	200.450	10
Hvítársíðuhreppur	9.500	2	-	-	5.500	1	-	-	4.000	1
Borgarbyggð	615.925	79	169.980	23	305.898	27	46.600	6	93.447	23
Kolbeinsstaðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eyrarsveit	54.900	10	8.200	2	38.050	5	4.950	2	3.700	1
Helgafellssveit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stykkishólmur	237.501	40	49.460	8	147.398	20	35.443	10	5.200	2
Eyja- og Miklaholtshreppur	15.000	1	-	-	-	-	-	-	15.000	1
Snæfellsbær	549.085	51	44.025	10	161.260	26	269.900	9	73.900	6
Saurbæjarhreppur	3.425	2	-	-	3.425	2	-	-	-	-
Dalabyggð	166.677	13	-	-	30.800	4	18.700	3	117.177	6



Tafla 2.3

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2001*

Vestfirðir	938.307	131	156.413	34	486.782	68	243.059	19	52.053	10
Bolungarvík	64.775	10	7.163	2	55.812	7	1.800	1	-	-
Ísafjarðarbær	593.242	85	135.870	25	328.013	46	128.959	13	400	1
Reykhólahreppur	34.930	6	2.230	1	12.200	3	14.500	1	6.000	1
Tálknafjarðarhreppur	120.450	5	4.000	1	31.000	2	85.000	1	450	1
Vesturbyggð	69.550	17	7.150	5	46.600	8	6.800	2	9.000	2
Súðavíkurbhreppur	17.903	3	-	-	-	-	6.000	1	11.903	2
Árneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kaldraneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hólmavíkurbhreppur	19.157	3	-	-	13.157	2	-	-	6.000	1
Kirkjubólshreppur	7.000	1	-	-	-	-	-	-	7.000	1
Bæjarhreppur	11.300	1	-	-	-	-	-	-	11.300	1
Broddaneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Norðurland	7.403.846	831	2.547.851	350	3.512.669	358	743.394	62	599.932	61
Siglufjörður	90.303	25	33.653	13	46.950	9	9.500	2	200	1
Sveitarfélagið Skagafjörður	661.705	72	81.350	13	312.401	38	112.224	11	155.730	10
Húnaþing vestra	177.216	25	5.600	1	90.780	13	1.000	1	79.836	10
Áshreppur	16.400	1	-	-	-	-	-	-	16.400	1
Sveinsstaðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Torfalækjarhreppur	10.014	2	-	-	-	-	-	-	10.014	2
Blönduós	98.857	14	6.500	2	68.795	10	1.500	1	22.062	1
Svínavatnshreppur	5.500	1	-	-	-	-	-	-	5.500	1
Bólstaðarhlíðarhreppur	242	1	-	-	-	-	-	-	242	1
Engihlíðarhreppur	13.921	3	-	-	10	1	-	-	13.911	2
Vindhælishreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Höfðahreppur	15.600	4	2.200	1	13.400	3	-	-	-	-
Skagahreppur	9.800	1	-	-	-	-	-	-	9.800	1
Akrahreppur	36.800	3	-	-	-	-	2.500	1	34.300	2
Akureyri	5.063.073	525	2.237.853	295	2.269.903	191	554.417	37	900	2
Húsavík	269.608	33	63.945	11	170.150	20	35.513	2	-	-
Ólafsfjörður	92.050	11	15.200	2	70.350	8	6.500	1	-	-
Dalvíkurbyggð	303.394	37	28.400	5	191.970	23	13.000	2	70.024	7
Grimseyjarhreppur	8.500	2	-	-	8.500	2	-	-	-	-
Hríseyjarhreppur	20.800	5	-	-	20.250	4	550	1	-	-
Arnarneshreppur	9.600	2	9.600	2	-	-	-	-	-	-
Eyjafjarðarsveit	155.087	11	-	-	89.100	8	-	-	65.987	3
Hörgárbyggð	76.956	6	30.300	2	28.000	2	-	-	18.656	2
Svalbarðsstrandarhreppur	72.700	7	16.000	2	56.700	5	-	-	-	-



Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2001*

	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
Grýtubakkahreppur	43.000	8	-	-	43.000	8	-	-	-	-
Hálshreppur	35.939	9	-	-	999	3	-	-	34.940	6
Ljósavatnshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bárdælahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skútustaðahreppur	24.250	2	17.250	1	7.000	1	-	-	-	-
Reykdælahreppur	19.950	3	-	-	1.500	1	-	-	18.450	2
Aðaldælahreppur	29.150	4	-	-	2.000	1	6.450	1	20.700	2
Reykjahreppur	14.880	2	-	-	11.400	1	-	-	3.480	1
Tjörneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kelduneshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Öxarfjarðahreppur	16.300	3	-	-	-	-	200	1	16.100	2
Raufarhafnarhreppur	4.715	3	-	-	4.715	3	-	-	-	-
Svalbarðshreppur	5.600	2	-	-	3.100	1	-	-	2.500	1
Þórshafnarhreppur	1.936	4	-	-	1.696	2	40	1	200	1
Austurland	1.288.916	191	369.788	58	618.158	96	182.798	17	118.172	20
Seyðisfjörður	51.911	11	10.511	3	35.400	7	6.000	1	-	-
Fjarðabyggð	202.913	37	59.100	12	127.300	19	13.013	4	3.500	2
Skeggjastaðahreppur	3.100	1	-	-	3.100	1	-	-	-	-
Vopnafjarðahreppur.	73.000	11	-	-	31.860	7	-	-	41.140	4
Fljótsdalshreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fellahreppur	61.497	10	30.697	6	8.800	1	18.000	2	4.000	1
Borgarfjarðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Norður-Hérað	5.652	2	-	-	1.000	1	-	-	4.652	1
Mjóafjarðahreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fáskrúðsfjarðahreppur	5.050	2	-	-	-	-	-	-	5.050	2
Búðahreppur	32.100	7	-	-	32.100	7	-	-	-	-
Stöðvarhreppur	15.934	5	-	-	15.559	4	375	1	-	-
Breiðdalshreppur	42.600	6	-	-	13.700	2	11.500	2	17.400	2
Djúpavogshreppur	86.750	14	600	1	58.650	10	13.500	2	14.000	1
Austur-Hérað	284.142	38	169.005	21	81.677	11	22.810	2	10.650	4
Sveitarfélagið Hornafjörður	424.267	47	99.875	15	209.012	26	97.600	3	17.780	3



Tafla 2.3

Fjöldi kaupsamninga og velta eftir sveitarfélögum 2001*

Suðurland	4.982.795	601	988.457	148	2.534.078	258	386.921	35	1.073.339	160
Vestmannaeyjar	807.329	111	269.959	51	488.800	50	48.470	9	100	1
Sveitarfélagið Árborg	1.894.014	200	571.988	71	1.053.563	98	140.250	14	128.213	17
Mýrdalshreppur	46.842	8	-	-	9.800	2	1.837	1	35.205	5
Skaftárhreppur	52.641	10	-	-	9.500	1	-	-	43.141	9
Austur-Eyjaflahreppur	37.300	2	-	-	-	-	-	-	37.300	2
Vestur-Eyjaflahreppur	11.300	2	-	-	-	-	-	-	11.300	2
Austur-Landeyjahreppur	46.000	3	-	-	-	-	-	-	46.000	3
Vestur-Landeyjahreppur	17.700	1	-	-	-	-	-	-	17.700	1
Fljótshlíðarhreppur	35.000	1	-	-	-	-	-	-	35.000	1
Hvolhreppur	80.666	10	4.150	1	71.750	8	-	-	4.766	1
Rangárvallahreppur	159.990	21	1.500	1	57.500	9	77.700	4	23.290	7
Ásahreppur	47.000	2	-	-	-	-	-	-	47.000	2
Djúpárhreppur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Holta- og Landsveit	34.255	7	-	-	-	-	-	-	34.255	7
Gaulverjabæjarhreppur	15.840	2	-	-	15.000	1	-	-	840	1
Hraungerðishreppur	43.900	4	-	-	18.900	2	-	-	25.000	2
Villingaholtshreppur	78.078	5	-	-	10.239	1	-	-	67.839	4
Skeiðahreppur	45.860	5	-	-	16.125	2	-	-	29.735	3
Gnúpverjahreppur	87.870	7	-	-	17.500	2	-	-	70.370	5
Hrunamannahreppur	98.200	11	550	1	40.350	6	-	-	57.300	4
Biskupstungnahreppur	124.085	20	1.000	1	33.650	4	-	-	89.435	15
Laugardalshreppur	10.400	3	-	-	-	-	-	-	10.400	3
Þingvallahreppur	35.990	10	-	-	-	-	-	-	35.990	10
Hveragerði	651.165	61	19.800	3	513.551	52	117.814	6	-	-
Sveitarfélagið Ölfus	345.710	46	119.510	19	171.350	19	850	1	54.000	7
Grímsnes- og Grafningshreppur	175.660	49	-	-	6.500	1	-	-	169.160	48

*Bráðabirgðatölur



Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

					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									
					13,70	13,02	160.987	152.996	Efri mörk
	70-110	7	101	1979	12,12	11,23	121.702	112.788	Meðaltal
					8,16	7,23	74.694	66.148	Neðri mörk
					17,20	16,28	126.316	118.421	Efri mörk
	110-150	25	130	1972	14,62	13,59	112.133	104.099	Meðaltal
					12,10	11,09	100.707	94.776	Neðri mörk
					22,40	21,39	124.023	117.460	Efri mörk
	150-210	157	182	1981	19,60	18,35	107.883	100.957	Meðaltal
					16,50	15,67	91.445	86.148	Neðri mörk
					25,20	23,58	106.966	101.394	Efri mörk
	210-270	103	233	1976	21,44	20,09	92.245	86.401	Meðaltal
					17,70	16,21	76.748	71.093	Neðri mörk
					30,00	28,13	99.256	94.925	Efri mörk
	270-370	30	301	1976	25,72	24,31	85.459	80.784	Meðaltal
					22,50	21,01	73.130	67.357	Neðri mörk
					25,00	23,37	121.007	114.408	Efri mörk
	Sérbylí alls	328	205	1978	20,25	18,99	101.311	94.854	Meðaltal
					16,00	14,89	82.892	76.269	Neðri mörk
Kópavogur									
									Efri mörk
	110-150	5	141	1981	17,80	16,89	126.490	120.026	Meðaltal
									Neðri mörk
					21,80	20,18	123.248	116.169	Efri mörk
	150-210	37	180	1983	19,81	18,45	110.185	102.652	Meðaltal
					16,80	15,61	92.427	84.243	Neðri mörk
					25,00	23,25	107.712	100.172	Efri mörk
	210-270	20	228	1976	20,61	19,18	90.851	84.513	Meðaltal
					16,30	15,27	73.059	68.836	Neðri mörk
					30,00	28,30	101.664	95.926	Efri mörk
	270-370	13	297	1982	25,58	24,03	86.098	80.833	Meðaltal
					21,00	19,76	75.023	71.203	Neðri mörk
					25,00	23,25	123.153	115.539	Efri mörk
	Sérbylí alls	75	210	1981	20,89	19,51	101.941	95.191	Meðaltal
					16,50	15,57	79.882	74.253	Neðri mörk

Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérþýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

Stærðarl. 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	
Seltjarnarnes								
		.	.	26,65	25,24	139.474	132.816	Efri mörk
150-210	20	192	1980	23,39	22,01	121.333	114.208	Meðaltal
		.	.	20,00	18,94	107.445	100.005	Neðri mörk
		.	.	32,50	30,97	128.815	122.735	Efri mörk
210-270	10	234	1982	26,32	25,00	111.838	106.171	Meðaltal
		.	.	18,80	17,15	85.882	77.638	Neðri mörk
		.	.	29,50	27,07	142.135	132.963	Efri mörk
Sérþýli alls	34	206	1981	24,29	22,95	118.933	112.210	Meðaltal
		.	.	19,75	18,64	97.730	92.182	Neðri mörk
Garðabær								
		.	.	.	.	.	.	Efri mörk
70-110	3	91	1981	12,07	11,35	132.992	125.522	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
		.	.	17,50	16,64	146.667	134.960	Efri mörk
110-150	7	132	1975	16,01	14,98	121.650	113.621	Meðaltal
		.	.	12,60	11,16	109.852	97.262	Neðri mörk
		.	.	22,50	20,69	117.540	109.850	Efri mörk
150-210	34	182	1974	19,60	18,29	107.309	100.176	Meðaltal
		.	.	17,10	15,75	94.660	88.623	Neðri mörk
		.	.	28,30	26,47	121.265	112.616	Efri mörk
210-270	20	239	1980	24,14	22,72	100.971	95.089	Meðaltal
		.	.	21,40	19,41	86.767	76.902	Neðri mörk
		.	.	35,00	34,05	116.667	113.500	Efri mörk
270-370	8	305	1981	29,04	27,85	95.257	91.298	Meðaltal
		.	.	19,00	17,50	67.138	61.848	Neðri mörk
		.	.	28,50	27,59	122.355	113.500	Efri mörk
Sérþýli alls	76	212	1977	21,70	20,46	105.871	99.473	Meðaltal
		.	.	16,70	15,62	87.971	82.561	Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

				Heildarverð		Fermetraverð		
Stærðarl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Hafnarfjörður								
		.	.	21,40	19,56	113.881	105.361	Efri mörk
150-210	49	181	1976	18,40	17,08	101.466	94.158	Meðaltal
		.	.	16,20	14,99	88.156	80.870	Neðri mörk
		.	.	23,00	21,73	99.099	94.995	Efri mörk
210-270	19	229	1979	20,22	19,08	88.552	83.522	Meðaltal
		.	.	18,40	17,07	81.705	75.799	Neðri mörk
		.	.	30,00	26,95	97.270	88.416	Efri mörk
270-370	10	300	1978	24,62	23,09	81.175	76.247	Meðaltal
		.	.	20,00	19,00	68.742	65.414	Neðri mörk
		.	.	22,70	21,40	111.868	103.265	Efri mörk
Sérbylí alls	81	205	1977	19,49	18,19	97.048	90.443	Meðaltal
		.	.	16,28	15,04	82.560	79.074	Neðri mörk
Mosfellsbær								
		.	.	14,00	13,57	152.956	140.566	Efri mörk
70-110	18	94	1986	12,61	11,76	134.580	125.411	Meðaltal
		.	.	11,00	10,17	121.681	112.533	Neðri mörk
		.	.	16,90	15,68	121.147	116.055	Efri mörk
110-150	11	135	1984	14,99	14,00	110.518	103.161	Meðaltal
		.	.	13,00	11,88	93.701	84.189	Neðri mörk
		.	.	19,50	19,03	111.041	105.232	Efri mörk
150-210	27	178	1981	18,01	16,94	101.148	95.116	Meðaltal
		.	.	16,50	14,93	91.252	85.490	Neðri mörk
		.	.	21,50	20,36	95.216	91.584	Efri mörk
210-270	7	236	1972	18,80	17,63	80.181	75.223	Meðaltal
		.	.	14,35	13,27	60.523	55.960	Neðri mörk
		.	.	.	.	.	.	Efri mörk
270-370	6	299	1975	20,58	19,25	68.434	64.001	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
		.	.	19,35	18,02	133.303	125.830	Efri mörk
Sérbylí alls	71	163	1981	16,22	15,20	107.492	100.576	Meðaltal
		.	.	11,90	10,94	82.222	76.989	Neðri mörk



Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérþýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

	Stærðarfl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Heildarverð		Fermetraverð		
					Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Reykjanesbær					11,40	10,23	120.891	108.452	Efri mörk
	70-110	7	90	1965	7,40	6,72	79.507	72.302	Meðaltal
					1,20	1,18	16.349	16.117	Neðri mörk
					14,00	12,87	99.715	91.681	Efri mörk
	110-150	17	133	1974	10,91	9,93	82.118	74.644	Meðaltal
					8,80	7,85	60.315	53.783	Neðri mörk
					14,50	13,62	84.538	75.745	Efri mörk
	150-210	51	176	1972	12,45	11,45	71.084	65.381	Meðaltal
					9,80	8,82	58.824	52.803	Neðri mörk
					15,20	13,74	70.175	63.412	Efri mörk
	210-270	11	224	1965	13,60	12,45	60.928	55.756	Meðaltal
					11,00	10,12	51.068	46.959	Neðri mörk
									Efri mörk
	270-370	5	319	1975	18,82	17,46	58.618	54.470	Meðaltal
									Neðri mörk
					14,60	13,62	90.300	85.114	Efri mörk
	Sérþýli alls	92	174	1971	12,15	11,15	71.482	65.522	Meðaltal
					8,80	7,92	51.813	47.854	Neðri mörk
Grindavík					8,80	7,99	96.985	93.015	Efri mörk
	70-110	8	88	1981	7,55	7,14	86.415	81.902	Meðaltal
					6,50	6,15	78.201	74.609	Neðri mörk
									Efri mörk
	110-150	6	129	1987	10,10	9,38	78.534	72.938	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	150-210	7	181	1970	12,43	11,53	68.800	63.825	Meðaltal
									Neðri mörk
					12,70	11,96	92.640	88.997	Efri mörk
	Sérþýli alls	24	136	1978	9,91	9,25	76.903	71.916	Meðaltal
					7,21	6,91	62.571	56.706	Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérþýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

					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	
Sandgerði									Efri mörk
	70-110	3	78	1971	6,77	6,30	85.706	79.699	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	110-150	5	130	1970	9,60	8,91	73.182	67.990	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	150-210	3	182	1966	9,22	8,39	50.116	45.629	Meðaltal
									Neðri mörk
					11,40	10,34	86.906	81.316	Efri mörk
	Sérþýli alls	13	157	1967	8,62	8,00	63.887	59.244	Meðaltal
					6,20	5,69	42.133	38.415	Neðri mörk
Gerðahreppur					14,35	13,05	74.352	67.632	Efri mörk
	150-210	7	185	1968	10,86	9,93	58.209	53.226	Meðaltal
					8,30	7,76	49.600	47.493	Neðri mörk
					14,35	13,05	84.388	80.823	Efri mörk
	Sérþýli alls	9	184	1972	11,12	10,23	60.689	55.939	Meðaltal
					8,30	7,76	49.600	47.493	Neðri mörk
Akranes					13,80	13,28	101.401	93.199	Efri mörk
	110-150	7	133	1985	11,26	10,65	84.345	79.492	Meðaltal
					8,90	8,19	69.070	68.470	Neðri mörk
					14,10	13,16	80.506	77.569	Efri mörk
	150-210	18	173	1959	12,05	11,02	69.609	63.706	Meðaltal
					10,00	9,04	50.403	45.559	Neðri mörk
									Efri mörk
	210-270	5	219	1957	12,49	11,48	57.248	52.614	Meðaltal
									Neðri mörk
					14,20	13,45	84.431	78.514	Efri mörk
	Sérþýli alls	33	179	1965	12,11	11,17	69.977	64.510	Meðaltal
					9,50	8,55	49.572	45.559	Neðri mörk



Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérþýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

Stærðarl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Heildarverð		Fermetraverð		
				Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Borgarbyggð								
150-210	5	182	1976	11,66	10,85	64.104	59.635	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
210-270	5	224	1970	11,01	10,67	49.344	47.913	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
Sérþýli alls	11	211	1973	11,69	11,05	56.321	53.239	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
				8,80	8,08	44.444	41.331	
Skagafjörður								
110-150	16	126	1972	9,60	8,62	75.000	67.417	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
				7,69	7,07	61.402	56.510	
				5,50	5,10	42.343	37.248	
150-210	9	170	1971	12,60	11,80	77.159	72.260	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
				8,20	7,63	48.703	45.278	
				2,00	2,00	10.168	10.168	
Sérþýli alls	29	152	1972	12,05	11,33	75.000	67.417	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
				8,44	7,84	57.248	52.971	
				5,50	5,10	38.677	35.689	
Ísafjörður								
110-150	3	145	1953	9,25	8,63	55.456	51.769	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
				5,00	4,67	34.280	31.996	
				9,25	8,63	55.456	51.769	
150-210	7	181	1966	6,28	5,87	35.873	33.593	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
				2,70	2,51	14.107	13.114	
				9,25	8,63	55.456	51.769	
210-270	4	234	1972	8,98	8,24	38.969	35.771	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
				8,98	8,24	38.969	35.771	
				8,98	8,24	38.969	35.771	
Sérþýli alls	15	181	1964	11,00	10,31	52.758	51.739	Efri mörk Meðaltal Neðri mörk
				6,51	6,04	36.556	33.981	
				2,80	2,58	17.241	15.935	



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérþýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

					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					11,00	9,89	111.663	104.732	Efri mörk
70-110	22	90	1976	9,17	8,45	100.852	92.939	Meðaltal	
				7,60	6,83	87.850	79.612	Neðri mörk	
				13,10	12,02	95.923	88.808	Efri mörk	
110-150	36	133	1976	11,18	10,40	84.194	78.268	Meðaltal	
				9,00	8,02	63.966	58.398	Neðri mörk	
				15,00	13,99	87.826	82.161	Efri mörk	
150-210	48	170	1975	13,02	12,12	76.712	71.402	Meðaltal	
				11,20	10,33	67.669	61.699	Neðri mörk	
				17,30	15,99	73.366	67.457	Efri mörk	
210-270	14	234	1964	14,88	13,82	63.751	59.163	Meðaltal	
				13,00	12,14	51.132	49.048	Neðri mörk	
								Efri mörk	
270-370	4	334	1981	19,98	18,76	59.221	55.615	Meðaltal	
								Neðri mörk	
				15,00	13,80	99.078	90.645	Efri mörk	
Sérþýli alls	125	157	1974	12,21	11,35	81.501	75.670	Meðaltal	
				9,00	8,33	65.775	60.643	Neðri mörk	
Húsavík								Efri mörk	
110-150	3	145	1976	8,55	7,84	58.946	54.061	Meðaltal	
								Neðri mörk	
				11,00	10,08	57.712	52.859	Efri mörk	
150-210	8	182	1965	8,94	8,27	49.060	45.380	Meðaltal	
				7,20	6,41	43.299	38.979	Neðri mörk	
				11,00	10,08	60.852	56.342	Efri mörk	
Sérþýli alls	12	175	1969	9,18	8,50	52.541	48.577	Meðaltal	
				8,30	7,55	44.468	39.968	Neðri mörk	
Dalvíkurbyggð								Efri mörk	
110-150	3	126	1962	6,63	6,18	51.470	48.129	Meðaltal	
								Neðri mörk	
				11,50	10,82	56.650	53.315	Efri mörk	
150-210	8	191	1974	9,61	8,86	50.418	46.490	Meðaltal	
				6,30	5,79	30.958	28.462	Neðri mörk	
				11,50	10,82	67.408	60.618	Efri mörk	
Sérþýli alls	14	174	1971	9,03	8,40	52.620	49.158	Meðaltal	
				6,10	5,79	32.396	29.872	Neðri mörk	



Tafla 3.1

Fasteignaverð í sérbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

	Stærðarl. m ²	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingar- ár	Heildarverð		Fermetraverð		
					Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Fjarðabyggð									Efri mörk
	150-210	6	174	1973	7,90	7,14	45.302	40.966	Meðaltal
									Neðri mörk
					9,80	8,92	64.757	59.452	Efri mörk
	Sérbýli alls	9	161	1966	6,86	6,22	43.116	39.113	Meðaltal
					1,65	1,48	20.073	17.993	Neðri mörk
Austur-Hérað									Efri mörk
	110-150	3	135	1957	7,78	7,16	57.695	53.129	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	Sérbýli alls	4	182	1956	8,34	7,73	50.987	47.107	Meðaltal
									Neðri mörk
Hornafjörður									Efri mörk
	110-150	3	138	1951	6,07	5,55	43.880	40.103	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	150-210	5	170	1975	9,67	8,90	56.742	52.314	Meðaltal
									Neðri mörk
					12,00	11,14	66.225	60.728	Efri mörk
	Sérbýli alls	11	168	1970	9,16	8,43	55.622	51.020	Meðaltal
					5,50	4,93	42.811	38.853	Neðri mörk
Vestmannaeyjar									Efri mörk
	110-150	5	136	1967	9,24	8,60	67.829	63.079	Meðaltal
									Neðri mörk
					12,30	11,66	70.934	67.272	Efri mörk
	150-210	12	175	1971	10,33	9,78	59.379	56.190	Meðaltal
					8,00	7,51	42.176	38.429	Neðri mörk
					13,00	12,13	56.104	52.792	Efri mörk
	210-270	12	234	1959	11,07	10,34	47.253	44.139	Meðaltal
					8,30	7,81	38.214	34.268	Neðri mörk
					12,50	11,76	70.934	67.272	Efri mörk
	Sérbýli alls	31	198	1965	10,44	9,78	54.599	51.177	Meðaltal
					8,30	7,51	39.841	37.273	Neðri mörk



Tafla 3.1 frh.

Fasteignaverð í sérbylí í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

					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	
Árborg									
					12,10	10,87	88.898	82.646	Efri mörk
	110-150	8	136	1973	10,06	9,24	74.271	68.115	Meðaltal
					6,70	5,96	51.302	45.643	Neðri mörk
					12,20	11,53	73.805	69.649	Efri mörk
	150-210	14	172	1971	11,08	10,14	64.786	59.337	Meðaltal
					9,75	8,94	49.979	46.677	Neðri mörk
					12,20	11,51	79.531	74.811	Efri mörk
	Sérbylí alls	25	179	1971	11,29	10,38	65.435	60.051	Meðaltal
					9,31	8,77	49.979	45.643	Neðri mörk
Hveragerði									
									Efri mörk
	70-110	3	91	1979	8,87	8,53	97.765	94.101	Meðaltal
									Neðri mörk
					11,20	10,52	90.517	82.379	Efri mörk
	110-150	8	126	1977	9,64	8,73	76.349	69.127	Meðaltal
					5,00	4,35	41.667	36.258	Neðri mörk
					13,20	12,18	73.684	70.422	Efri mörk
	150-210	14	176	1977	11,83	10,87	67.192	61.752	Meðaltal
					10,95	9,71	58.386	53.158	Neðri mörk
					13,20	12,18	86.580	79.945	Efri mörk
	Sérbylí alls	27	155	1977	11,02	10,14	73.113	67.406	Meðaltal
					9,30	8,50	59.103	55.148	Neðri mörk
Ölfus									
									Efri mörk
	150-210	6	171	1978	10,78	9,93	62.492	57.556	Meðaltal
									Neðri mörk
					13,80	12,64	67.647	61.946	Efri mörk
	Sérbylí alls	8	158	1974	9,89	9,15	62.186	57.574	Meðaltal
					7,20	6,60	55.683	52.631	Neðri mörk



Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

				Heildarverð		Fermetraverð		
Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Reykjavík								
		.	.	9,15	8,49	149.160	138.704	Efri mörk
2	634	63	1971	8,05	7,47	130.207	120.952	Meðaltal
		.	.	6,80	6,30	111.954	102.539	Neðri mörk
		.	.	11,80	11,02	136.646	127.922	Efri mörk
3	849	85	1969	10,24	9,47	121.293	112.179	Meðaltal
		.	.	8,60	7,89	104.270	96.567	Neðri mörk
		.	.	14,00	12,88	130.435	121.028	Efri mörk
4	626	105	1970	11,88	10,99	114.218	105.607	Meðaltal
		.	.	9,85	9,05	97.375	90.480	Neðri mörk
		.	.	17,00	15,72	121.212	116.244	Efri mörk
5	291	128	1966	13,82	12,89	108.534	101.099	Meðaltal
		.	.	11,30	10,24	94.765	87.275	Neðri mörk
		.	.	13,50	12,51	137.975	128.873	Efri mörk
Fjölbýli alls	2.561	92	1969	10,70	9,92	119.585	110.832	Meðaltal
		.	.	7,80	7,25	100.170	92.401	Neðri mörk
Kópavogur								
		.	.	9,80	9,18	152.561	142.680	Efri mörk
2	91	62	1980	8,42	7,79	137.304	127.080	Meðaltal
		.	.	6,75	6,34	123.512	113.740	Neðri mörk
		.	.	12,90	11,90	139.535	129.217	Efri mörk
3	192	89	1982	10,92	10,09	123.686	114.263	Meðaltal
		.	.	9,20	8,39	106.322	97.812	Neðri mörk
		.	.	15,60	14,56	130.354	121.552	Efri mörk
4	127	116	1981	13,10	12,13	114.225	105.671	Meðaltal
		.	.	10,20	9,42	98.670	90.112	Neðri mörk
		.	.	16,70	15,45	117.409	109.246	Efri mörk
5	49	131	1973	13,98	12,98	108.000	100.218	Meðaltal
		.	.	11,00	9,95	94.867	88.207	Neðri mörk
		.	.	14,60	13,64	140.187	129.886	Efri mörk
Fjölbýli alls	481	98	1980	11,52	10,66	121.499	112.441	Meðaltal
		.	.	8,60	7,83	102.658	95.130	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

				Heildarverð		Fermetraverð		
Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Seltjarnarnes								
		.	.	10,90	9,95	158.088	148.107	Efri mörk
2	15	78	1983	9,30	8,63	121.012	112.210	Meðaltal
		.	.	7,88	7,28	104.016	94.737	Neðri mörk
		.	.	13,10	12,17	174.033	162.845	Efri mörk
3	13	92	1981	11,88	11,03	134.500	125.144	Meðaltal
		.	.	10,60	9,81	100.909	91.600	Neðri mörk
		.	.	15,40	14,48	154.195	142.256	Efri mörk
4	13	113	1975	14,05	13,02	126.448	117.154	Meðaltal
		.	.	12,80	11,48	100.629	93.444	Neðri mörk
		.	.	.	.	.	.	Efri mörk
5	5	136	1967	14,09	13,33	103.250	97.773	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
		.	.	15,30	14,22	154.195	142.256	Efri mörk
Fjölbyli alls	51	101	1978	12,16	11,31	123.193	114.715	Meðaltal
		.	.	8,80	8,19	101.439	94.444	Neðri mörk
Garðabær								
		.	.	11,60	10,99	145.095	133.648	Efri mörk
2	16	81	1985	9,87	9,03	123.564	113.134	Meðaltal
		.	.	7,65	7,27	98.936	88.319	Neðri mörk
		.	.	14,90	13,53	145.263	131.236	Efri mörk
3	24	102	1987	12,78	11,88	128.376	119.262	Meðaltal
		.	.	11,10	10,3	107.981	97.805	Neðri mörk
		.	.	16,00	14,81	137.047	125.406	Efri mörk
4	22	116	1982	13,72	12,66	118.770	109.454	Meðaltal
		.	.	11,50	10,54	97.106	88.357	Neðri mörk
		.	.	.	.	.	.	Efri mörk
5	3	132	1995	15,58	14,50	121.533	112.668	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
		.	.	15,70	14,63	142.659	130.460	Efri mörk
Fjölbyli alls	68	109	1985	12,95	11,98	122.505	113.191	Meðaltal
		.	.	10,30	9,19	99.500	92.475	Neðri mörk



Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

				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								
		.	.	9,15	8,48	141.988	132.977	Efri mörk
2	81	64	1976	8,14	7,54	128.307	118.784	Meðaltal
		.	.	6,80	6,34	110.429	101.551	Neðri mörk
		.	.	11,45	10,60	131.579	121.281	Efri mörk
3	111	89	1972	10,07	9,28	114.205	105.210	Meðaltal
		.	.	8,90	8,04	99.479	91.573	Neðri mörk
		.	.	13,40	12,21	119.798	110.541	Efri mörk
4	111	111	1974	11,72	10,80	106.740	98.330	Meðaltal
		.	.	9,90	9,11	91.984	84.444	Neðri mörk
		.	.	15,30	14,16	114.407	104.967	Efri mörk
5	50	130	1973	12,96	12,04	101.166	93.734	Meðaltal
		.	.	10,50	9,57	88.496	80.860	Neðri mörk
		.	.	13,50	12,41	131.016	121.427	Efri mörk
Fjölbýli alls	386	101	1973	10,85	10,03	111.842	103.289	Meðaltal
		.	.	8,20	7,62	92.707	85.922	Neðri mörk
Mosfellsbær								
		.	.	10,00	9,23	136.842	125.547	Efri mörk
2	9	67	1989	8,37	7,74	126.425	116.714	Meðaltal
		.	.	6,50	5,71	96.154	88.731	Neðri mörk
		.	.	12,20	11,11	127.208	119.331	Efri mörk
3	24	92	1989	10,86	10,01	118.614	109.253	Meðaltal
		.	.	9,80	8,91	106.659	97.636	Neðri mörk
		.	.	13,60	12,52	122.881	114.269	Efri mörk
4	24	106	1993	11,77	10,90	111.600	103.311	Meðaltal
		.	.	10,80	10,04	95.819	87.761	Neðri mörk
		.	.	15,20	13,78	127.389	121.454	Efri mörk
5	7	118	1993	12,91	11,96	111.570	103.696	Meðaltal
		.	.	11,50	10,67	97.812	88.662	Neðri mörk
		.	.	13,30	12,45	127.660	119.331	Efri mörk
Fjölbýli alls	67	102	1991	11,36	10,51	114.588	105.901	Meðaltal
		.	.	9,30	8,37	97.812	89.163	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

				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								
		.	.	6,60	6,08	103.945	98.619	Efri mörk
2	54	62	1973	5,36	4,95	88.873	82.211	Meðaltal
		.	.	4,00	3,62	70.281	64.861	Neðri mörk
		.	.	8,20	7,57	94.609	87.076	Efri mörk
3	103	82	1967	6,48	5,97	80.056	73.788	Meðaltal
		.	.	4,80	4,54	65.789	61.114	Neðri mörk
		.	.	9,50	8,83	82.534	75.422	Efri mörk
4	46	110	1959	7,67	7,09	70.460	65.082	Meðaltal
		.	.	6,20	5,60	58.167	52.281	Neðri mörk
		.	.	11,00	10,23	85.667	79.862	Efri mörk
5	16	136	1968	9,88	9,09	73.171	67.347	Meðaltal
		.	.	8,80	7,95	63.180	57.975	Neðri mörk
		.	.	9,40	8,61	94.609	87.115	Efri mörk
Fjölbyli alls	234	93	1966	6,92	6,39	78.726	72.666	Meðaltal
		.	.	4,70	4,36	62.880	57.301	Neðri mörk
Grindavík								
		.	.	.	.	.	.	Efri mörk
3	5	92	1964	8,37	7,64	91.773	83.889	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
		.	.	11,60	10,55	128.603	114.501	Efri mörk
Fjölbyli alls	8	123	1960	8,33	7,63	75.822	69.498	Meðaltal
		.	.	4,94	4,60	37.037	33.569	Neðri mörk
Sandgerði								
		.	.	.	.	.	.	Efri mörk
3	3	114	1959	5,80	5,44	51.275	48.041	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
		.	.	.	.	.	.	Efri mörk
4	4	119	1961	6,91	6,20	59.258	53.258	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
		.	.	8,20	7,31	69.401	62.569	Efri mörk
Fjölbyli alls	11	112	1960	6,30	5,77	57.046	52.265	Meðaltal
		.	.	5,10	4,78	48.750	44.540	Neðri mörk



Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

				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	
Akranes								
		.	.	5,90	5,68	105.546	101.646	Efri mörk
2	7	64	1959	5,27	4,87	82.747	76.700	Meðaltal
		.	.	3,90	3,59	56.604	52.061	Neðri mörk
		.	.	8,20	7,54	90.708	84.195	Efri mörk
3	19	89	1963	7,11	6,49	80.686	73.679	Meðaltal
		.	.	6,47	5,88	66.570	60.289	Neðri mörk
		.	.	9,65	8,98	89.980	84.368	Efri mörk
4	37	114	1966	8,64	7,96	76.610	70.486	Meðaltal
		.	.	7,10	6,49	66.236	60.933	Neðri mörk
		.	.	8,50	7,86	78.080	72.396	Efri mörk
5	12	121	1967	7,94	7,44	66.109	62.138	Meðaltal
		.	.	5,00	5,29	51.493	50.067	Neðri mörk
		.	.	9,44	8,67	90.708	84.368	Efri mörk
Fjölbýli alls	79	107	1964	7,83	7,21	75.364	69.430	Meðaltal
		.	.	5,90	5,42	62.271	56.672	Neðri mörk
Borgarbyggð								
		.	.	.	.	.	.	Efri mörk
2	3	68	1962	4,57	4,26	67.303	62.672	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
		.	.	.	.	.	.	Efri mörk
4	3	145	1964	7,69	7,08	57.546	53.069	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
		.	.	.	.	.	.	Efri mörk
5	4	139	1963	8,80	8,15	65.635	60.752	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
		.	.	9,80	8,89	76.923	72.308	Efri mörk
Fjölbýli alls	12	116	1962	7,18	6,62	65.761	60.789	Meðaltal
		.	.	4,80	4,46	42.965	39.941	Neðri mörk
Ísafjörður								
		.	.	.	.	.	.	Efri mörk
3	5	82	1978	4,35	4,02	52.962	48.914	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
		.	.	.	.	.	.	Efri mörk
4	7	113	1967	6,14	5,61	56.066	51.113	Meðaltal
		.	.	.	.	.	.	Neðri mörk
		.	.	7,80	7,00	92.790	85.741	Efri mörk
Fjölbýli alls	17	103	1969	5,72	5,24	58.700	53.821	Meðaltal
		.	.	3,50	3,23	25.198	23.276	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

				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	
Skagafjörður								
								Efri mörk
4	4	128	1963	7,02	6,50	55.130	51.007	Meðaltal
								Neðri mörk
				8,65	8,25	69.038	64.042	Efri mörk
Fjölbyli alls	9	124	1967	6,51	6,03	53.535	49.594	Meðaltal
				3,70	3,44	33.746	29.809	Neðri mörk
Akureyri								
				6,44	5,92	113.281	104.457	Efri mörk
2	50	58	1975	5,78	5,33	99.726	91.924	Meðaltal
				4,80	4,34	82.441	75.024	Neðri mörk
				9,10	8,36	103.359	95.167	Efri mörk
3	66	84	1976	7,74	7,13	92.271	84.950	Meðaltal
				6,80	6,10	80.629	73.658	Neðri mörk
				10,00	9,14	91.463	84.980	Efri mörk
4	39	106	1968	8,70	8,00	82.998	76.366	Meðaltal
				7,60	7,08	75.203	69.432	Neðri mörk
								Efri mörk
5	6	160	1953	9,87	9,19	62.353	58.095	Meðaltal
								Neðri mörk
				9,50	8,78	107.509	98.148	Efri mörk
Fjölbyli alls	167	87	1973	7,61	7,01	90.603	83.464	Meðaltal
				5,60	5,24	76.396	69.851	Neðri mörk
Húsavík								
								Efri mörk
3	3	78	1974	5,08	4,69	64.638	59.575	Meðaltal
								Neðri mörk
								Efri mörk
4	3	142	1971	7,07	6,39	50.090	45.291	Meðaltal
								Neðri mörk
				7,30	6,57	68.511	61.344	Efri mörk
Fjölbyli alls	7	107	1971	5,78	5,26	55.641	50.806	Meðaltal
				4,00	3,62	45.300	41.042	Neðri mörk
Dalvíkurbyggð								
								Efri mörk
4	3	138	1952	7,47	7,10	55.412	52.342	Meðaltal
								Neðri mörk
								Efri mörk
Fjölbyli alls	4	120	1951	6,35	6,00	52.524	49.114	Meðaltal
								Neðri mörk



Tafla 3.2

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

					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	3	129	1970	6,67	6,10	53.933	49.372	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	4	4	118	1972	4,66	4,38	40.909	38.583	Meðaltal
									Neðri mörk
					9,80	8,93	87.344	79.581	Efri mörk
Fjölbýli alls	9	9	114	1970	5,02	4,64	45.672	42.283	Meðaltal
					2,50	2,29	30.856	27.202	Neðri mörk
Austur-Hérað									Efri mörk
	3	3	90	1982	7,49	6,84	80.384	73.473	Meðaltal
									Neðri mörk
					11,20	10,20	102.470	93.321	Efri mörk
Fjölbýli alls	9	9	104	1979	7,01	6,47	70.078	64.104	Meðaltal
					2,65	2,37	36.041	36.693	Neðri mörk
Hornafjörður									Efri mörk
	3	4	78	1977	5,72	5,31	72.989	67.865	Meðaltal
									Neðri mörk
									Efri mörk
	4	4	121	1963	6,84	6,31	56.700	52.412	Meðaltal
									Neðri mörk
					7,20	6,47	81.169	71.575	Efri mörk
Fjölbýli alls	10	10	99	1969	6,20	5,70	65.207	59.937	Meðaltal
					5,32	4,80	52.147	46.687	Neðri mörk



Tafla 3.2 frh.

Fasteignaverð í fjölbýli í ýmsum sveitarfélögum árið 2001

				Heildarverð		Fermetraverð		
Fjöldi herbergja	Fjöldi samninga	Flm. m ²	Byggingarár	Nafnverð millj. kr.	Staðgr.verð millj. kr.	Nafnverð kr./m ²	Staðgr.verð kr./m ²	
Vestmannaeyjar								
2	11	69	1969	4,08	3,75	58.773	54.052	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
3	15	93	1953	5,62	5,17	59.563	54.815	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
4	6	120	1960	5,40	5,07	45.517	42.598	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
5	4	169	1961	8,76	8,10	53.236	49.248	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
Fjölbyli alls				8,00	7,19	69.742	63.841	Efri mörk
	38	101	1960	5,59	5,15	56.370	51.957	Meðaltal
				3,22	3,03	43.423	40.772	Neðri mörk
Árborg								
2	15	80	1964	7,80	7,00	105.802	97.416	Efri mörk
				6,38	5,93	80.654	75.093	Meðaltal
				5,00	4,61	59.524	54.833	Neðri mörk
				9,20	9,02	114.428	112.226	Efri mörk
3	10	75	1986	7,76	7,28	103.395	96.791	Meðaltal
				7,33	6,59	85.531	76.873	Neðri mörk
								Efri mörk
5	3	122	1962	8,67	7,92	72.598	66.254	Meðaltal
								Neðri mörk
Fjölbyli alls				9,20	8,90	112.698	101.717	Efri mörk
	32	90	1972	7,44	6,88	86.249	79.990	Meðaltal
				5,40	4,95	62.750	56.515	Neðri mörk
Ölfus								
2	6	57	1977	4,65	4,31	80.801	74.956	Efri mörk
								Meðaltal
								Neðri mörk
								Efri mörk
3	6	86	1974	5,88	5,59	70.221	66.341	Meðaltal
								Neðri mörk
Fjölbyli alls				10,00	9,48	87.426	82.063	Efri mörk
	15	92	1978	6,49	6,12	74.209	69.627	Meðaltal
				4,45	4,08	51.768	49.829	Neðri mörk



Tafla 3.3

Vísitala fasteignaverðs í íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæði (*)

	1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002	
	Kaupverð	Staðgr.verð	Kaupverð	Staðgr.verð	Kaupverð	Staðgr.verð	Kaupverð	Staðgr.verð	Kaupverð	Staðgr.verð	Kaupverð	Staðgr.verð	Kaupverð	Staðgr.verð
janúar	100,0	100,0	101,8	101,9	102,9	104,5	105,9	112,3	128,7	137,6	154,0	155,2	159,5	160,5
febrúar	99,2	99,3	101,9	102,4	103,6	105,9	107,2	114,0	131,5	139,8	155,7	156,6	160,7	161,5
mars	99,8	100,0	101,7	102,0	104,0	107,6	110,2	118,1	135,4	143,1	157,2	157,7		
apríl	100,2	100,3	102,1	102,4	104,3	108,9	111,7	119,9	138,6	145,0	159,3	159,7		
maí	100,2	100,4	102,3	102,7	104,1	109,1	113,1	121,4	142,0	146,1	158,1	158,6		
júní	100,4	100,4	102,8	103,4	104,5	109,4	115,6	124,1	145,3	146,9	157,8	158,4		
júlí	101,1	101,4	102,6	103,4	104,4	109,4	118,5	127,3	147,5	148,2	157,3	157,7		
ágúst	102,0	102,5	102,4	103,1	104,7	109,7	120,7	129,6	148,7	149,8	157,4	157,4		
september	102,1	102,7	102,0	103,0	105,1	110,5	122,4	131,5	151,0	152,2	157,1	157,3		
október	101,7	102,0	102,3	103,5	105,4	111,2	123,9	132,9	151,2	152,2	157,4	157,7		
nóvember	101,3	101,3	102,5	103,9	105,3	111,7	125,0	134,1	153,1	154,0	158,1	158,7		
desember	101,7	101,7	102,8	104,4	105,5	111,8	127,0	136,1	153,5	154,5	158,8	159,5		

(*) Þriggja mánaða meðaltöl. Vísitala=100 í jan. 1996



Tafla 4.1

Fjármögnun íbúðarhúsnæðis 2001

	Fjölbyli landið allt				
	2 herb.	3 herb.	4 herb.	5 herb.	allt
Útborgun	38,7%	38,7%	40,6%	43,1%	40,7%
Greitt með húsbrefum	2,0%	1,8%	2,5%	2,7%	2,2%
Greitt með fasteignum og lausafé	0,5%	1,4%	1,8%	2,0%	1,5%
Fasteignaveðbréf skiptanleg fyrir húsbref	23,0%	23,4%	24,7%	23,4%	23,6%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	22,8%	24,8%	22,5%	20,6%	22,4%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	11,0%	8,5%	6,2%	5,3%	7,5%
Annað	2,0%	1,5%	1,7%	3,0%	2,2%

	Sérbyli landið allt					
	70 m ² -110 m ²	110 m ² -150 m ²	150 m ² -210 m ²	210 m ² -270 m ²	270 m ² -370 m ²	allt
Útborgun	40,9%	42,8%	46,6%	51,5%	53,8%	47,6%
Greitt með húsbrefum	1,9%	2,1%	3,3%	3,6%	2,7%	3,0%
Greitt með fasteignum og lausafé	0,3%	1,5%	3,4%	2,8%	7,8%	3,2%
Fasteignaveðbréf skiptanleg fyrir húsbref	23,7%	25,5%	23,0%	21,0%	16,1%	22,2%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	25,1%	19,7%	15,6%	12,2%	8,3%	15,3%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	5,7%	6,3%	4,6%	2,8%	2,7%	4,3%
Annað	2,4%	2,1%	3,6%	6,1%	8,7%	4,4%

	Fjölbyli höfuðborgarsvæði				
	2 herb.	3 herb.	4 herb.	5 herb.	allt
Útborgun	39,5%	39,2%	41,5%	44,1%	41,5%
Greitt með húsbrefum	2,1%	1,9%	2,6%	2,8%	2,3%
Greitt með fasteignum og lausafé	0,3%	1,4%	1,8%	2,0%	1,4%
Fasteignaveðbréf skiptanleg fyrir húsbref	22,6%	22,9%	23,7%	22,9%	22,9%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	22,2%	24,6%	22,7%	20,0%	22,2%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	11,5%	8,6%	6,0%	5,2%	7,5%
Annað	1,8%	1,4%	1,7%	3,0%	2,1%

	Sérbyli höfuðborgarsvæði					
	70 m ² -110 m ²	110 m ² -150 m ²	150 m ² -210 m ²	210 m ² -270 m ²	270 m ² -370 m ²	allt
Útborgun	45,0%	50,9%	51,4%	55,1%	56,1%	53,0%
Greitt með húsbrefum	1,7%	1,6%	3,3%	3,5%	2,1%	3,0%
Greitt með fasteignum og lausafé	0,6%	0,7%	3,6%	2,9%	6,5%	3,2%
Fasteignaveðbréf skiptanleg fyrir húsbref	17,6%	21,6%	18,5%	18,0%	14,0%	18,0%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	26,6%	18,9%	14,5%	10,9%	8,7%	13,7%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	5,9%	3,8%	4,3%	2,7%	3,0%	3,8%
Annað	2,7%	2,6%	4,3%	6,9%	9,5%	5,3%



Tafla 4.1

Fjármögnun íbúðarhúsnæðis 2001

	Fjölbyli utan höfuðborgarsvæðis				
	2 herb.	3 herb.	4 herb.	5 herb.	allt
Útborgun	32,5%	34,9%	33,8%	32,7%	33,8%
Greitt með húsbrefum	1,0%	1,3%	1,7%	1,0%	1,4%
Greitt með fasteignum og lausafé	1,5%	1,5%	1,8%	1,7%	1,8%
Fasteignaveðbréf skiptanleg fyrir húsbref	26,6%	26,8%	31,8%	28,4%	28,8%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	27,4%	26,1%	21,3%	26,8%	24,6%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	7,7%	7,8%	7,5%	6,2%	7,3%
Annað	3,2%	1,6%	2,2%	3,1%	2,4%

	Sérbylibýli utan höfuðborgarsvæðis					
	70 m ² -110 m ²	110 m ² -150 m ²	150 m ² -210 m ²	210 m ² -270 m ²	270 m ² -370 m ²	allt
Útborgun	37,4%	37,6%	38,0%	40,6%	44,3%	38,6%
Greitt með húsbrefum	2,1%	2,5%	3,4%	3,8%	5,1%	3,1%
Greitt með fasteignum og lausafé	0,1%	2,0%	3,0%	2,6%	12,8%	3,0%
Fasteignaveðbréf skiptanleg fyrir húsbref	28,8%	28,0%	30,8%	30,4%	24,6%	29,2%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	23,9%	20,3%	17,4%	16,3%	6,4%	17,9%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	5,5%	7,9%	5,1%	2,9%	1,4%	5,2%
Annað	2,2%	1,8%	2,4%	3,5%	5,3%	2,9%



Tafla 4.2

Fjármögnun íbúðarhúsnæðis 1995-2001

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

	Höfuðborgarsvæði						
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Útborgun	24%	28%	30%	36%	47%	49%	45%
Greitt með húsbrefum	7%	7%	8%	6%	0%	1%	2%
Greitt með fasteignum og lausafé	21%	14%	10%	4%	1%	1%	2%
Fasteignaveðbréf skiptanleg fyrir húsbref	18%	19%	20%	22%	27%	22%	22%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	11%	14%	15%	16%	13%	16%	20%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	13%	13%	12%	11%	9%	7%	6%
Annað	5%	5%	5%	4%	3%	3%	3%

	Landsbyggð utan höfuðborgarsvæðis						
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Útborgun	27%	25%	25%	29%	37%	40%	37%
Greitt með húsbrefum	4%	4%	5%	4%	1%	1%	2%
Greitt með fasteignum og lausafé	17%	15%	13%	9%	5%	2%	3%
Fasteignaveðbréf skiptanleg fyrir húsbref	22%	22%	24%	26%	32%	29%	29%
Yfirtekin lán húsbrefakerfis	12%	15%	16%	18%	14%	18%	20%
Yfirtekin lán Byggingasjóðs ríkisins	12%	12%	11%	10%	7%	7%	6%
Annað	6%	6%	5%	5%	3%	3%	3%



Tafla 5.1

Ávöxtunarkrafa húsbrefa í viðskiptum á Verðbréfaþingi Íslands 2001

dagur	Flokkur 98/1 25 ára bréf		Flokkur 98/2 40 ára bréf		dagur	Flokkur 98/1 25 ára bréf		Flokkur 98/2 40 ára bréf	
	Kaupkrafa	Söluhrafa	Kaupkrafa	Söluhrafa		Kaupkrafa	Söluhrafa	Kaupkrafa	Söluhrafa
3. jan. 01	6,11	6,09	5,63	5,59	12. mars 01	5,84	5,80	5,39	5,37
4. jan. 01	6,11	6,06	5,61	5,59	13. mars 01	5,82	5,79	5,40	5,38
5. jan. 01	6,10	6,08	5,62	5,59	14. mars 01	5,82	5,78	5,41	5,4
8. jan. 01	6,09	6,04	5,60	5,55	15. mars 01	5,81	5,78	5,40	5,39
9. jan. 01	6,09	6,05	5,60	5,54	16. mars 01	5,81	5,77	5,41	5,38
10. jan. 01	6,09	6,05	5,59	5,55	19. mars 01	5,82	5,78	5,42	5,40
11. jan. 01	6,02	5,97	5,56	5,52	20. mars 01	5,82	5,78	5,45	5,43
12. jan. 01	6,00	5,96	5,53	5,50	21. mars 01	5,88	5,83	5,48	5,46
15. jan. 01	5,97	5,90	5,48	5,44	22. mars 01	5,88	5,83	5,49	5,46
16. jan. 01	5,96	5,90	5,47	5,42	23. mars 01	5,86	5,82	5,45	5,42
17. jan. 01	5,94	5,90	5,44	5,41	26. mars 01	5,87	5,83	5,48	5,44
18. jan. 01	5,88	5,87	5,40	5,38	27. mars 01	5,91	5,85	5,54	5,49
19. jan. 01	5,89	5,85	5,40	5,37	28. mars 01	5,88	5,82	5,46	5,44
22. jan. 01	5,89	5,85	5,39	5,38	29. mars 01	5,86	5,82	5,45	5,43
23. jan. 01	5,91	5,85	5,43	5,40	30. mars 01	5,83	5,81	5,43	5,39
24. jan. 01	6,01	5,97	5,53	5,50	2. apr. 01	5,84	5,82	5,39	5,38
25. jan. 01	6,06	6,00	5,50	5,50	3. apr. 01	5,84	5,82	5,40	5,38
26. jan. 01	6,07	6,01	5,56	5,51	4. apr. 01	5,84	5,81	5,41	5,39
29. jan. 01	6,08	6,03	5,58	5,54	5. apr. 01	5,84	5,79	5,39	5,36
30. jan. 01	6,09	6,07	5,58	5,54	6. apr. 01	5,82	5,81	5,37	5,36
31. jan. 01	6,09	6,05	5,56	5,53	9. apr. 01	5,82	5,81	5,37	5,36
1. feb. 01	6,03	6,00	5,54	5,51	10. apr. 01	5,83	5,78	5,36	5,33
2. feb. 01	6,01	5,96	5,50	5,48	11. apr. 01	5,75	5,78	5,30	5,33
5. feb. 01	5,95	5,91	5,43	5,42	17. apr. 01	5,78	5,73	5,35	5,32
6. feb. 01	5,95	5,90	5,43	5,41	18. apr. 01	5,78	5,72	5,36	5,34
7. feb. 01	5,93	5,91	5,43	5,42	20. apr. 01	5,81	5,75	5,40	5,37
8. feb. 01	5,94	5,91	5,44	5,43	23. apr. 01	5,80	5,75	5,43	5,38
9. feb. 01	5,90	5,87	5,42	5,41	24. apr. 01	5,81	5,76	5,45	5,43
12. feb. 01	5,93	5,90	5,50	5,45	25. apr. 01	5,79	5,76	5,43	5,41
13. feb. 01	5,90	5,89	5,48	5,46	26. apr. 01	5,78	5,74	5,45	5,41
14. feb. 01	5,94	5,91	5,47	5,46	27. apr. 01	5,80	5,74	5,46	5,42
15. feb. 01	5,83	5,81	5,41	5,41	30. apr. 01	5,81	5,75	5,47	5,44
16. feb. 01	5,83	5,80	5,41	5,40	2. maí 01	5,81	5,75	5,48	5,44
19. feb. 01	5,86	5,83	5,41	5,40	3. maí 01	5,79	5,74	5,48	5,44
20. feb. 01	5,87	5,83	5,42	5,40	4. maí 01	5,67	5,62	5,43	5,41
21. feb. 01	5,87	5,82	5,42	5,40	7. maí 01	5,59	5,53	5,39	5,37
22. feb. 01	5,87	5,82	5,41	5,39	8. maí 01	5,60	5,54	5,40	5,37
23. feb. 01	5,85	5,82	5,39	5,39	9. maí 01	5,60	5,54	5,39	5,38
26. feb. 01	5,85	5,81	5,41	5,39	10. maí 01	5,54	5,51	5,37	5,34
27. feb. 01	5,83	5,80	5,40	5,39	11. maí 01	5,51	5,45	5,36	5,33
28. feb. 01	5,83	5,80	5,38	5,38	14. maí 01	5,49	5,44	5,37	5,33
1. mars 01	5,81	5,78	5,39	5,37	15. maí 01	5,47	5,43	5,37	5,32
2. mars 01	5,81	5,78	5,39	5,38	16. maí 01	5,54	5,49	5,36	5,31
5. mars 01	5,81	5,80	5,38	5,37	17. maí 01	5,56	5,51	5,38	5,33
6. mars 01	5,81	5,78	5,38	5,36	18. maí 01	5,63	5,56	5,41	5,37
7. mars 01	5,82	5,79	5,37	5,35	21. maí 01	5,65	5,59	5,44	5,40
8. mars 01	5,83	5,80	5,40	5,39	22. maí 01	5,66	5,60	5,45	5,41
9. mars 01	5,84	5,80	5,41	5,37	23. maí 01	5,59	5,54	5,39	5,36



Tafla 5.1 frh.

Ávöxtunarkrafa húsbréfa í viðskiptum á Verðbréfaþingi Íslands 2001

dagur	Flokkur 98/1 25 ára bréf		Flokkur 98/2 40 ára bréf		dagur	Flokkur 98/1 25 ára bréf		Flokkur 98/2 40 ára bréf	
	Kaupkrafa	Sölu krafa	Kaupkrafa	Sölu krafa		Kaupkrafa	Sölu krafa	Kaupkrafa	Sölu krafa
25. maí 01	5,63	5,58	5,40	5,36	2. ágú. 01	5,92	5,88	5,63	5,60
28. maí 01	5,66	5,61	5,41	5,37	3. ágú. 01	5,93	5,89	5,61	5,59
29. maí 01	5,70	5,68	5,45	5,46	7. ágú. 01	5,94	5,89	5,60	5,56
30. maí 01	5,94	5,89	5,60	5,55	8. ágú. 01	5,94	5,90	5,60	5,56
31. maí 01	5,87	5,81	5,55	5,50	9. ágú. 01	5,95	5,90	5,60	5,56
1. júní 01	5,83	5,82	5,52	5,48	10. ágú. 01	5,95	5,90	5,65	5,60
5. júní 01	5,79	5,76	5,48	5,45	13. ágú. 01	5,96	5,92	5,66	5,62
6. júní 01	5,74	5,72	5,48	5,44	14. ágú. 01	5,96	5,91	5,66	5,62
7. júní 01	5,75	5,72	5,51	5,47	15. ágú. 01	5,97	5,93	5,65	5,60
8. júní 01	5,73	5,69	5,53	5,47	16. ágú. 01	5,98	5,93	5,65	5,60
11. júní 01	5,74	5,70	5,53	5,49	17. ágú. 01	5,99	5,94	5,67	5,62
12. júní 01	5,76	5,70	5,54	5,49	20. ágú. 01	5,99	5,95	5,67	5,63
13. júní 01	5,74	5,72	5,55	5,50	21. ágú. 01	6,00	5,96	5,67	5,63
14. júní 01	5,75	5,72	5,56	5,50	22. ágú. 01	6,00	5,96	5,67	5,62
15. júní 01	5,80	5,76	5,64	5,62	23. ágú. 01	5,99	5,94	5,67	5,65
18. júní 01	5,82	5,77	5,66	5,62	24. ágú. 01	5,98	5,93	5,69	5,64
19. júní 01	5,79	5,76	5,68	5,62	27. ágú. 01	5,98	5,93	5,67	5,64
20. júní 01	5,80	5,73	5,77	5,71	28. ágú. 01	5,91	5,87	5,64	5,60
21. júní 01	5,81	5,75	5,77	5,72	29. ágú. 01	5,92	5,89	5,64	5,60
22. júní 01	5,80	5,75	5,73	5,69	30. ágú. 01	5,92	5,86	5,65	5,63
25. júní 01	5,78	5,74	5,74	5,70	31. ágú. 01	5,87	5,83	5,59	5,56
26. júní 01	5,75	5,73	5,70	5,65	3. sep. 01	5,87	5,83	5,59	5,55
27. júní 01	5,75	5,73	5,64	5,61	4. sep. 01	5,87	5,83	5,58	5,55
28. júní 01	5,75	5,73	5,63	5,61	5. sep. 01	5,82	5,77	5,49	5,48
29. júní 01	5,77	5,72	5,61	5,61	6. sep. 01	5,82	5,77	5,48	5,46
2. júlí 01	5,76	5,73	5,60	5,56	7. sep. 01	5,81	5,71	5,42	5,39
3. júlí 01	5,77	5,71	5,58	5,55	10. sep. 01	5,82	5,76	5,47	5,44
4. júlí 01	5,77	5,72	5,59	5,56	11. sep. 01	5,82	5,80	5,47	5,45
5. júlí 01	5,77	5,72	5,61	5,56	12. sep. 01	5,82	5,77	5,45	5,41
6. júlí 01	5,77	5,73	5,62	5,56	13. sep. 01	5,82	5,77	5,44	5,40
9. júlí 01	5,76	5,72	5,60	5,57	14. sep. 01	5,83	5,78	5,43	5,39
10. júlí 01	5,77	5,72	5,57	5,55	17. sep. 01	5,79	5,70	5,43	5,39
11. júlí 01	5,79	5,75	5,55	5,52	18. sep. 01	5,78	5,72	5,44	5,41
12. júlí 01	5,78	5,75	5,55	5,52	19. sep. 01	5,72	5,68	5,46	5,42
13. júlí 01	5,79	5,75	5,59	5,48	20. sep. 01	5,73	5,68	5,46	5,43
16. júlí 01	5,90	5,87	5,69	5,64	21. sep. 01	5,77	5,71	5,47	5,45
17. júlí 01	5,89	5,87	5,67	5,63	24. sep. 01	5,77	5,71	5,47	5,45
18. júlí 01	5,89	5,84	5,66	5,63	25. sep. 01	5,76	5,72	5,46	5,43
19. júlí 01	5,89	5,85	5,66	5,63	26. sep. 01	5,76	5,72	5,46	5,43
20. júlí 01	5,93	5,88	5,68	5,65	27. sep. 01	5,77	5,72	5,50	5,46
23. júlí 01	5,93	5,89	5,67	5,63	28. sep. 01	5,74	5,70	5,44	5,43
24. júlí 01	5,93	5,89	5,64	5,62	1. okt. 01	5,75	5,72	5,47	5,46
25. júlí 01	5,93	5,89	5,66	5,63	2. okt. 01	5,72	5,67	5,46	5,43
26. júlí 01	5,93	5,90	5,66	5,62	3. okt. 01	5,72	5,67	5,49	5,46
27. júlí 01	5,93	5,88	5,66	5,63	4. okt. 01	5,78	5,72	5,47	5,45
30. júlí 01	5,93	5,90	5,65	5,62	5. okt. 01	5,79	5,75	5,50	5,46
31. júlí 01	5,93	5,89	5,65	5,62	8. okt. 01	5,83	5,78	5,51	5,48
1. ágú. 01	5,92	5,89	5,63	5,61	9. okt. 01	5,85	5,83	5,55	5,53



Tafla 5.1

Ávöxtunarkrafa húsbréfa í viðskiptum á Verðbréfaþingi Íslands 2001

dagur	Flokkur 98/1 25 ára bréf		Flokkur 98/2 40 ára bréf		dagur	Flokkur 98/1 25 ára bréf		Flokkur 98/2 40 ára bréf	
	Kaupkrafa	Söluhrafa	Kaupkrafa	Söluhrafa		Kaupkrafa	Söluhrafa	Kaupkrafa	Söluhrafa
10. okt. 01	5,85	5,81	5,52	5,50	17. des. 01	6,11	6,06	5,60	5,58
11. okt. 01	5,84	5,81	5,50	5,48	18. des. 01	6,10	6,05	5,60	5,56
12. okt. 01	5,81	5,79	5,50	5,46	19. des. 01	6,07	6,04	5,61	5,56
15. okt. 01	5,81	5,77	5,51	5,47	20. des. 01	6,02	5,98	5,59	5,53
16. okt. 01	5,82	5,80	5,50	5,48	21. des. 01	6,01	5,96	5,58	5,54
17. okt. 01	5,86	5,83	5,53	5,49	27. des. 01	6,05	5,99	5,62	5,57
18. okt. 01	5,87	5,83	5,53	5,49	28. des. 01	5,99	5,99	5,59	5,55
19. okt. 01	5,91	5,86	5,53	5,49					
22. okt. 01	5,91	5,86	5,53	5,49					
23. okt. 01	5,91	5,86	5,57	5,54					
24. okt. 01	5,93	5,90	5,60	5,58					
25. okt. 01	5,94	5,90	5,61	5,59					
26. okt. 01	5,94	5,89	5,62	5,58					
29. okt. 01	5,94	5,90	5,61	5,58					
30. okt. 01	5,94	5,90	5,61	5,57					
31. okt. 01	5,91	5,86	5,58	5,54					
1. nóv. 01	5,99	5,95	5,62	5,59					
2. nóv. 01	6,09	6,04	5,68	5,63					
5. nóv. 01	6,09	6,06	5,69	5,66					
6. nóv. 01	6,04	6,03	5,69	5,65					
7. nóv. 01	5,94	5,89	5,65	5,63					
8. nóv. 01	5,88	5,85	5,61	5,57					
9. nóv. 01	5,83	5,80	5,53	5,52					
12. nóv. 01	5,85	5,80	5,57	5,54					
13. nóv. 01	5,87	5,83	5,61	5,58					
14. nóv. 01	5,90	5,86	5,65	5,62					
15. nóv. 01	5,91	5,86	5,65	5,60					
16. nóv. 01	5,91	5,88	5,64	5,60					
19. nóv. 01	5,94	5,89	5,67	5,63					
20. nóv. 01	5,98	5,93	5,70	5,69					
21. nóv. 01	5,98	5,96	5,70	5,65					
22. nóv. 01	6,06	6,01	5,74	5,70					
23. nóv. 01	6,12	6,07	5,82	5,78					
26. nóv. 01	6,13	6,07	5,78	5,75					
27. nóv. 01	6,16	6,11	5,85	5,82					
28. nóv. 01	6,17	6,14	5,85	5,82					
29. nóv. 01	6,17	6,12	5,83	5,80					
30. nóv. 01	6,17	6,12	5,83	5,80					
3. des. 01	6,14	6,09	5,77	5,74					
4. des. 01	6,17	6,12	5,82	5,78					
5. des. 01	6,23	6,18	5,89	5,84					
6. des. 01	6,23	6,17	5,84	5,82					
7. des. 01	6,20	6,14	5,79	5,76					
10. des. 01	6,20	6,15	5,79	5,74					
11. des. 01	6,17	6,12	5,74	5,70					
12. des. 01	6,13	6,11	5,69	5,65					
13. des. 01	6,13	6,08	5,66	5,63					
14. des. 01	6,12	6,07	5,63	5,60					

Heimild: Verðbréfaþingi Íslands

ÁRSSKÝRSLA 2001

