



Samanburður á fasteignamati og
fasteignagjöldum árið 2021



Þróunarsvið, 18. júní 2021

Þorkell Stefánsson

Efnisyfirlit

Forsendur.....	1
Fyrirvari.....	2
Fasteignamat	3
Þróun fasteignamats	6
Fasteignagjöld.....	10
Samspil fasteignagjalda og fasteignamats	14
Þróun fasteignagjalda.....	19
Sundurliðun fasteignagjalda.....	26
Fasteignaskattur.....	26
Lóðarleiga	29
Fráveitugjald.....	32
Vatnsgjald	36
Sorpgjald.....	39

Töfluyfirlit

Tafla 1. Fasteignamat í milljónum króna eftir landshlutum.	3
Tafla 2. Fasteignagjöld í þúsundum króna eftir landshlutum.	10
Tafla 3. Fasteignaskattur í krónum eftir landshlutum.	26
Tafla 4. Lóðarleiga í krónum eftir landshlutum.	30
Tafla 5. Fráveitugjald í krónum eftir landshlutum.	33
Tafla 6. Vatnsgjald í krónum eftir landshlutum.	37
Tafla 7. Sorpgjald í krónum eftir landshlutum.	40

Myndayfirlit

Mynd 1. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 1.-24. hæstu.	4
Mynd 2. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 25.-48. hæstu.	4
Mynd 3. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 49.-72. hæstu.	5
Mynd 4. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 73.-96. hæstu.	6
Mynd 5. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats frá 2014 á höfuðborgarsvæði.	7
Mynd 6. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.	8
Mynd 7. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.	8
Mynd 8. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats frá 2014 á Norðurlandi. ...	9
Mynd 9. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats frá 2014 á Austurlandi. ...	9
Mynd 10. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 1.-24. hæstu.	12

Mynd 11. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 25.-48. hæstu.	12
Mynd 12. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 49.-72. hæstu.	13
Mynd 13. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 73.-96. hæstu.	13
Mynd 14. Fasteignagjöld og fasteignamat, punktarit.	15
Mynd 15. Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati (punktarit).	16
Mynd 16. Fasteignagjöld og fasteignamat á 1.-24. hæstu matssvæðum.	17
Mynd 17. Fasteignagjöld og fasteignamat á 25.-48. hæstu matssvæðum.	17
Mynd 18. Fasteignagjöld og fasteignamat á 49.-72. hæstu matssvæðum.	18
Mynd 19. Fasteignagjöld og fasteignamat á 73.-96. hæstu matssvæðum.	18
Mynd 20. Þróun heildarfasteignagjalda á höfuðborgarsvæði.	20
Mynd 21. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á höfuðborgarsvæði.	20
Mynd 22. Þróun heildarfasteignagjalda á Suðurnesjum og Suðurlandi.	21
Mynd 23. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á Suðurnesjum og Suðurlandi.	21
Mynd 24. Þróun heildarfasteignagjalda á Vesturlandi og Vestfjörðum.	23
Mynd 25. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á Vesturlandi og Vestfjörðum.	23
Mynd 26. Þróun heildarfasteignagjalda á Norðurlandi.	24
Mynd 27. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á Norðurlandi.	24
Mynd 28. Þróun heildarfasteignagjalda á Austurlandi.	25
Mynd 29. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á Austurlandi.	25
Mynd 30. Fasteignaskattur, 1.-24. hæstu.	27
Mynd 31. Fasteignaskattur, 25.-48. hæstu.	28
Mynd 32. Fasteignaskattur, 49.-72. hæstu.	28
Mynd 33. Fasteignaskattur, 73.-96. hæstu.	29
Mynd 34. Lóðarleiga, 1.-24. hæstu.	30
Mynd 35. Lóðarleiga, 25.-48. hæstu.	31



Mynd 36. Lóðarleiga, 49.-72. hæstu.....	31	Mynd 46. Sorpgjald, 1.-24. hæstu.....	40
Mynd 37. Lóðarleiga, 73.-96. hæstu.....	32	Mynd 47. Sorpgjald, 25.-48. hæstu.....	41
Mynd 38. Fráveitugjald, 1.-24. hæstu.....	34	Mynd 48. Sorpgjald, 49.-72. hæstu.....	41
Mynd 39. Fráveitugjald, 25.-48. hæstu.....	34	Mynd 49. Sorpgjald, 73.-96. hæstu.....	42
Mynd 40. Fráveitugjald, 49.-72. hæstu.....	35		
Mynd 41. Fráveitugjald, 73.-96. hæstu.....	35		
Mynd 42. Vatnsgjald, 1.-24. hæstu.....	37		
Mynd 43. Vatnsgjald, 25.-48. hæstu.....	38		
Mynd 44. Vatnsgjald, 49.-72. hæstu.....	38		
Mynd 45. Vatnsgjald, 49.-72. hæstu.....	39		

Forsendur

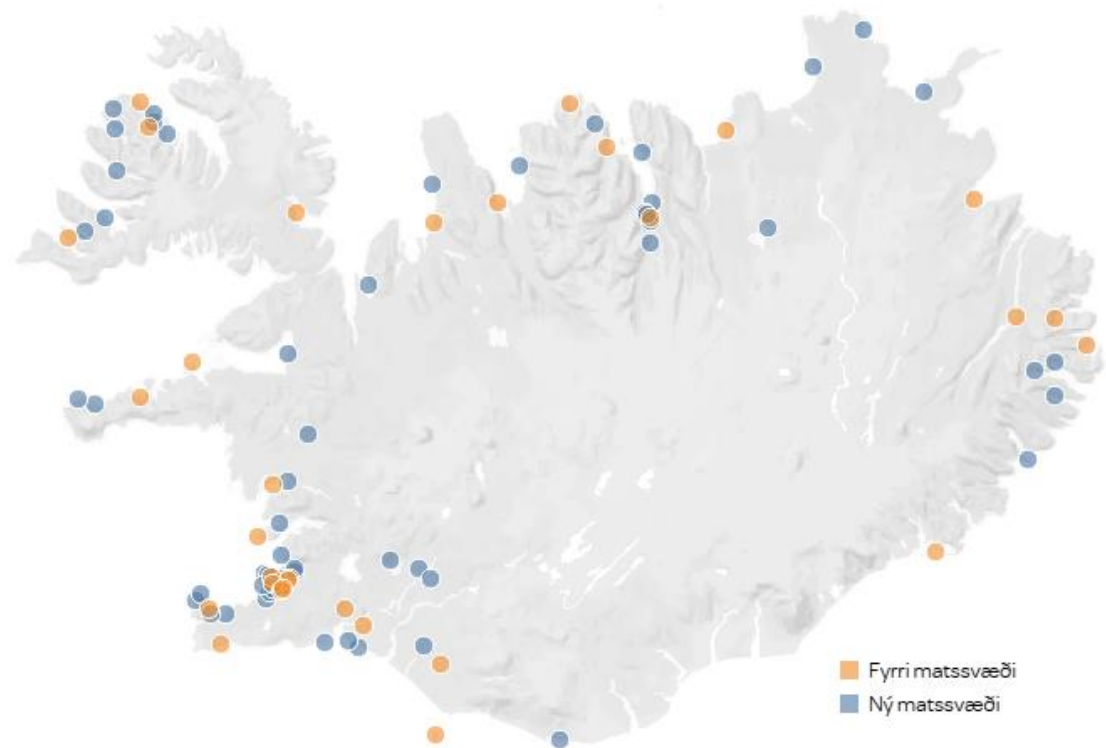
Byggðastofnun hefur fengið Þjóðskrá Íslands til að reikna út fasteignamat á sömu viðmiðunarfasteigninni í þéttbýli um allt land. Til eru samþærileg gögn frá árinu 2010 fyrir 31 matssvæði en í ár var 65 svæðum bætt við greininguna.¹ Matssvæðin eru nú 96 í 50 sveitarfélögum, þar af 27 á höfuðborgarsvæðinu og 69 utan þess. Staðsetningar matssvæðanna má sjá hér á kortinu.

Fasteignagjöld viðmiðunareignarinnar eru reiknuð út af Byggðastofnun samkvæmt álagningarreglum ársins 2021 eins og þær eru í hverju sveitarfélagi, út frá fasteignamati Þjóðskrár sem gildir frá 31. desember 2020. Viðmiðunareignin er einbýlishús sem er 161,1 m² að grunnfleti og 476 m³. Stærð lóðar er 808 m².

Fasteignagjöld samanstanda af fasteignaskatti, lóðarleigu, fráveitugjaldi, vatnsgjaldi og sorpgjöldum. Fasteignaskattur er hlutfall af heildarfasteignamati. Í flestum tilfellum er lóðarleiga prósentu af lóðarmati og fráveitugjald oftast prósentu af heildarmati. Vatnsgjald er ýmist prósentu af heildarmati eða

samsetning fasts gjalds og fermetrafjölda húsnæðis með nokkrum útfærslum. Sorpgjald er alltaf fast gjald.²

Þar sem fjallað er um þróun mats og gjalda eru upphæðir fyrri ára núvirtar í samræmi við árlegt meðaltal vísitölu neysluverðs.



¹ Vefkort yfir matssvæði Þjóðskrár Íslands: <https://geo.skra.is/vefur/matssvaedi/>

² Yfirlit yfir álagningarreglur fasteignagjalda á heimasíðu Sambands íslenskra sveitarfélaga: <https://www.samband.is/verkefni/fjarmal/tekjustofnar-sveitarfelaga/fasteignaskattur/>

Fyrirvari

Staðsetning fasteignar hefur mikið að segja um verð hennar. Í sveitarfélögum með fleiri en einn byggðakjarna getur fasteignamatið verið mjög mishátt eftir kjörnum og þar með fasteignagjöldin. Sama á við um dreifbýli.

Við útreikninga á fasteignamati³ notar Þjóðskrá Íslands svokallaðan matssvæðisstuðull til að taka tillit til staðsetningaráhrifanna. Stærstur hluti íbúðarhúsnæðis er metinn með markaðsaðferð sem byggir á upplýsingum úr nýlegum kaupsamningum. Fasteignamat viðmiðunar eignarinnar í þessari greiningu endurspeglar því best verð hennar á matssvæðum þar sem er virkur fasteignamarkaður. Í skýrslu Þjóðskrár um fasteignamat 2021 segir að „matslíkönin leggi sjálfkrafa mat á meðalástand og meðalgæði í hverju matshverfi, að því gefnu að þær eignir sem selst hafa séu dæmigerðar fyrir svæðið. Vegna þessa geta eignir sem víkja verulega frá meðalástandi og meðalgæðum svæðis verið annað hvort of- eða vanmetnar“.⁴

Að sama skapi geta matssvæðastuðlar endurspeglað fasteignaverð misvel, eftir því hvort seldar eignir hafi verið dæmigerðar fyrir svæðið eða ekki.

Fyrir kemur að mismunandi reglum er beitt við útreikning lóðarleigu innan sama þéttbýlis, til dæmis vegna þess að eldri samningar kveða á um aðrar reikniaðferðir, en hér er miðað við nýjustu samninga.

Víðast hvar innheimta sveitarfélög alla fimm liði fasteignagjalda en sumstaðar sjá veitufyrirtæki um álagningu fráveitu- og/eða vatnsgjalda. Á matssvæðum þar sem vatnsveita er á vegum HS Veitna, í Garði, Reykjanesbæ og Vestmannaeyjum, er rukkað fyrir vatnsnotkun samkvæmt mælum og er magnið áætlað miðað við stærð hússins.

Þá veita sveitarfélög mismunandi þjónustu hvað varðar tíðni sorplosana, grenndargáma og bæði hvað varðar fjölda og stærð tunna sem boðið er upp á við hvert heimili.

Staðfestingar fengust á útreikningi frá öllum 50 sveitarfélögum.

³ Nánari upplýsingar um fasteignamat má finna á heimasíðu Þjóðskrár: <https://www.skra.is/fasteignir/fasteignamat/>

⁴ Skýrsla Þjóðskrár Íslands um fasteignamat 2021: <https://www.skra.is/library/Skrar/fasteignamat/Fasteignamatsskyrsla2021.pdf>

Fasteignamat

Heildarfasteignamat, þ.e.a.s. samanlagt verðmat fasteignar og lóðar, er mjög mismunandi eftir því hvar á landinu fasteignin er. Meðaltal heildarfasteignamats allra 96 matssvæðanna er 43,3 m.kr. (tafla 1). Meðaltal matssvæðanna 27 á höfuðborgarsvæðinu er 73,3 m.kr., á Suðurnesjum 43,7 m.kr. (4 svæði), á Vesturlandi 33,9 m.kr. (10 svæði), á Vestfirðum 20,3 m.kr. (12 svæði), á Norðurlandi vestra 26,4 m.kr. (5 svæði), á Norðurlandi eystra 33,1 m.kr. (15 svæði), á Austurlandi 26,8 m.kr. (8 svæði) og á Suðurlandi 37,5 m.kr. (13 svæði).

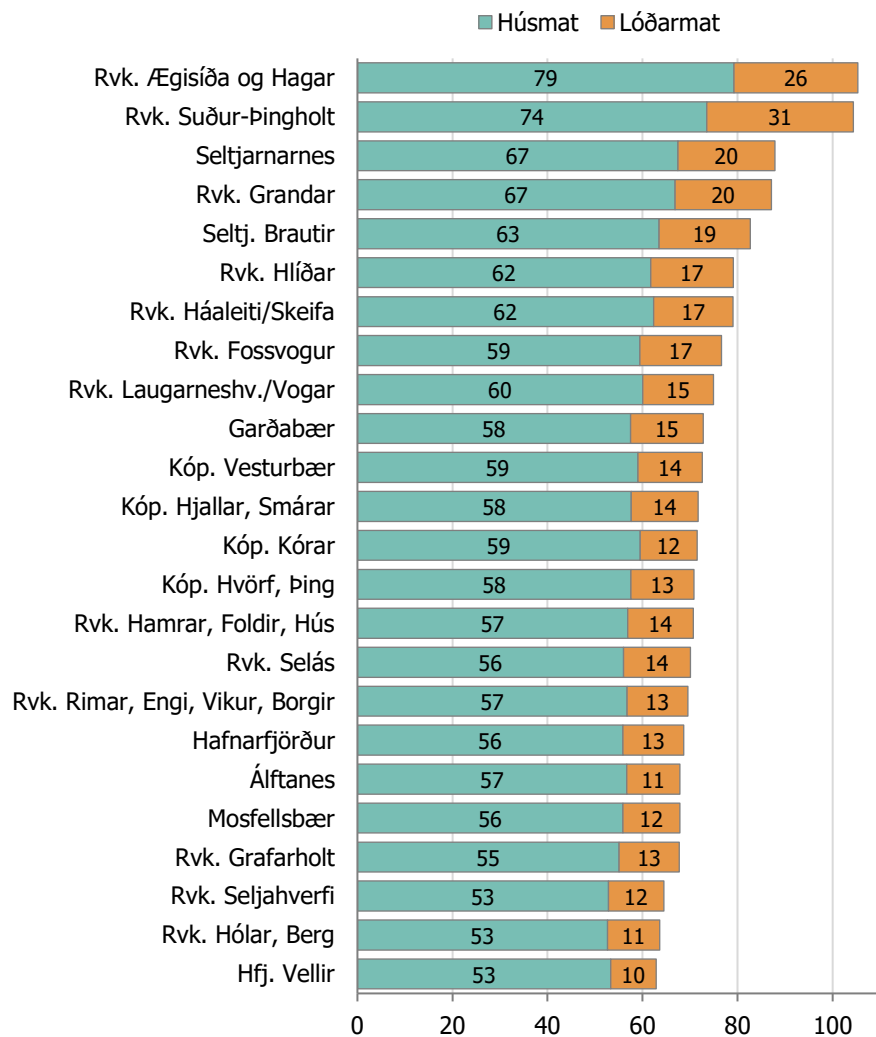
Tafla 1. Fasteignamat í milljónum króna eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Fasteignamat (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	73,3
Suðurnes	6	4	43,7
Vesturland	10	7	33,9
Vestfirðir	12	6	20,3
Norðurland vestra	5	4	26,4
Norðurland eystra	15	10	33,1
Austurland	8	3	26,8
Suðurland	13	10	37,5
Landið allt	96	50	43,3

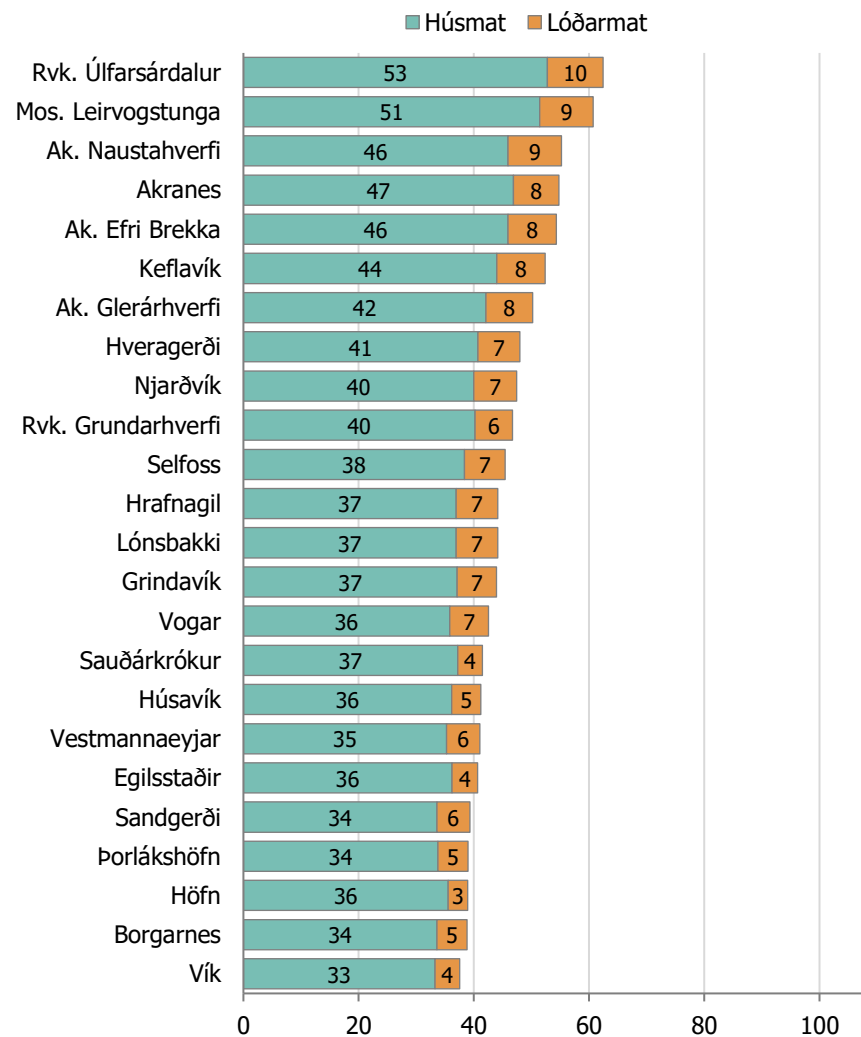
Af matssvæðunum í greiningunni er heildarmat viðmiðunareignar hæst í hverfunum Ægisíða/Hagar og Suður-Þingholt í Reykjavík eða 104 og

105 m.kr. (mynd 1). Heildarfasteignamat annars staðar á höfuðborgarsvæðinu er milli 60 og 90 m.kr., nema í Grundarhverfi þar sem það er tæpar 50 m.kr.

Af þeim þéttbýlisstöðum sem skoðaðir voru utan höfuðborgarsvæðisins er matið hæst á Akureyri og Akranesi, líkt og undanfarin ár. Á Akranesi er fasteignamat viðmiðunareignar um 55 m.kr. en á Akureyri eru þrjú matssvæði í greiningunni og heildarmat er milli 50 og 55 m.kr. Fasteignamat viðmiðunareignarinnar í Keflavík er um 50 m.kr. og tæpar 50 m.kr. í Hveragerði og Njarðvík. Á Selfossi, í Hrafnagili, á Lónsbakka rétt norðan bæjarmarka Akureyrar og í Grindavík er heildarmat um eða undir 45 m.kr. Þá er heildarfasteignamat viðmiðunareignarinnar yfir 40 m.kr. í Vogum, á Sauðárkróki, á Húsavík, í Vestmannaeyjum og á Egilsstöðum (mynd 2).

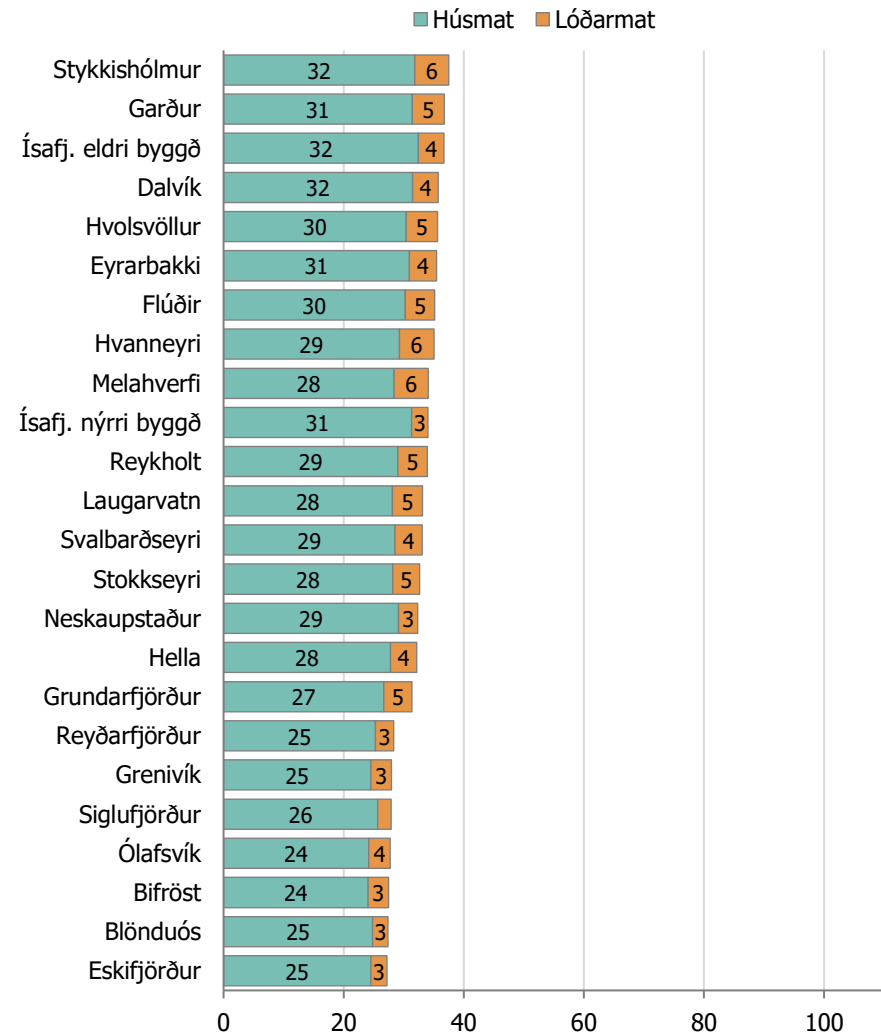


Mynd 1. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 1.-24. hæstu.

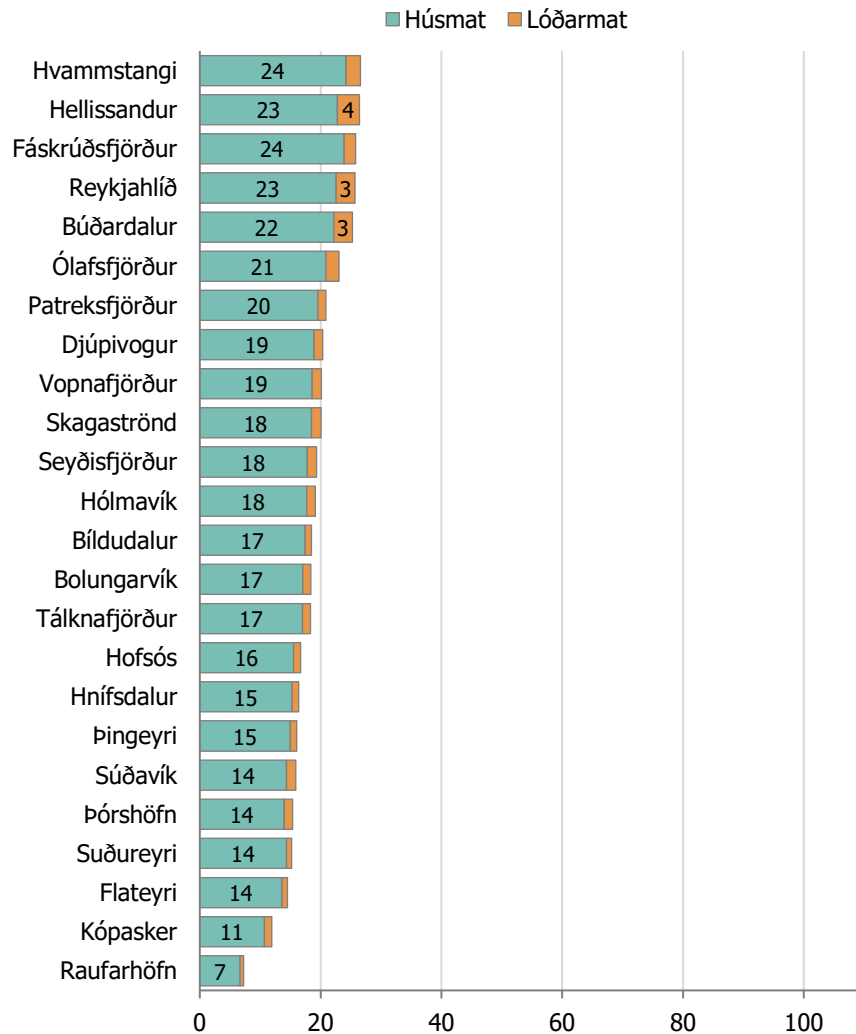


Mynd 2. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 25.-48. hæstu.

Heildarmat viðmiðunareignarinnar er á bilinu 35 til 40 m.kr. í Sandgerði, Þorlákshöfn, Höfn, Borgarnesi og Vík (mynd 2) og það sama á við um Stykkishólm, Garð, eldri byggðina á Ísafirði, Dalvík, Hvolsvöll, Eyrarbakka, Flúðir og Hvanneyri (mynd 3). Heildarmat viðmiðunareignar í Melahverfi í Hvalfjarðarsveit, í nýrri byggðinni á Ísafirði, í Reykholti í Biskupstungum, á Laugarvatni, á Svalbarðseyri, á Stokkseyri, í Neskaupstað, á Hellu og í Grundarfirði er á milli 30 og 35 m.kr. (mynd 3). Matssvæði þar sem heildarfasteignamat viðmiðunareignarinnar er á bilinu 25 til 35 m.kr. eru Reyðarfjörður, Grenivík, Siglufjörður, Ólafsvík, Bífröst, Blönduós og Eskifjörður (mynd 3) auk Hvammstanga, Fáskrúðsfjarðar, Reykjahlíðar í Mývatnssveit og Búðardals (mynd 4). Á Ólafsfirði, Patreksfirði, Djúpavogi, Vopnafirði og Skagaströnd er fasteignamat viðmiðunareignar 20 til 25 m.kr., en Seyðisfjörður, Hól mavík, Bíldudalur, Bolungarvík, Tálknafjörður, Hofsós, Hnífsdalur, Þingeyri, Súðavík, Þórshöfn og Suðureyri eru matssvæði þar sem heildarmatið er milli 15 og 20 m.kr. Á Flateyri er heildarmatið tæplega 15 m.kr., á Kópaskeri rúmlega 12 m.kr. og á Raufarhöfn rúmlega 7 m.kr. (mynd 4).



Mynd 3. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 49.-72. hæstu.



Mynd 4. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 73.-96. hæstu.

Þróun fasteignamats

Fasteignamat viðmiðunareignarinnar hefur víðast hvar hækkað talsvert undanfarin ár. Á matssvæðum þar sem fasteignamat hækkar mikið hækka fasteignagjöld samhliða ef álagningarprósentur eru ekki lækkaðar á móti. Til þess að gefa yfirlit yfir hækkun fasteignamats eftir matssvæðum er uppsöfnuð hlutfallshækkun fasteignamats viðmiðunareignar á þeim 31 matssvæðum sem eldri gögn ná til sýnd á línuritum. Hækkunir eru reiknaðar miðað við upphæðir sem hafa verið núvirtar í samræmi við árlegt meðaltal vísitölu neysluverðs.

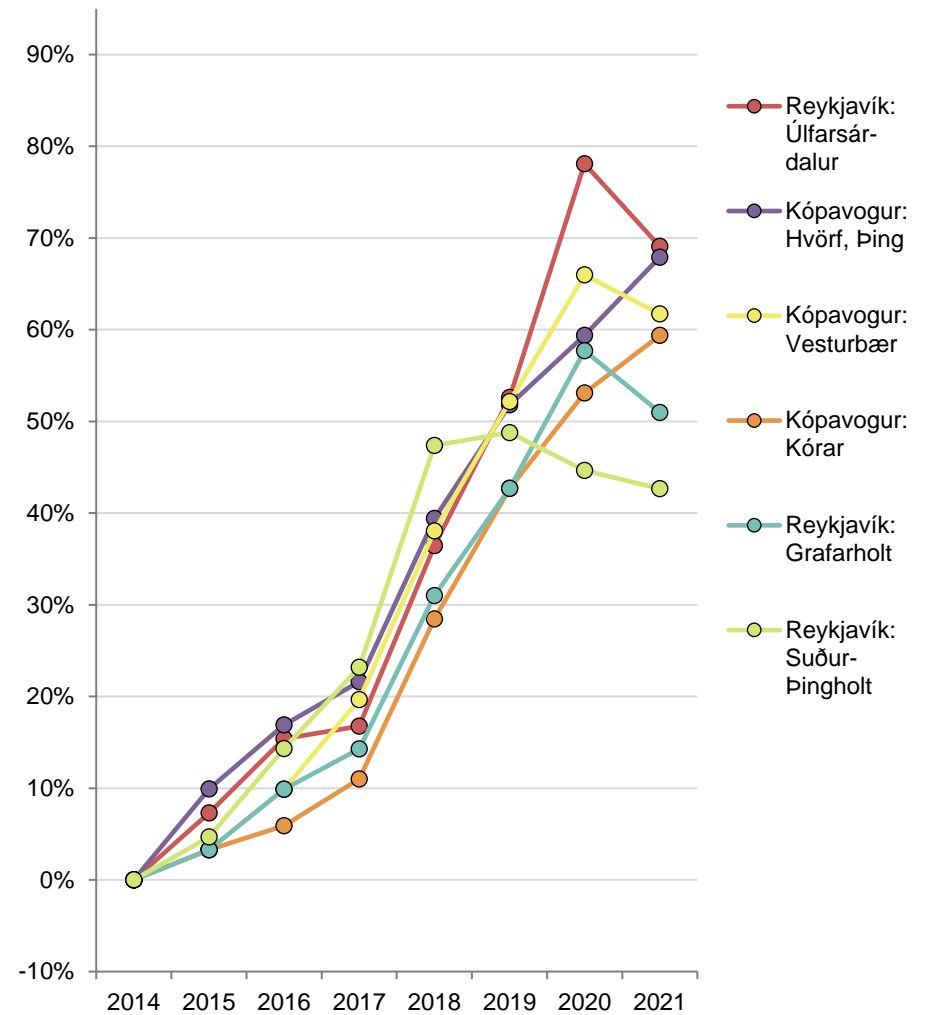
Á þeim 31 matssvæðum sem eldri gögn ná til hækkaði heildarfasteignamat að meðaltali um 51% frá 2014 til 2021, mest 84% á Akranesi og 82% í Keflavík en minnst á Hólmavík þar sem fasteignamat viðmiðunareignarinnar stóð í stað, næst minnst í Grundarfirði 12% og þar næst á Seyðisfirði 17%.

Meðalhækkun fasteignamats viðmiðunareignar milli 2014 og 2021 var 59% á sex matssvæðum á höfuðborgarsvæðinu (mynd 5). Mest hækkaði fasteignamatið í Úlfarsárdal í Reykjavík og Hvörfum/Þingum í Kópavogi eða um tæp 70%. Minnst hækkun viðmiðunareignar á höfuðborgarsvæðinu var í Suður-Þinghóltum, 43%. Á Suðurnesjum og Suðurlandi hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar að meðaltali um 60% frá 2014 til 2021 á þeim matssvæðum sem eldri gögn ná yfir, minnst 32% í Vestmannaeyjum og mest 82% í Keflavík (mynd 6).

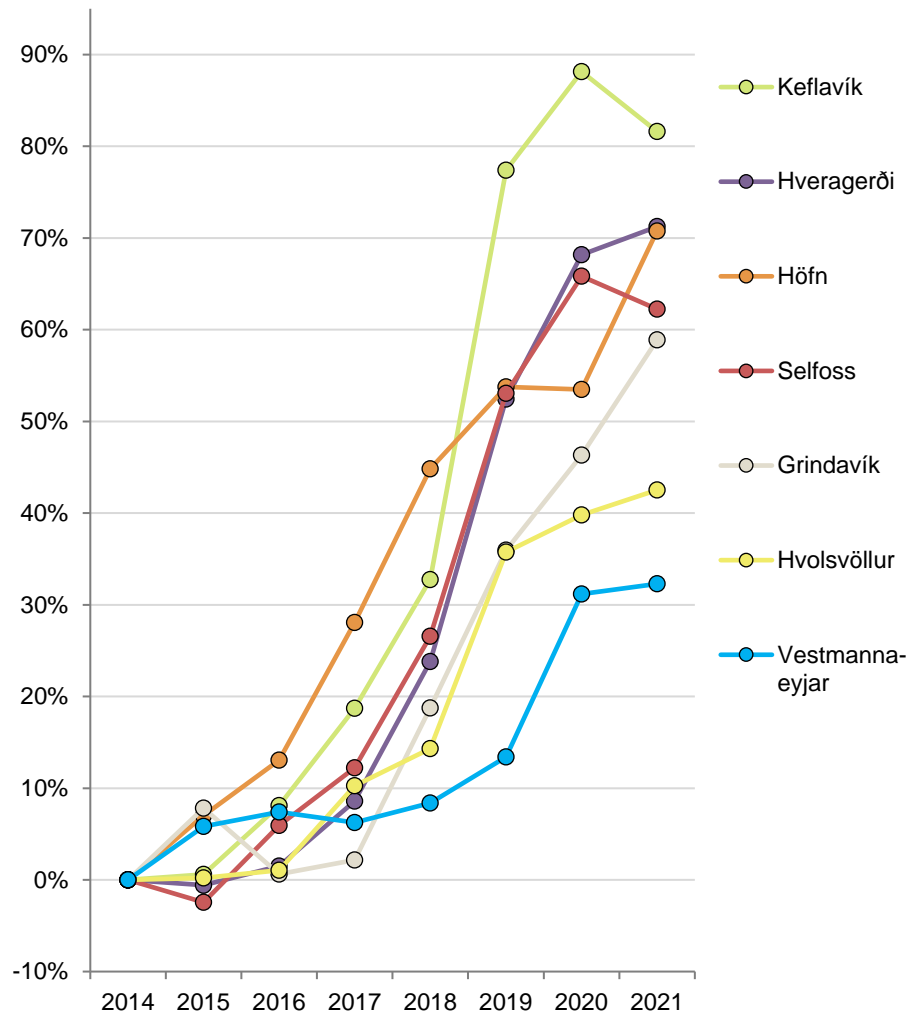
Á átta matssvæðum á Vesturlandi og Vestfjörðum hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar að meðaltali um 41% milli 2014 og 2021, mest á Akranesi 84% og á Patreksfirði 68%. Á Hólmavík hækkaði fasteignamat ekkert á tímabilinu (mynd 7).

Á sex matssvæðum á Norðurlandi var hækkun fasteignamats viðmiðunareignarinnar 2014-2021 að meðaltali 53%, mest á Húsavík 68% en yfir 40% á öðrum stöðum sem eldri gögn ná yfir (mynd 8).

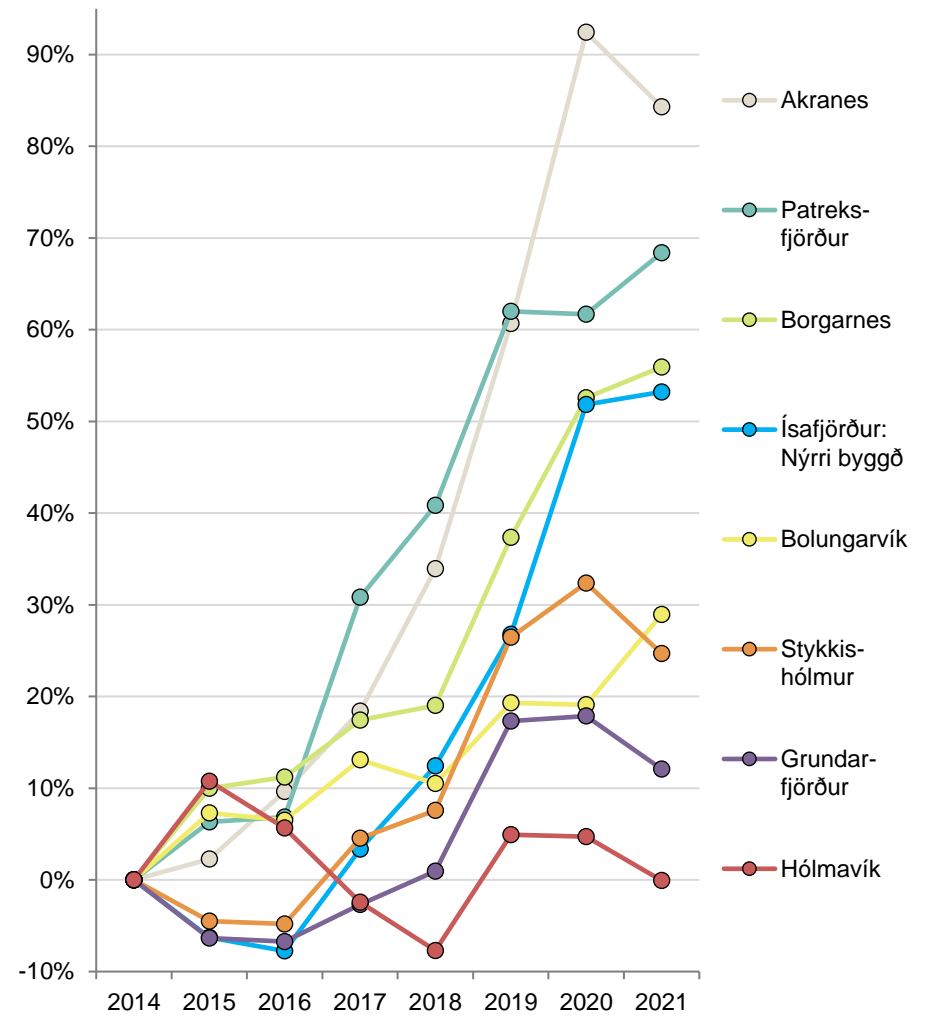
Á matssvæðunum fjórum á Austfjörðum sem eldri gögn ná yfir hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar að meðaltali um 40%, mest á Vopnafirði 48% en minnst á Seyðisfirði 17% (mynd 9).



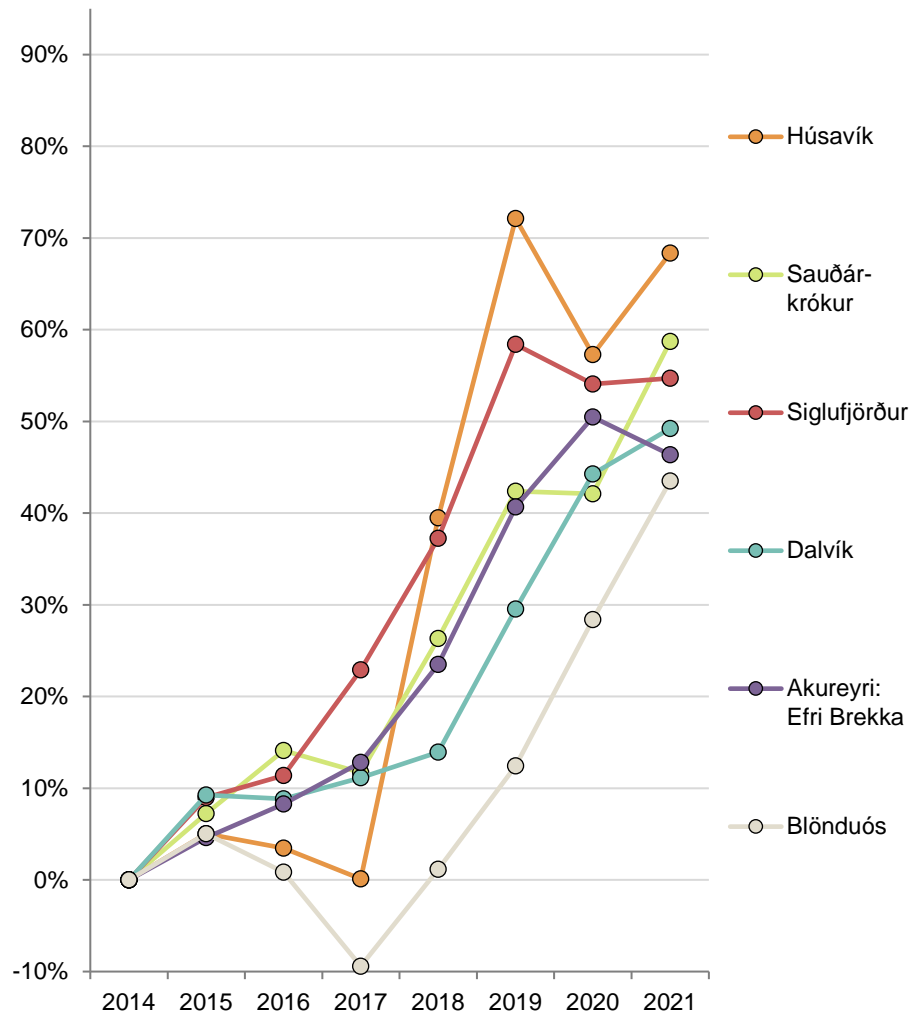
Mynd 5. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats frá 2014 á höfuðborgarsvæði.



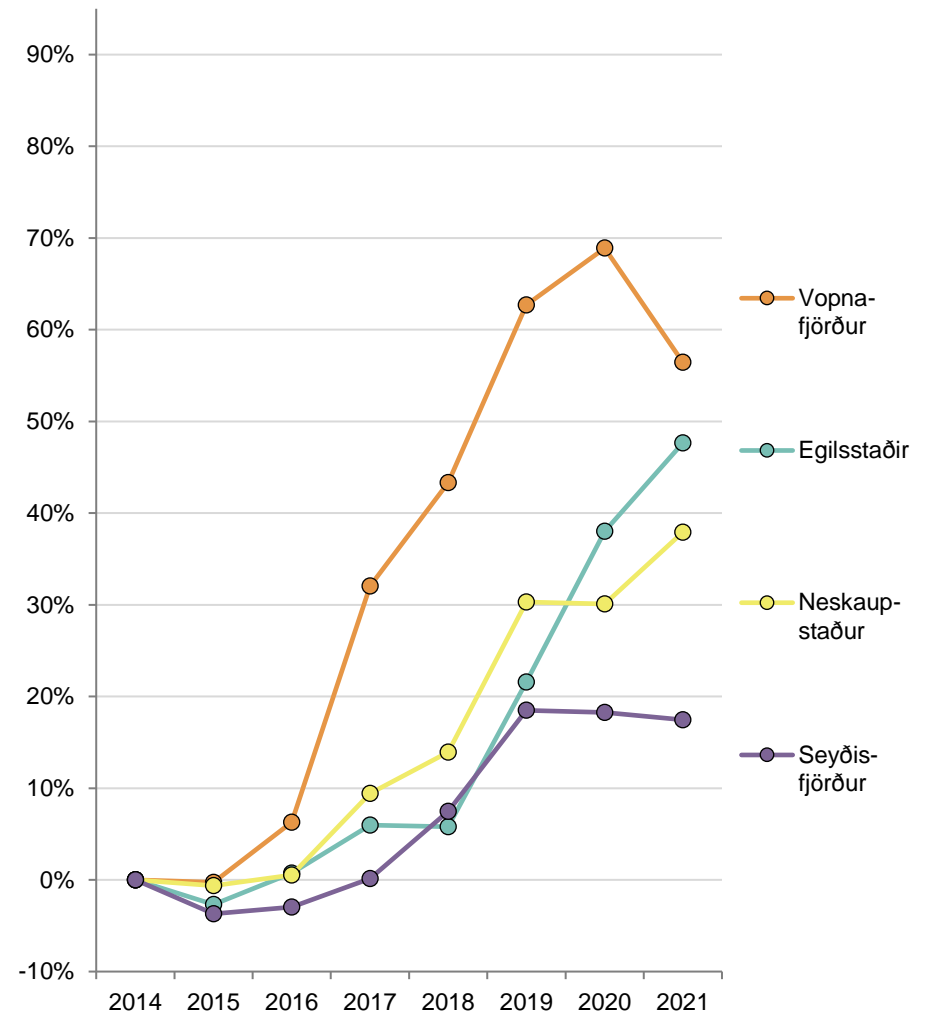
Mynd 6. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.



Mynd 7. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.



Mynd 8. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats frá 2014 á Norðurlandi.



Mynd 9. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats frá 2014 á Austurlandi.

Fasteignagjöld

Í þessari greiningu teljast fimm liðir til fasteignagjalda, þ.e.a.s. fasteignaskattur, lóðarleiga, fráveitugjald, vatnsgjald og sorpgjald. Þeirra veigamestur er fasteignaskattur sem lagður er á íbúðarhús í samræmi við lög um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995.⁵ Fasteignaskattur er allt að 0,5% af fasteignamati en sveitarstjórnunum er heimilt að hækka hann upp í 0,625%.

Vegna mismunandi álagningarreglna sveitarfélaga⁶ eru ekki bein tengsl á milli heildarfasteignamats og heildargjalda. Til dæmis er hæsta fasteignamat viðmiðunareignarinnar í Suður-Þinghóltum og á Ægisíðu/ í Högum en gjöld eru þó víða hærri.

Meðaltal heildarfasteignagjalda allra 96 matssvæðanna er um 344 þ.kr. (tafla 2). Meðaltal matssvæðanna 13 á Suðurlandi er 380 þ.kr., á Suðurnesjum 377 þ.kr. (6 svæði), á Vesturlandi 373 þ.kr. (10 svæði), á höfuðborgarsvæðinu 357 þ.kr. (27 svæði), á Austurlandi 333 þ.kr. (8 svæði), á Norðurlandi eystra 318 þ.kr. (15 svæði), á Norðurlandi vestra 304 þ.kr. (5 svæði) og á Vestfjörðum 289 þ.kr. (12 svæði).

Tafla 2. Fasteignagjöld í þúsundum króna eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Fasteignagjöld (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	356,9
Suðurnes	6	4	376,7
Vesturland	10	7	373,2
Vestfirðir	12	6	288,6
Norðurland vestra	5	4	304,4
Norðurland eystra	15	10	318,3
Austurland	8	3	333,4
Suðurland	13	10	380,5
Landið allt	96	50	343,8

Heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar árið 2021 eru hæst á mats-
svæðunum tveimur á Seltjarnarnesi, 489 þ.kr. á matssvæðinu
Seltjarnarnes sem er svæðið vestan við Nesveg⁷ og 462 þ.kr. á mats-
svæðinu Brautir sem er nyrðri hluti Seltjarnarness (mynd 10).

Munurinn á milli fasteignagjalda á svæðum innan sama sveitarfélags
stafar af ólíkum matssvæðisstuðli í fasteignamati viðmiðunar-
eignarinnar.

⁵ Lög nr. 4/1995: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/1995004.html>

⁶ Yfirlit yfir álagningarreglur fasteignagjalda á heimasiðu Sambands íslenskra sveitarfélaga: <https://www.samband.is/verkefni/fjarmal/tekjustofnar-sveitarfelaga/fasteignaskattur/>

⁷ Vefkort matssvæða Þjóðskrár Íslands: <https://geo.skra.is/vefur/matssvaedi/>



Í Borgarbyggð, í Borgarnesi og á Hvanneyri, eru fasteignagjöld fyrir viðmiðunareign um 450 þ.kr. og svipuð upphæð gjalda er á Egilsstöðum og í Keflavík. Í eldri byggðinni á Ísafirði og á Selfossi eru heildarfasteignagjöld 444 þ.kr. fyrir viðmiðunareignina. Í hverfunum tveimur í Reykjavík þar sem fasteignamat er hæst, Suður-Þingholtum og Ægisíðu/Högum, eru heildargjöld um 430 til 440 þ.kr. og í Bláskógabyggð, í Reykholti og á Laugarvatni, eru heildargjöld milli 420 og 430 þ.kr. fyrir viðmiðunareignina. Í Grundarfirði, í Njarðvík, á Höfn og á Sauðárkróki eru heildargjöld á bilinu 400 til 415 þ.kr. (mynd 10).

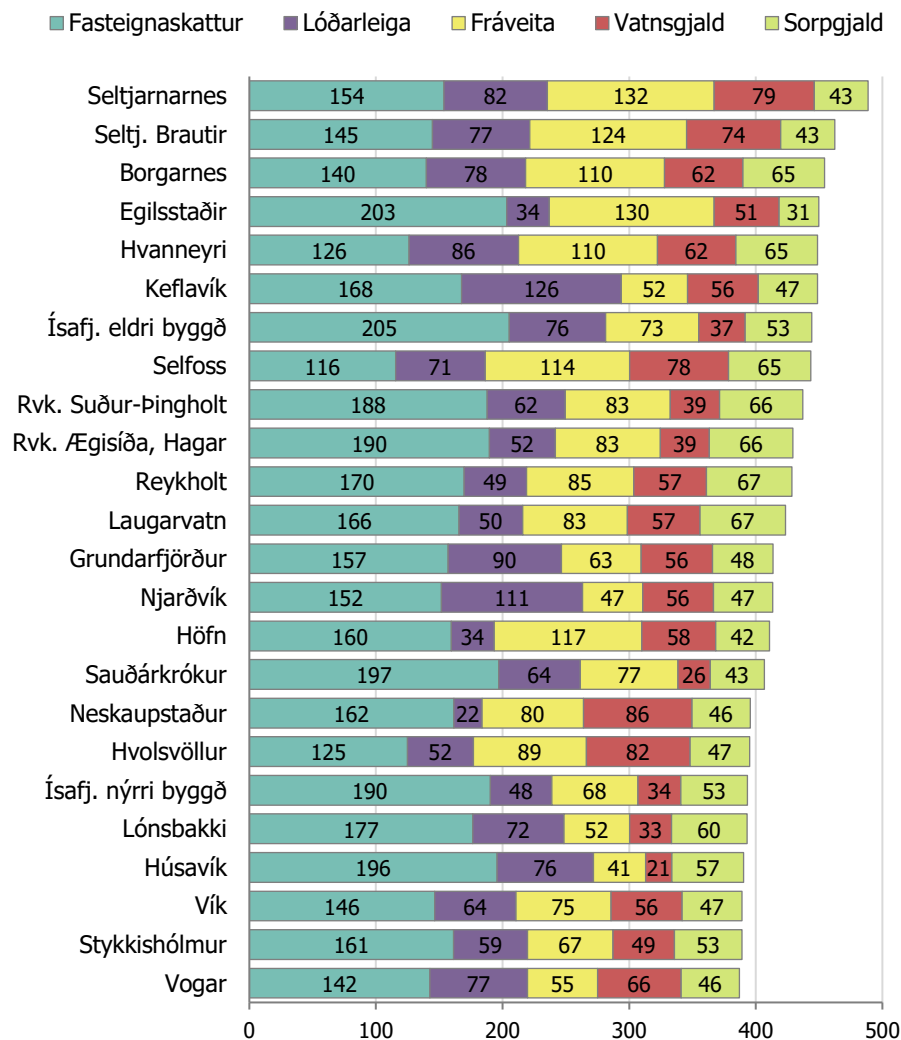
Heildarfasteignagjöld fyrir viðmiðunareign er á bilinu 380 til 400 þ.kr. á mörgum matssvæðum. Þeirra á meðal eru Neskaupstaður, Hvolsvöllur, nýrri byggð á Ísafirði, Lónsbakki í Hörgársveit, Húsavík, Vík, Stykkishólmur og Vogar (mynd 10) ásamt Bifröst, Gröndum í Vesturbæ Reykjavíkur, meginhluta Hafnarfjarðar, Siglufirði og Vestmannaeyjum (mynd 11). Á Flúðum, á Blönduósi, í Hrafnagili, í Garðabæ, á Dalvík og á Patreksfirði eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar á milli 370 og 380 þ.kr. en á matssvæðunum Hlíðum, Háaleiti/Skeifu, Fossvogi og Laugarneshverfi/Vogum í Reykjavík auk Sandgerðis, Naustahverfis á Akureyri, Hveragerðis, Ólafsvíkur og Eyrarbakka eru gjöld fyrir viðmiðunareign 350-370 þ.kr. (mynd 11).

Heildarfasteignagjöld eru á milli 330 og 350 þ.kr. á matssvæðunum Völlum í Hafnarfirði, Efri Brekku (mynd 11) og Glerárhverfi á Akureyri,

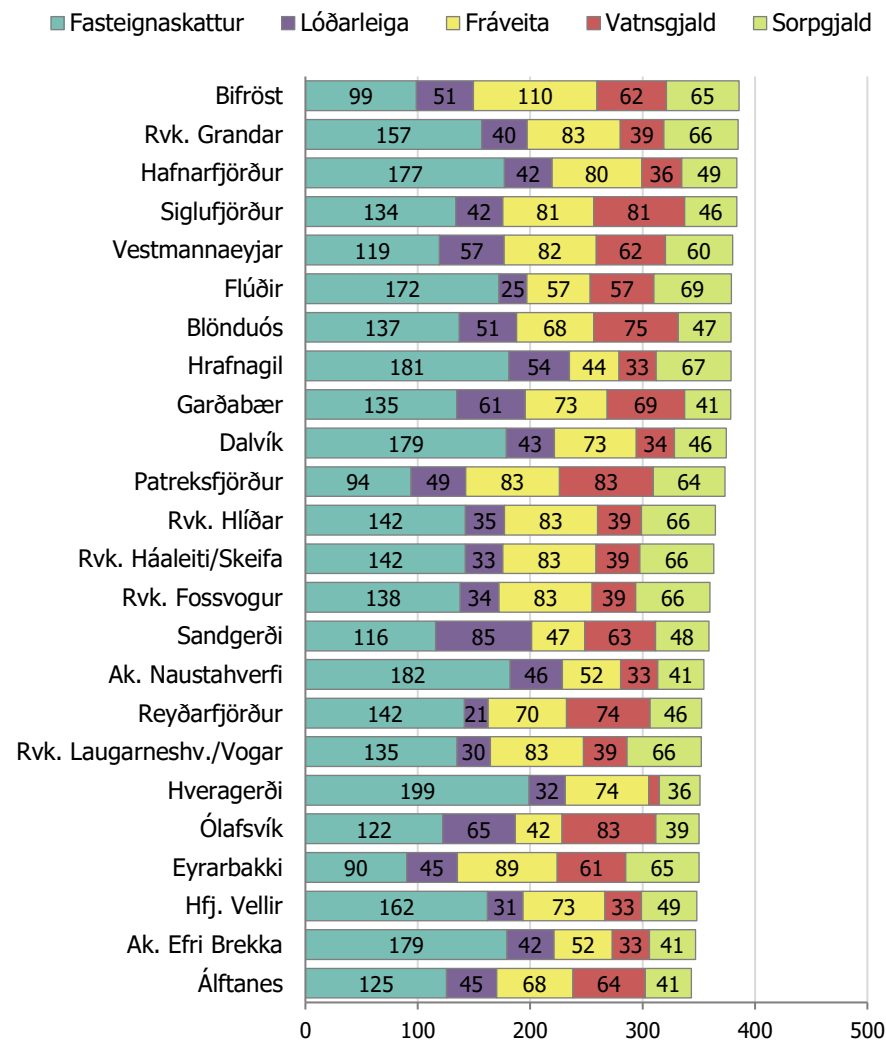
Álftanesi, Hellu, Svalbarðseyri, Hömrum/Foldum/Húsum og Rimum/Engjum/Víkum/Borgum í Grafarvogi, meginhluta Mosfellsbæjar, Garði, Bíldudal, Grafarholti, Ólafsfirði, Búðardal og Stokkseyri (mynd 12). Þá eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignarinnar 320 til 330 þ.kr. í Seljahverfi og Hólum/Bergum í Breiðholti, í Úlfarsárdal í Reykjavík, í Hjalla- og Smárahverfum, Kórahverfi og vesturbæ í Kópavogi, á Fáskrúðsfirði, á Grenivík og í Þorlákshöfn.

Á Akranesi eru fasteignagjöld viðmiðunareignar 319 þ.kr., í Hvörfum/Þingum í Kópavogi 318 þ.kr., á Tálknafirði 317 þ.kr. í Grindavík 316 þ.kr., í Reykjahlíð við Mývatn 312 þ.kr., í Leirvogstungu í Mosfellsbæ 302 þ.kr. og í Melahverfi í Hvalfjarðarsveit 300 þ.kr. (mynd 13). Fasteignagjöld eru á milli 250 og 300 þ.kr. í Bolungarvík, á Vopnafirði, í Grundarhverfi á Kjalarnesi, á Hvammstanga, á Hólmavík, á Djúpavogi, á Skagaströnd og á Seyðisfirði en á bilinu 200 og 250 þ.kr. á Þórshöfn, í Súðavík, í Hnífsdal og á Þingeyri.

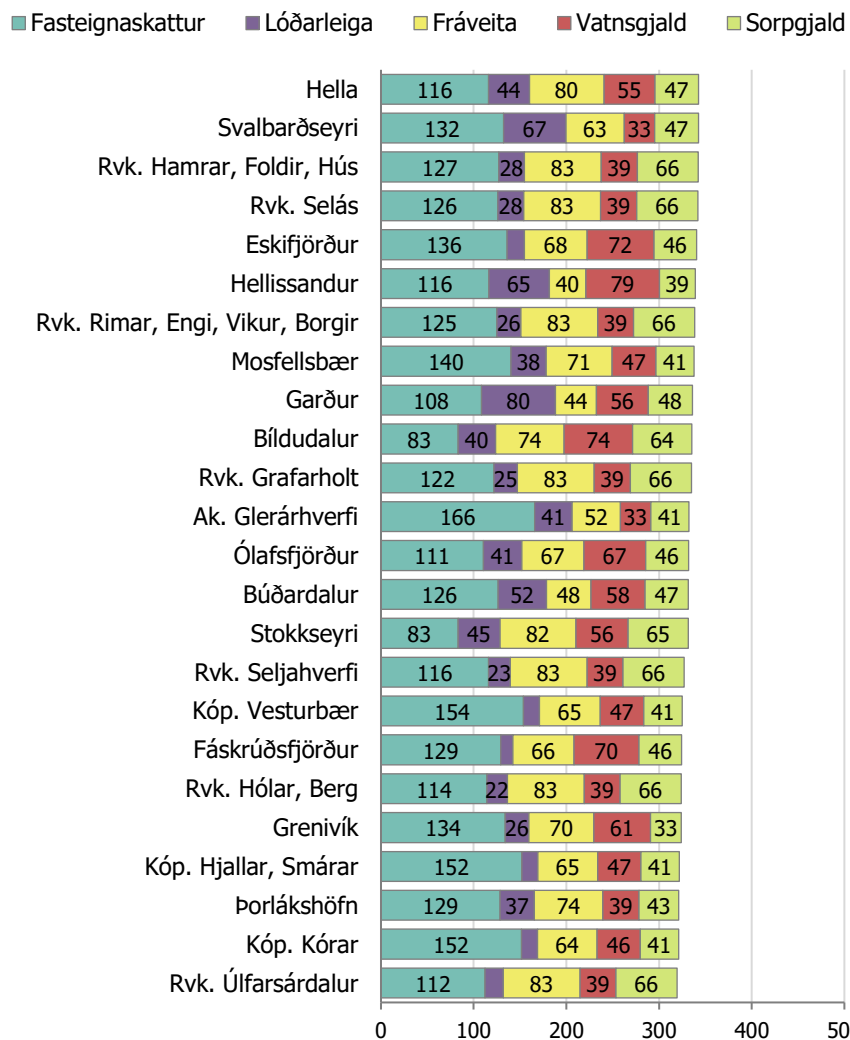
Á Suðureyri, Hofsósi og Flateyri, eru heildarfasteignagjöld fyrir viðmiðunareign tæplega 200 þ.kr. en gjöldin eru töluvert lægri á Kópaskeri eða 150 þ.kr. Af matssvæðum í greiningunni eru heildarfasteignagjöld lægst á Raufarhöfn, 111 þ.kr. (mynd 13).



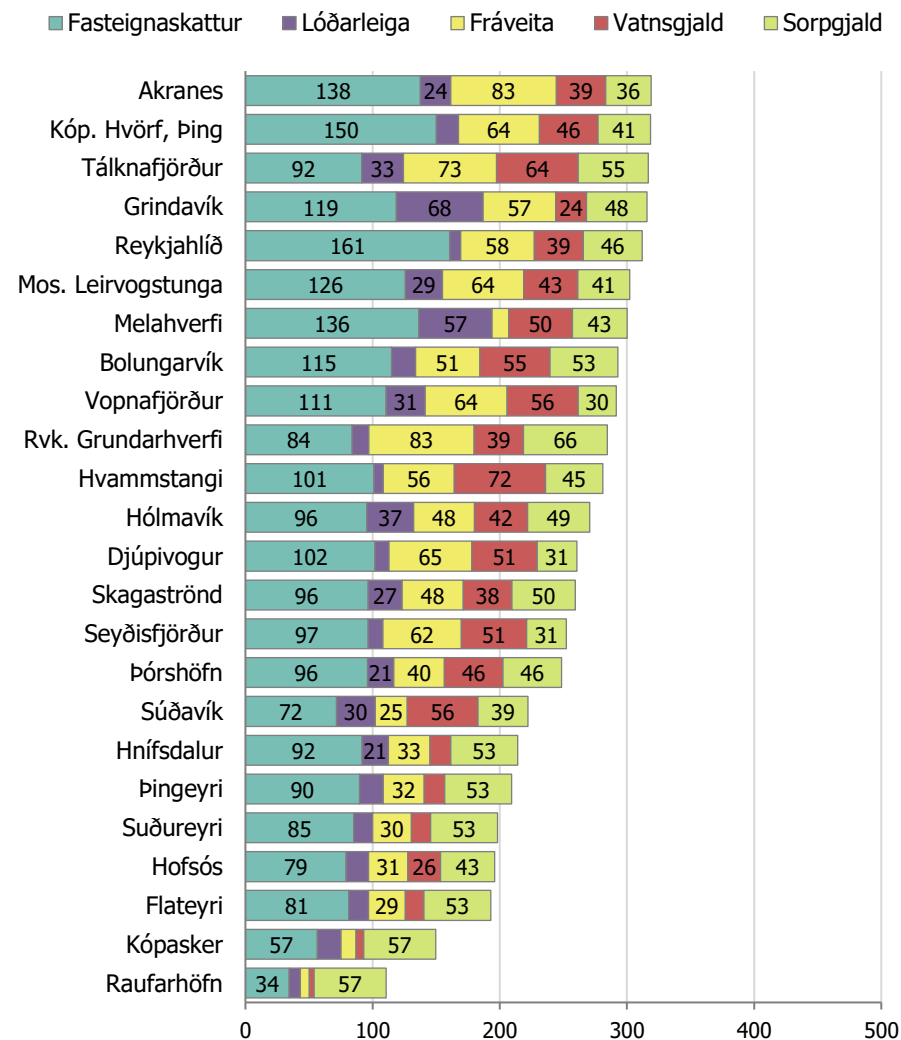
Mynd 10. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 1.-24. hæstu.



Mynd 11. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 25.-48. hæstu.



Mynd 12. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 49.-72. hæstu.



Mynd 13. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 73.-96. hæstu.



Samspil fasteignagjalda og fasteignamats

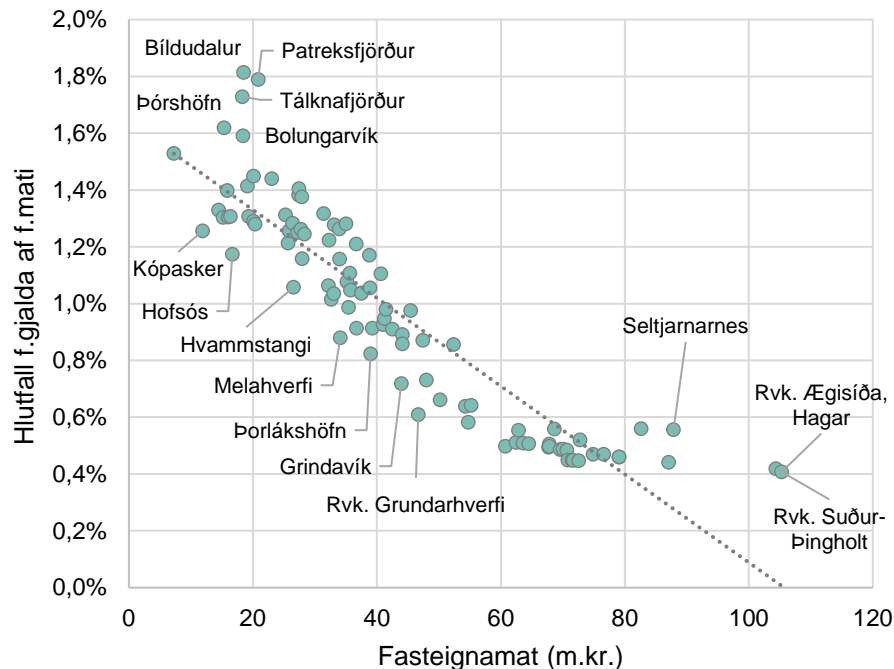
Punkturit af heildarfasteignamati og heildarfasteignagjöldum viðmiðunareignarinnar á matssvæðunum 96 (mynd 14) dregur ágætlega fram þau matssvæði þar sem fasteignagjöld eru frábrugðin öðrum stöðum með sambærilegt fasteignamat. Jafna aðhvarfslínunnar er eftirfarandi:

$$\underline{\text{Fasteignagjöld} = 280.348 + 0,15\% * \text{fasteignamat}}$$

Þetta myndi þýða að fasteignagjöld fyrir 40 m.kr. viðmiðunareign yrðu $280.348 + (40.000.000 \times 0,15\%) = 340.348$ kr.

Mestu frávikin frá þessari línu eru á matssvæðum þar sem fasteignamat er undir 20 m.kr., sérstaklega minni byggðakjarnar í fjölmennum sveitarfélögum t.d. Raufarhöfn og Kópasker í Norðurþingi og Flateyri, Hnífsdalur, Suðureyri og Þingeyri í Ísafjarðarbæ. Auk þess eru Seltjarnarnes, Hvanneyri, eldri byggð Ísafjarðar, Borgarnes, Egilsstaðir meðal matssvæða sem eru í nokkurri fjarlægð frá aðhvarfslínu.

Að meðaltali samsvara heildarfasteignagjöld viðmiðunareignarinnar um 1,0% af heildarfasteignamati á matssvæðunum 96. Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati er þó almennt hæst þar sem matið er lægst og lækkar með hækkandi fasteignamati en þó hvergi undir 0,4% (mynd 15).



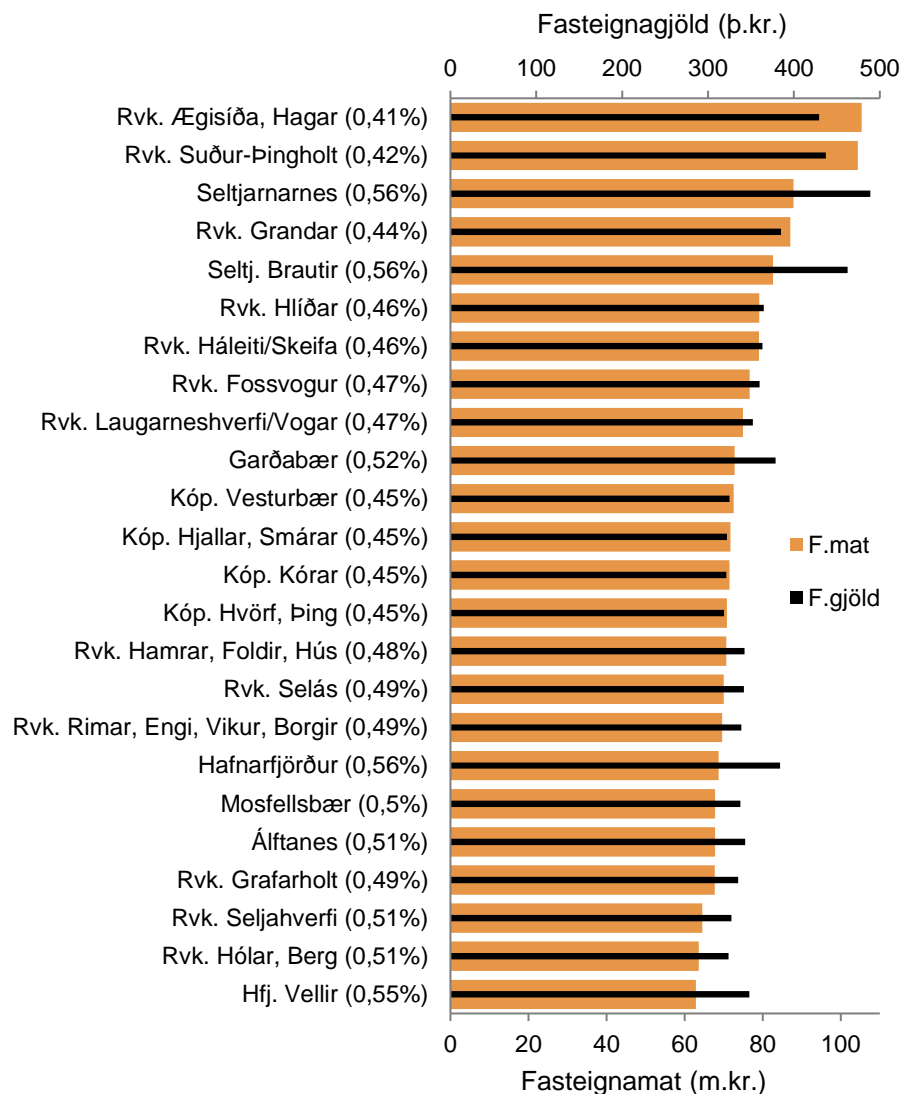
Mynd 15. Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati (punktartit).

Á höfuðborgarsvæðinu, þar sem fasteignamat er hæst, eru fasteignagjöld milli 0,4% og 0,6% af heildarmati. Á matssvæðunum tveimur á Seltjarnarnesi þar sem fasteignamat er hátt eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar 0,56% en á matssvæðum í Reykjavík þar sem

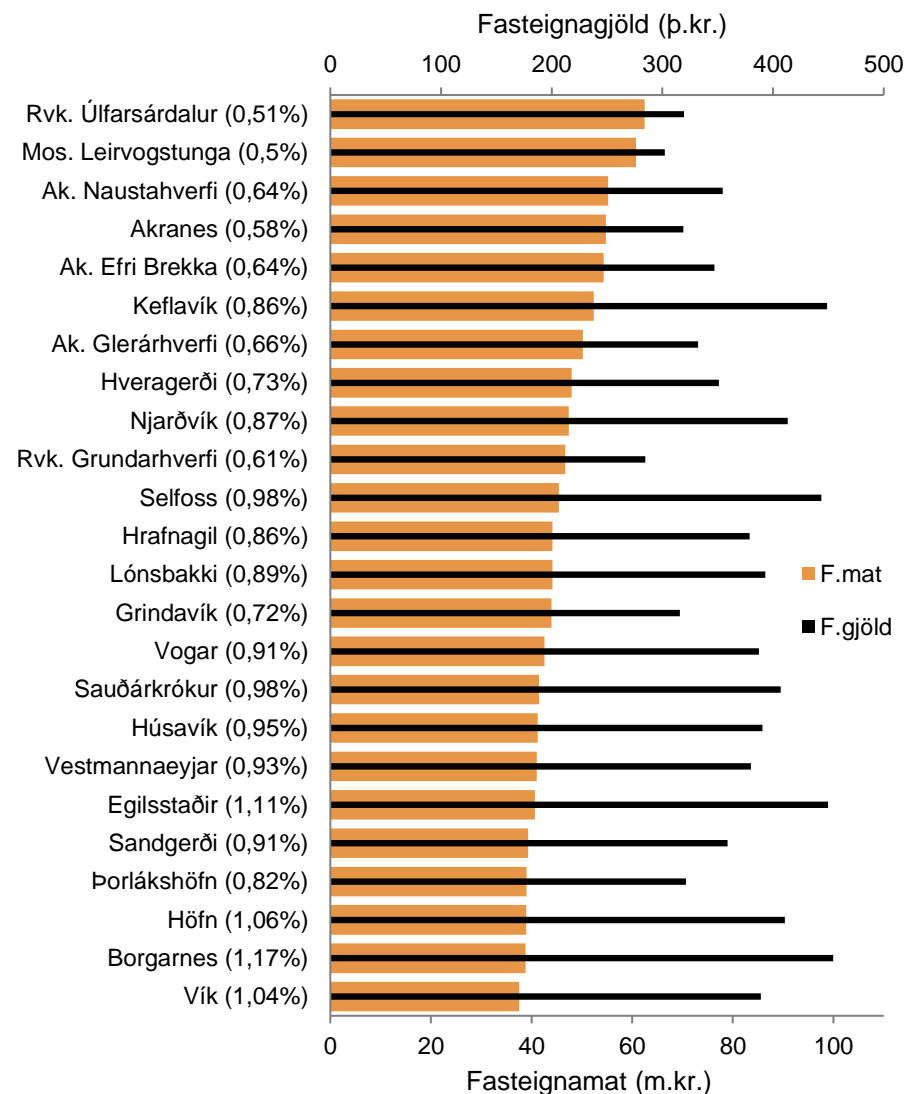
fasteignamat er svipað eru gjöld 0,44% til 0,47% (mynd 16). Í Garðabæ og í Hafnarfirði eru fasteignagjöld ívið hærri en í Reykjavík, Kópavogi og Mosfellsbæ þar sem fasteignamat er svipað. Á Akureyri og á Akranesi þar sem fasteignamat er milli 50 og 60 m.kr. eru gjöld 0,58 til 0,66%. Í Keflavík er hlutfallið hins vegar nokkuð herra eða 0,86% (mynd 17).

Á matssvæðum þar sem fasteignamat viðmiðunareignar er á bilinu 40 til 50 m.kr. eru heildarfasteignagjöld að meðaltali um 0,9% af fasteignamati, mest 1,11% á Egilsstöðum og minnst 0,61% í Grundarhverfi á Kjalarnesi og 0,72% í Grindavík. Þar sem fasteignamat er 30 til 40 m.kr. (mynd 17 og mynd 18) eru fasteignagjöld að meðaltali um 1,1% af fasteignamati, mest 1,32% í Grundarfirði og mest 0,82% í Þorlákshöfn. Þar sem fasteignamat er 20 til 30 m.kr. (mynd 18 og mynd 19) eru fasteignagjöld að meðaltali 1,3% af fasteignamati, mest 1,79% á Patreksfirði og minnst 1,06% á Hvammstanga. Þar sem fasteignamat er undir 20 m.kr. eru fasteignagjöld að meðaltali um 1,4%, mest 1,81% á Bíldudal og minnst 1,17% á Höfsósi (mynd 19).

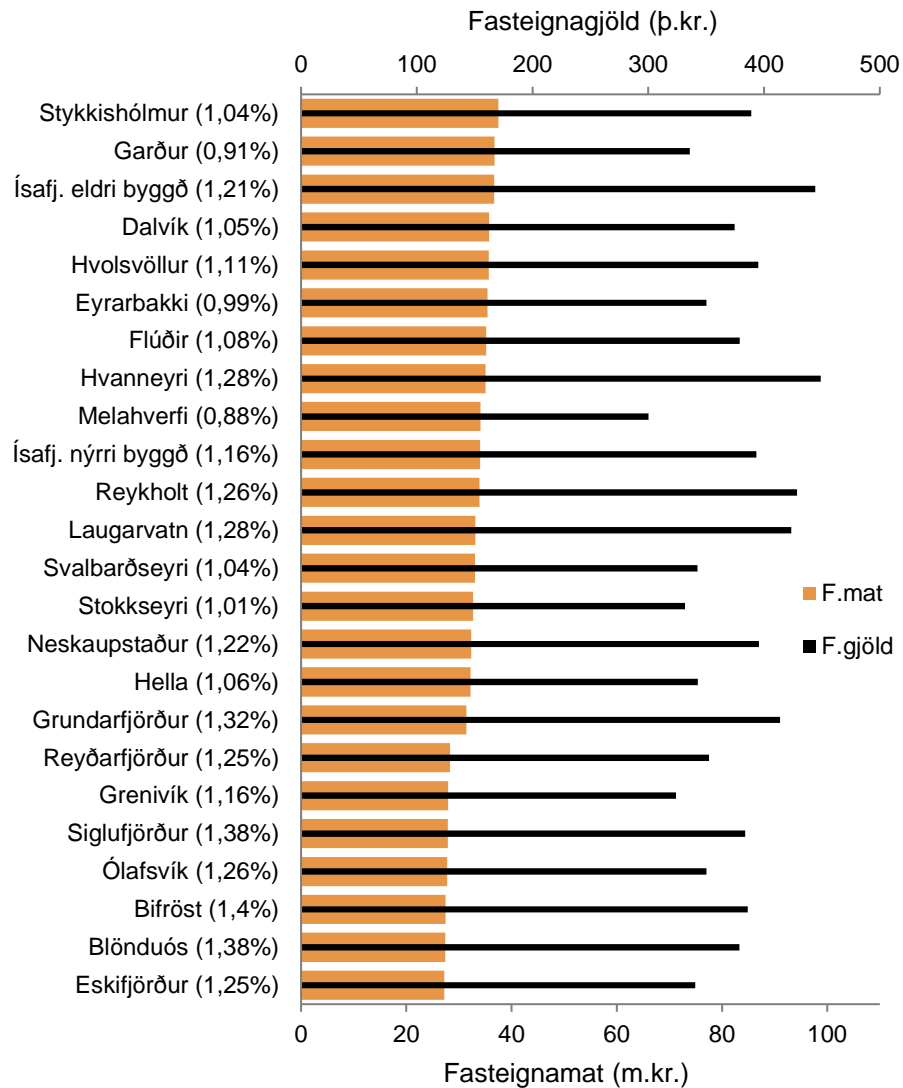
Á myndum 16 til 19 eru hlutföll heildarfasteignagjalda af heildarfasteignamati sýnt í svigum fyrir aftan heiti matssvæða.



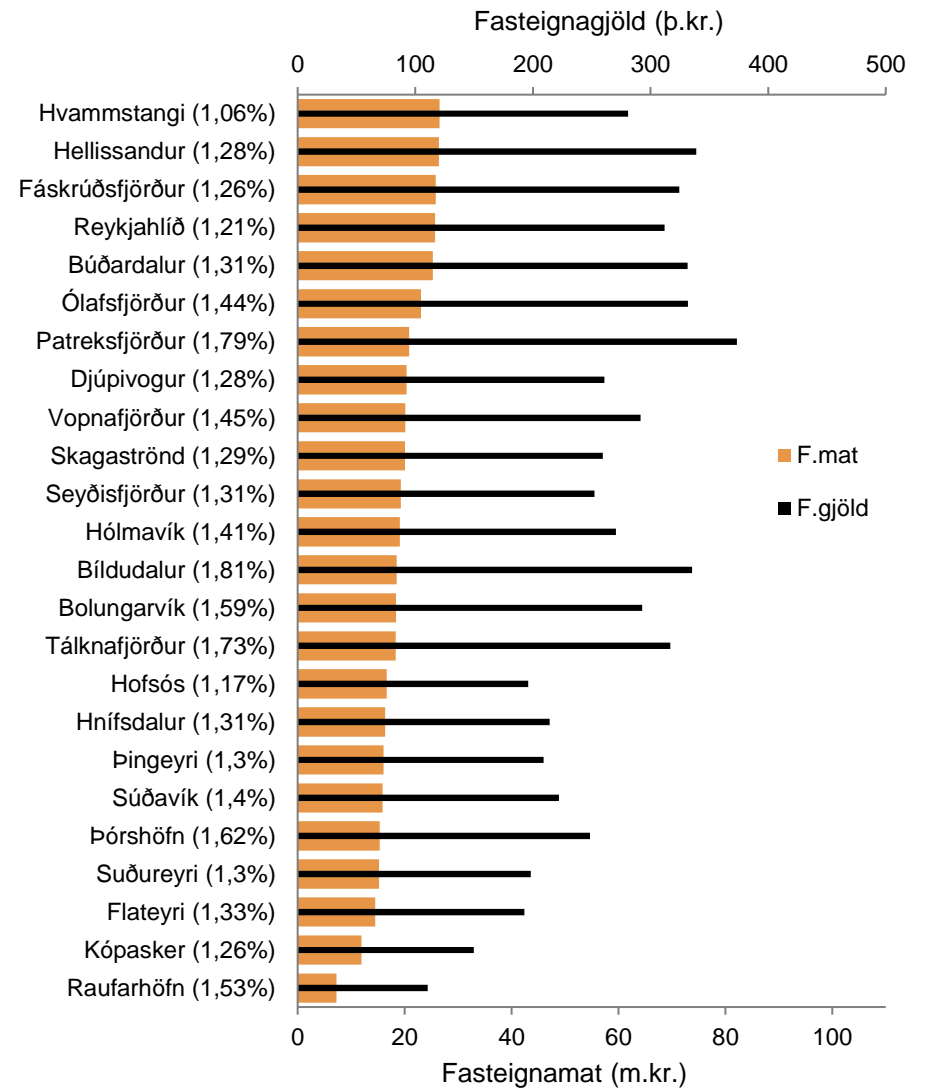
Mynd 16. Fasteignagjöld og fasteignamat á 1.-24. hæstu matssvæðum.



Mynd 17. Fasteignagjöld og fasteignamat á 25.-48. hæstu matssvæðum.



Mynd 18. Fasteignagjöld og fasteignamat á 49.-72. hæstu matssvæðum.



Mynd 19. Fasteignagjöld og fasteignamat á 73.-96. hæstu matssvæðum.



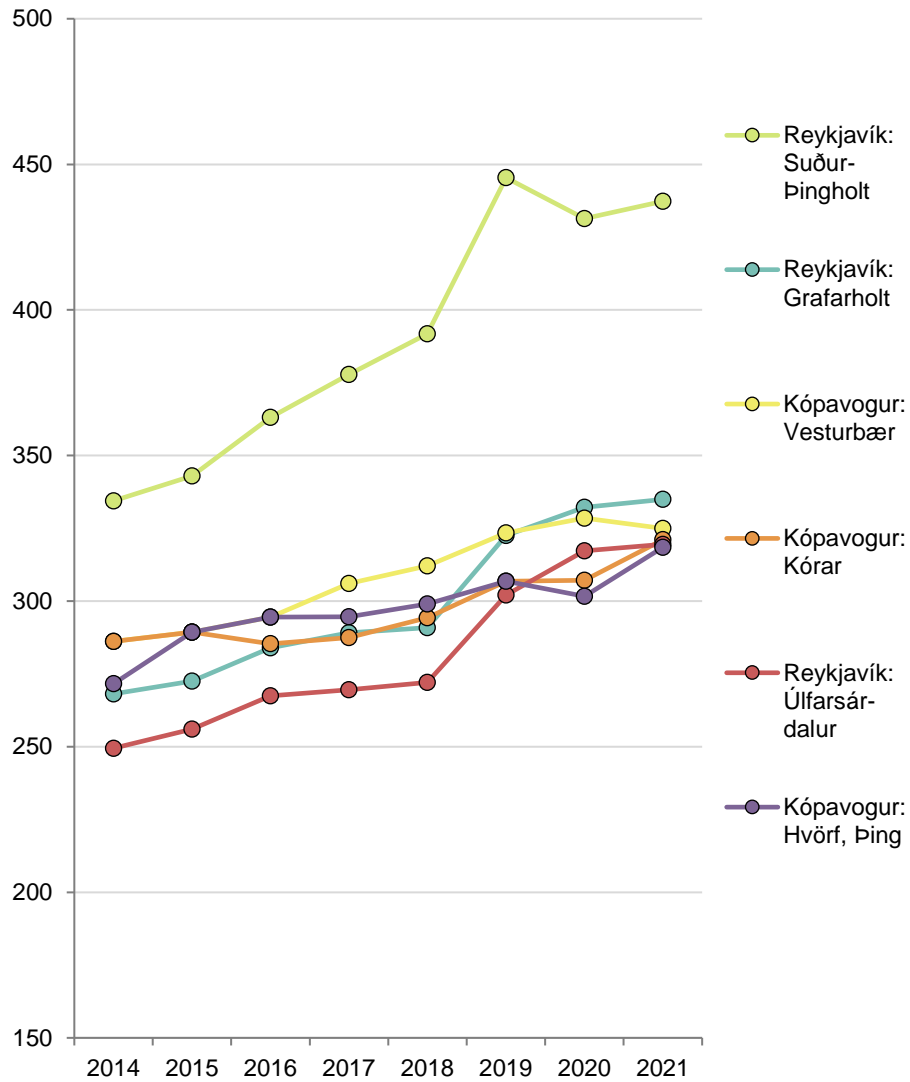
Þróun fasteignagjalda

Þróun fasteignagjalda frá árinu 2014 hefur verið sú að þau hafa víðast hvar hækkað nokkuð en fasteignamat hefur að sama skapi hækkað mikið. Í umfjöllun hér á eftir eru upphæðir fyrri ára núvirtar í samræmi við árlegt meðaltal vísitölu neysluverðs.

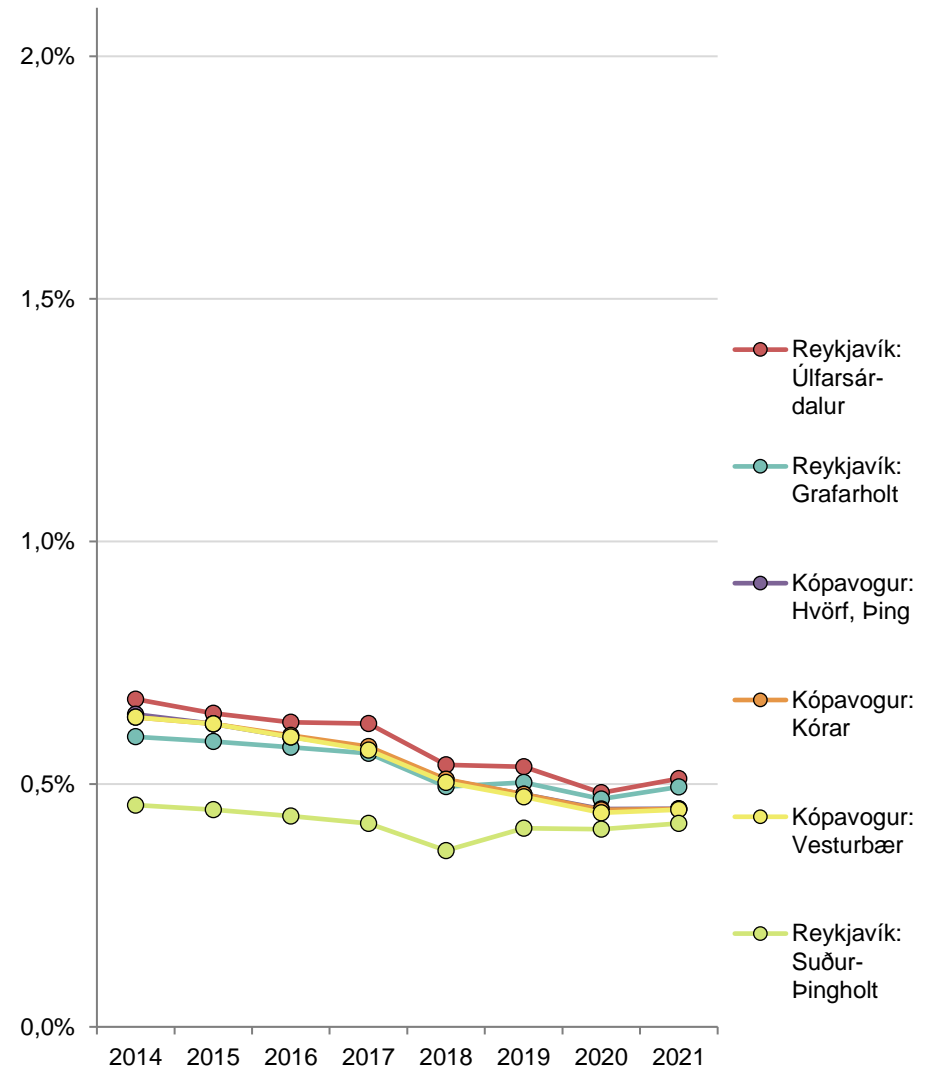
Á þeim 31 matssvæðum sem eldri gögn ná til var meðaltal heildarfasteignagjalda fyrir viðmiðunareign 289 þ.kr. árið 2014 en 367 þ.kr. árið 2021 sem samsvarar hækkun meðalgjalda um 27%. Á sama tíma hækkaði fasteignamat að meðaltali um 51% (sjá kafla um þróun fasteignamats). Hlutfallsleg hækkun fasteignamats frá 2014 er því að jafnaði um tvöfalt meiri en hækkun fasteignagjalda.

Á matssvæðunum sex á höfuðborgarsvæðinu voru meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar 283 þ.kr. árið 2014 en 343 þ.kr. árið 2021 sem er 21% hækkun á tímabilinu. Á sama tíma hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar á matssvæðunum að meðaltali um 59%. Mesta hlutfallshækkun fasteignagjalda var í Suður-Pingholtum 31% þar sem fasteignamat hækkaði um 43% á sama tíma og minnst í Kórahverfi í Kópavogi 12% þar sem fasteignamat hækkaði um 59% (mynd 20). Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati hefur lækkað smávegis á mótí hækkun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu. Árið 2014 samsvöruðu fasteignagjöld að meðaltali 0,61% af fasteignamati á matssvæðunum sex en 0,46% árið 2021 (mynd 21).

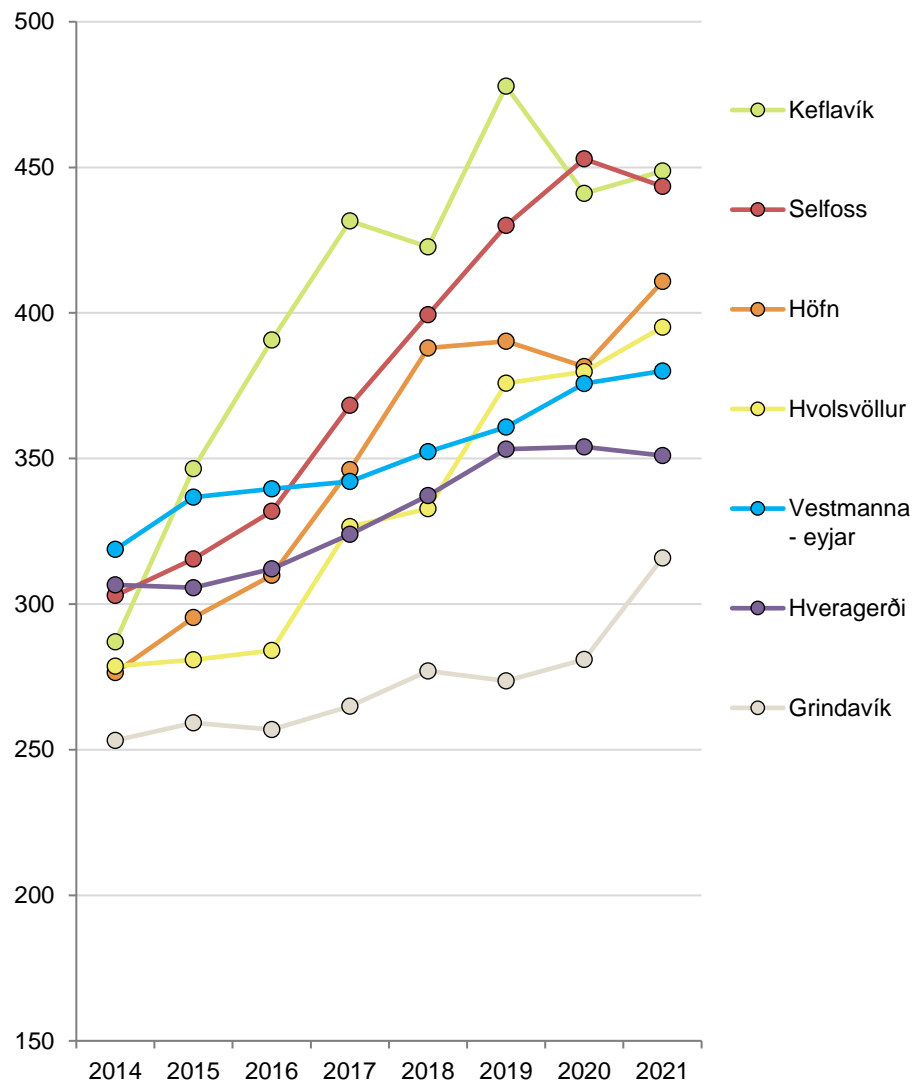
Á Suðurnesjum og Suðurlandi voru meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar á matssvæðunum sjö sem eldri gögn ná til 289 þ.kr. árið 2014 en 392 þ.kr. árið 2021 sem er 36% hækkun (mynd 22). Meðalhækkun fasteignamats á þessum matssvæðum var 60% á sama tímabili. Mesta hlutfallslega hækkun fasteignagjalda milli 2014 og 2021 var í Keflavík 56% en fasteignamat þar hækkaði um 82% á sama tíma. Mikil hækkun gjalda varð einnig á Höfn eða 49% en þar hækkaði fasteignamat um 71%. Á Selfossi hækkuðu fasteignagjöld um 46% en fasteignamat um 62%. Minnst hlutfallshækkun fasteignagjalda á Suðurlandi og Suðurnesjum var í Hveragerði 14% þar sem fasteignamat hækkaði um 71% og í Vestmannaeyjum 19% meðan fasteignamat hækkaði þar um 32%. Árið 2014 samsvöruðu fasteignagjöld að meðaltali 1,06% af fasteignamati á matssvæðunum sjö á Suðurnesjum og Suðurlandi en 0,91% árið 2021 (mynd 23). Í Hveragerði lækkaði hlutfall heildarfasteignagjalda af fasteignamati úr 1,09% í 0,73%.



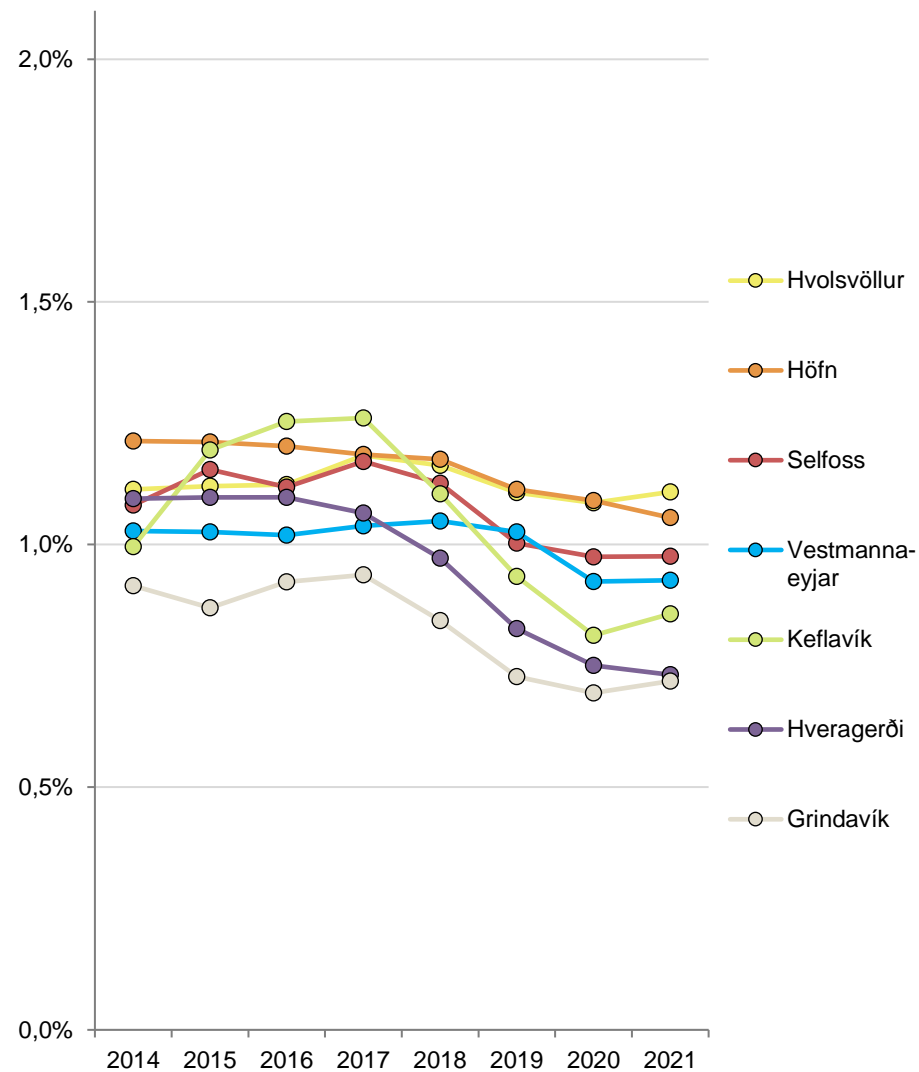
Mynd 20. Þróun heildarfasteignagjalda á höfuðborgarsvæði.



Mynd 21. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á höfuðborgarsvæði.



Mynd 22. Þróun heildarfasteignagjalda á Suðurnesjum og Suðurlandi.



Mynd 23. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á Suðurnesjum og Suðurlandi.

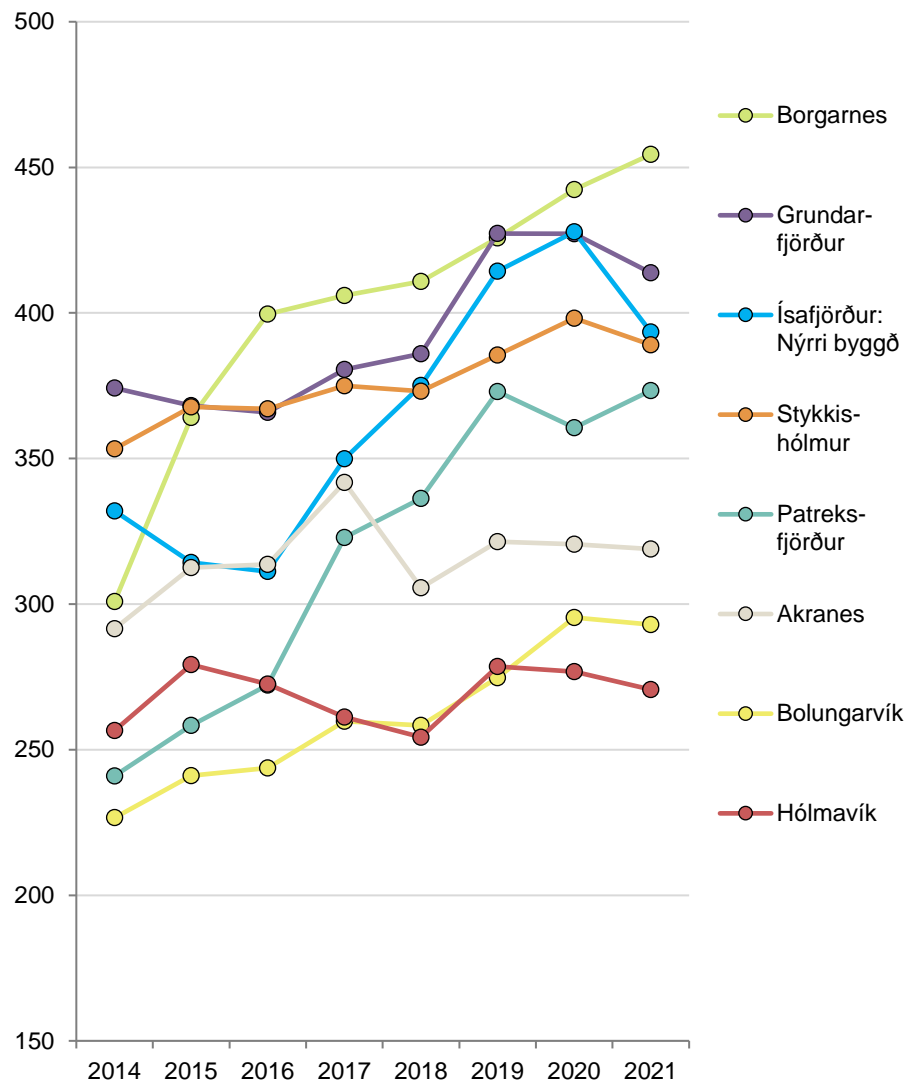


Á Vesturlandi og Vestfjörðum voru meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar á matssvæðunum átta sem eldri gögn ná til 297 þ.kr. árið 2014 en 363 þ.kr. árið 2021 sem samsvarar 22% hækkun (mynd 24). Meðalhækkun fasteignamats á þessum matssvæðum var 41% á sama tímabili. Mesta hlutfallslega hækkun fasteignagjalda milli 2014 og 2021 var á Patreksfirði 55% en fasteignamat þar hækkaði um 68% á sama tíma. Mikil hækkun gjalda varð einnig í Borgarnesi eða 51% en þar hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar um 56%. Minnst hlutfallslega hækkun fasteignagjalda á Vesturlandi og Vestfjörðum var á Hólmavík 5% þar sem fasteignamat stóð í stað og á Akranesi 9% þar sem fasteignamat viðmiðunareignar hækkaði um 84%. Árið 2014 samsvöruðu fasteignagjöld að meðaltali 1,38% af fasteignamati á matssvæðunum átta á Vesturlandi og Vestfjörðum en 1,26% árið 2021 (mynd 25). Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati hefur lækkað úr 0,98% árið 2014 í 0,58% árið 2021 á Akranesi, enda hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar verulega.

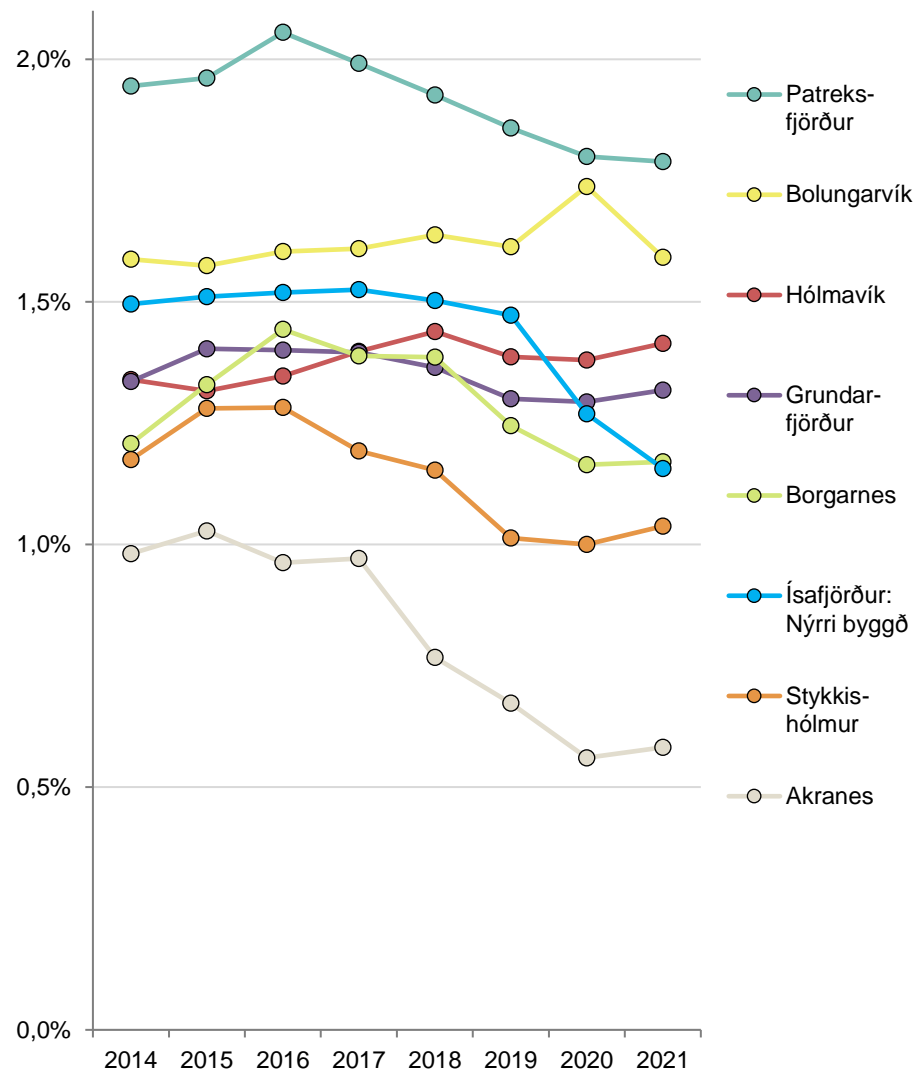
Á Norðurlandi var meðaltal fasteignagjalda viðmiðunareignar 297 þ.kr. á sex matssvæðum árið 2014 en hafði hækkað í 380 þ.kr. árið 2021, eða um 28% (mynd 26). Á Siglufirði hækkuðu fasteignagjöld um 38% og á Blönduósi og á Dalvík um 36%. Á Húsavík hækkuðu heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar um 11% frá 2014 til 2021. Árið 2014 voru fasteignagjöld að meðaltali 1,26% af heildarfasteignamati á matssvæðunum sex á Norðurlandi en 1,06% árið 2021 (mynd 27). Á flestum svæðum á Norðurlandi hefur hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati

lækkað lítillega á móti hækkandi fasteignamati. Að meðaltali samsvöruðu fasteignagjöld 1,26% af fasteignamati viðmiðunareignar á matssvæðunum sex árið 2014 en 1,06% árið 2021. Á Húsavík lækkaði hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati úr 1,44% árið 2014 í 0,95% árið 2021.

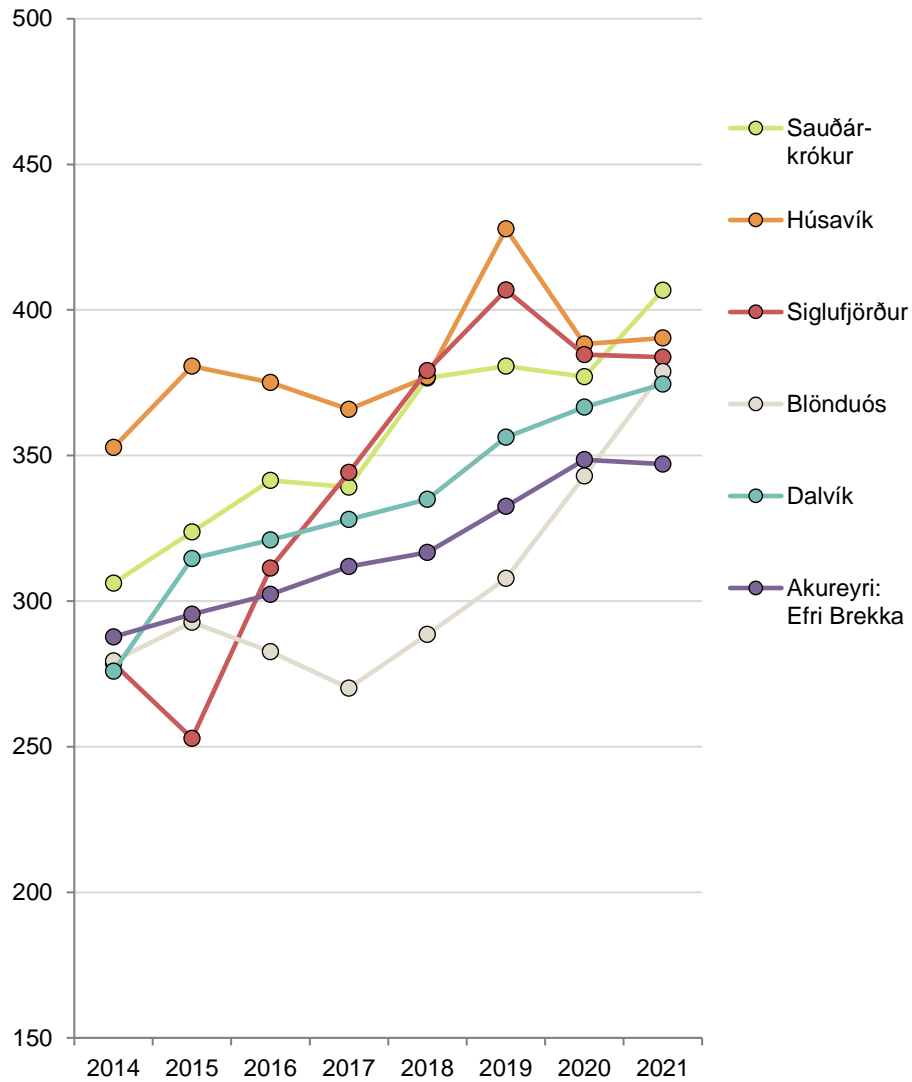
Á matssvæðunum fjórum á Austurlandi var meðaltal fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign 271 þ.kr. árið 2014 en 347 þ.kr. árið 2021 sem er 28% hækkun (mynd 28). Mest hlutfallshækkun gjalda var á Vopnafirði 51%, og þar næst 37% á Egilsstöðum og í Neskaupstað. Á Seyðisfirði lækkuðu heildarfasteignagjöld um 8% frá 2014 til 2021, aðallega milli áranna 2020 og 2021 en á þeim tíma sameinaðist Seyðisfjarðar-kaupstaður inn í Múlaþing. Að meðaltali voru fasteignagjöld 1,40% af fasteignamati viðmiðunareignar á matssvæðunum fjórum árið 2014 en 1,27% árið 2021 (mynd 29). Hlutfall heildarfasteignagjalda af heildarfasteignamati var nokkuð stöðugt á öllum fjórum matssvæðunum nema á Seyðisfirði þar sem það fór úr 1,67% árið 2014 í 1,31% árið 2021 – þar af varð lækkun um 0,22 prósentustig milli 2020 og 2021, eftir að Seyðisfjörður varð hluti af Múlaþingi.



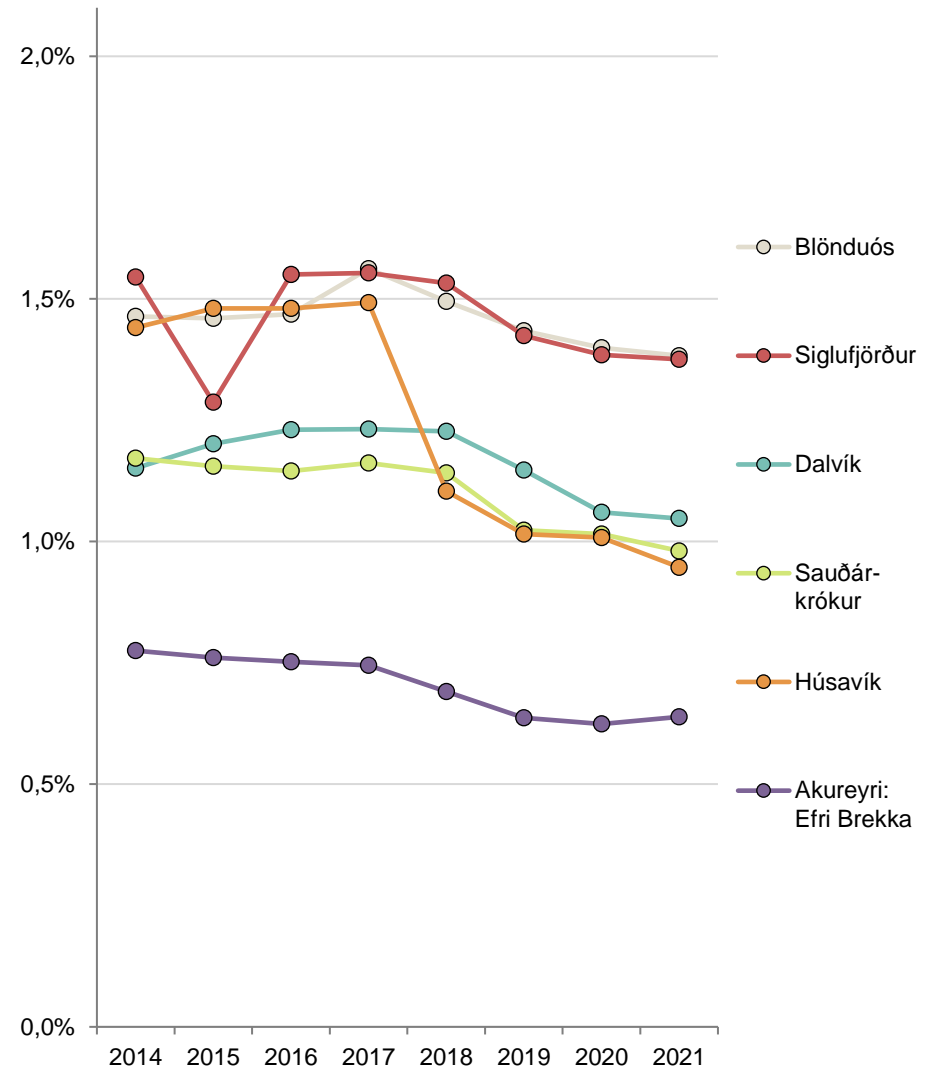
Mynd 24. Þróun heildarfasteignagjalda á Vesturlandi og Vestfjörðum.



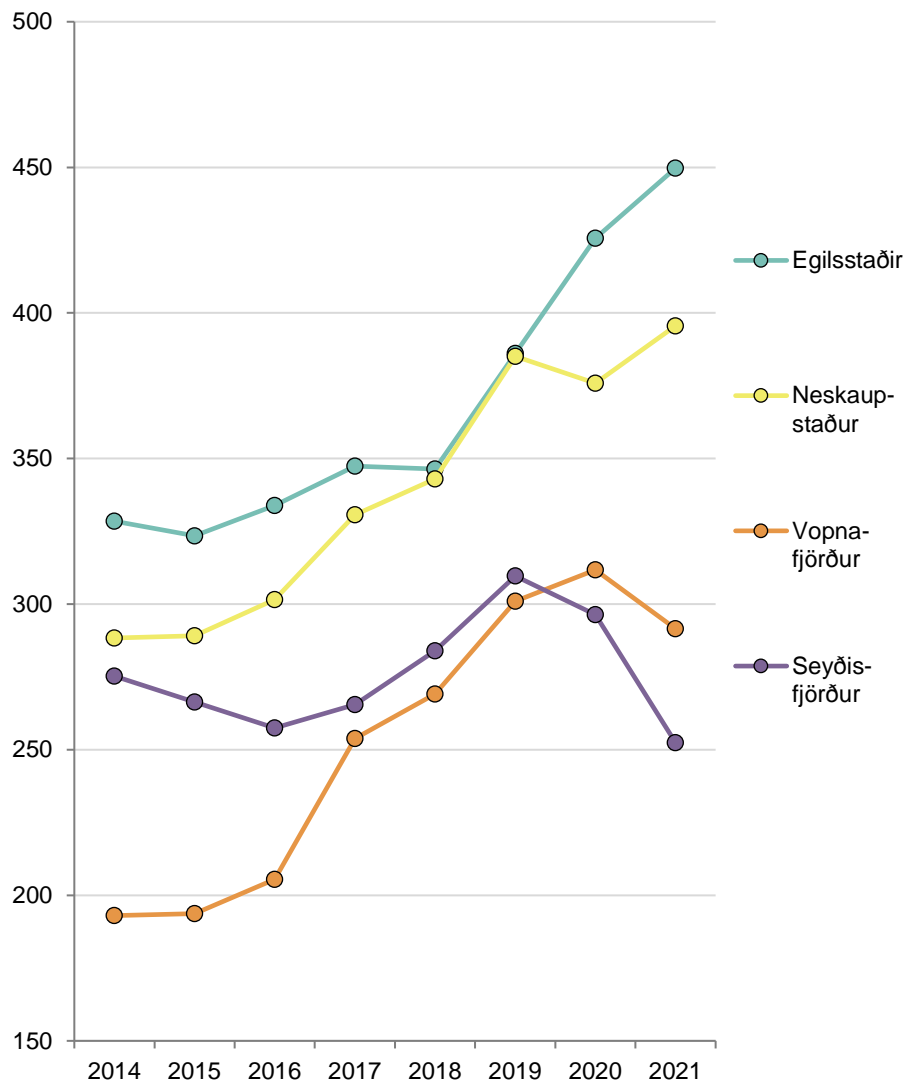
Mynd 25. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á Vesturlandi og Vestfjörðum.



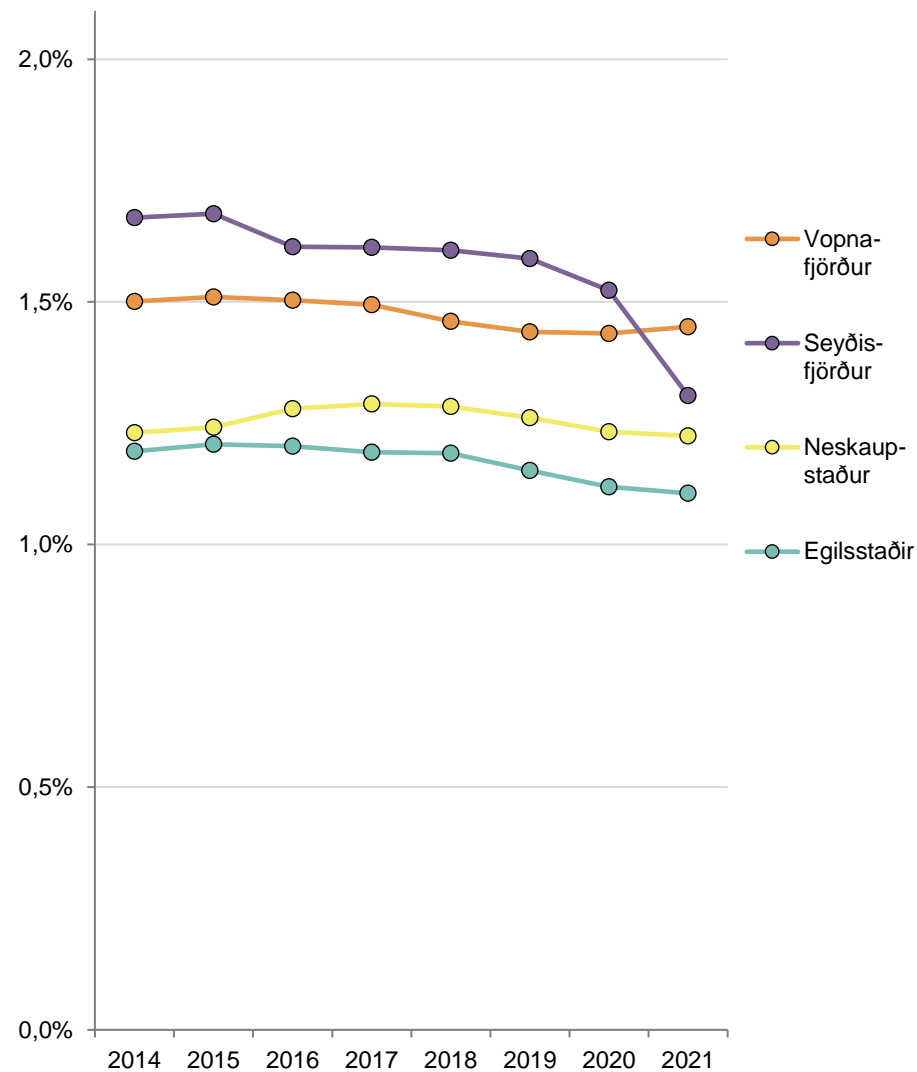
Mynd 26. Þróun heildarfasteignagjalda á Norðurlandi.



Mynd 27. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á Norðurlandi.



Mynd 28. Þróun heildarfasteignagjalda á Austurlandi.



Mynd 29. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á Austurlandi.

Sundurliðun fasteignagjalda

Fasteignaskattur

Fasteignaskattur er næst stærsti tekjustofn sveitarfélaga.⁸ Samkvæmt lögum um tekjustofna sveitarfélaga⁹ er hann allt að 0,5% af fasteignamati íbúða og íbúðarhúsa ásamt lóðaréttindum en sveitarstjórnunum er heimilt að hækka álagningu um allt að 25% og er því hámarksálagning 0,625% af fasteignamati.

Vegna þess hve miklu getur munað á fasteignamati eftir staðsetningu eru álagningarhlutföll fasteignaskatts mjög mismunandi milli sveitarfélaga. Hlutfallið er lægst 0,1750% í Seltjarnarnesbæ en þar næst 0,180% í Reykjavíkurborg og 0,185% í Garðabæ. Hæst er hlutfallið 0,625% í Bolungarvíkurkaupstað, Langanesbyggð og Skútustaðahreppi en auk þeirra nýta Ísafjarðarbær (0,56%) og Vopnafjarðarhreppur (0,55%) heimild til hækkunar fasteignaskatts umfram 0,5% og nokkur sveitarfélög utan höfuðborgarsvæðisins eru með fasteignaskatt í 0,5%. Lægsta álagningarhlutfall fasteignaskatts utan höfuðborgarsvæðisins er á Akranesi 0,2514%, í Árborg 0,2544% og í Grindavíkurbæ 0,2700%.

Talsverður munur er á upphæðum fasteignaskatts eftir matssvæðum, bæði milli sveitarfélaga og innan sveitarfélaga, t.d. þar sem fasteignamat

er mismunandi í byggðakjörnum innan sama sveitarfélags. Meðalupphæð fasteignagjalda vegna viðmiðunareignar á matssvæðunum 96 er 133.455 kr. (tafla 3). Meðalupphæðin er hæst á Norðurlandi eystra (15 matssvæði) 141.184 og þar næst á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 140.388 kr. Á Suðurlandi (13 matssvæði) er meðaltal fasteignaskatts 137.725 kr., á Austurlandi (8 matssvæði) 135.110 kr., á Suðurnesjum (6 matssvæði) 134.136 kr., á Vesturlandi (10 matssvæði) 132.174 kr. og á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 122.146 kr. Lægsta meðalupphæð fasteignaskatts er á matssvæðunum 12 á Vestfjörðum 107.901.

Tafla 3. Fasteignaskattur í krónum eftir landshlutum.

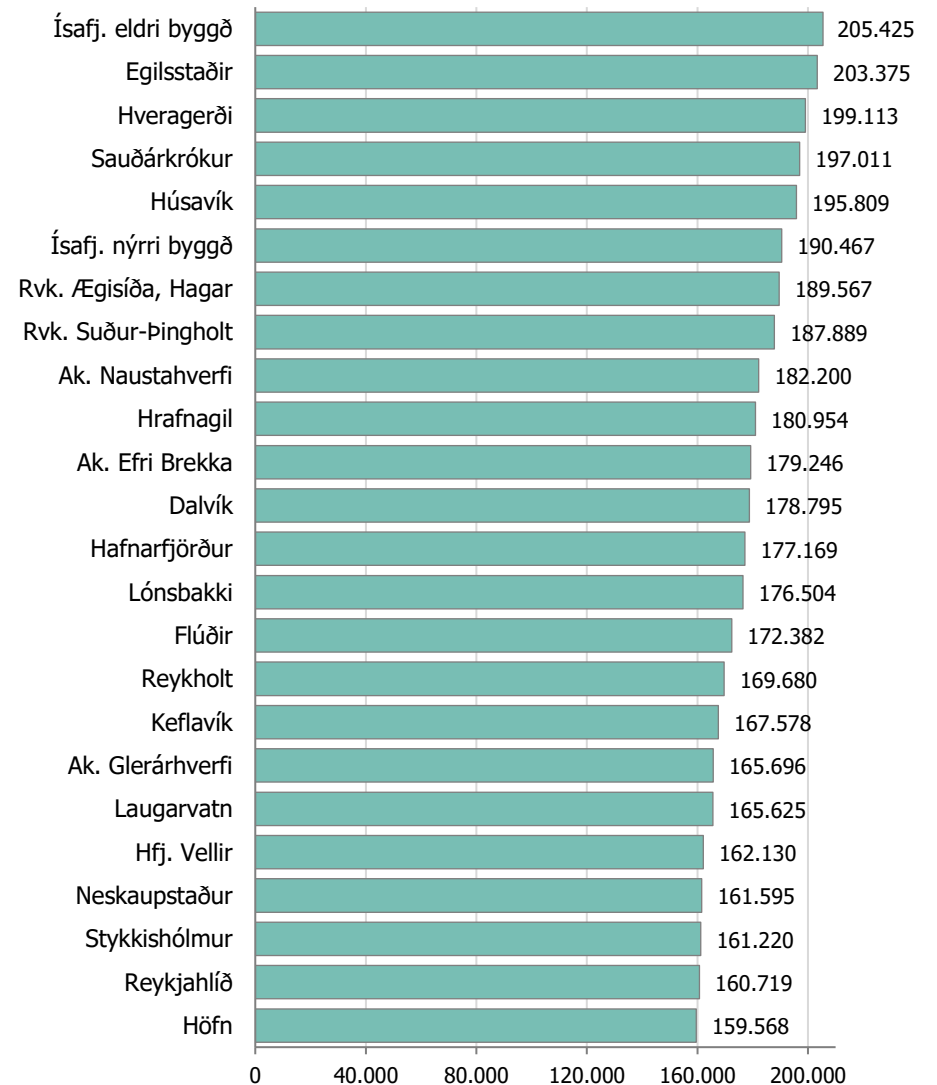
Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Fasteignask. (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	140.388
Suðurnes	6	4	134.136
Vesturland	10	7	132.174
Vestfirðir	12	6	107.901
Norðurland vestra	5	4	122.146
Norðurland eystra	15	10	141.184
Austurland	8	3	135.110
Suðurland	13	10	137.725
Landið allt	96	50	133.455

⁸ Yfirlit yfir tekjur sveitarfélaga v. fasteignaskatts á heimasíðu Sambands íslenskra sveitarfélaga: <https://www.samband.is/verkefningin/fjarmal/tekjustofnar-sveitarfelaga/fasteignaskattur/>

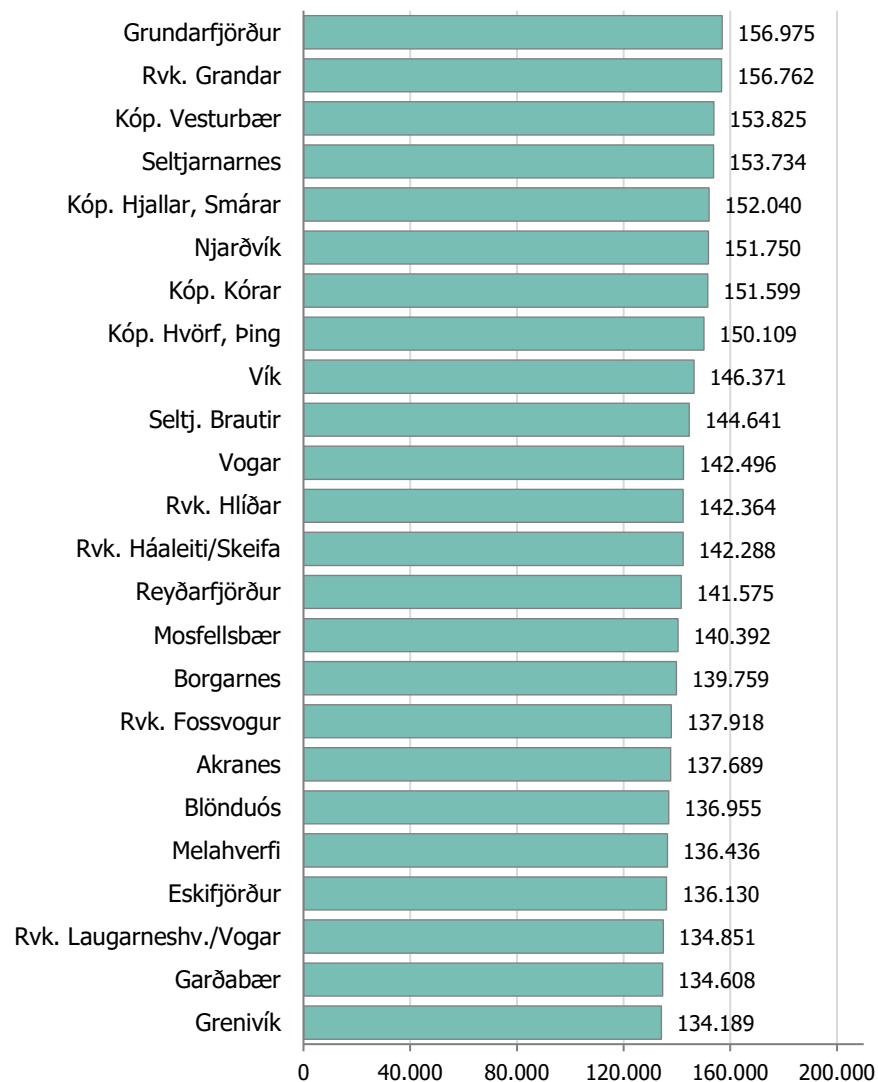
⁹ Lög nr. 4/1995: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/1995004.html>

Hæsta upphæð fasteignaskatts af viðmiðunareign er í eldri byggð Ísafjarðar 205.425 kr. og á Egilsstöðum 203.375. Þar næst koma Sauðárkrókur, Húsavík, nýrri byggð á Ísafirði og matssvæði í Reykjavík þar sem fasteignamat er hæst, þ.e.a.s. Ægisíða og Hagar ásamt Suður-Þingholti. Lægsta upphæð fasteignaskatta vegna viðmiðunareignar er á Raufarhöfn 34.395 kr. og á Kópaskeri 56.563 kr. Bæði þessi matssvæði eru í Norðurþingi þar sem flestir íbúanna eru á Húsavík og fasteignamat er mun hærra. Á Súðavík er fasteignaskattur vegna viðmiðunareignar 71.514 kr. sem er talsvert lægri upphæð en í hinum þorpunum á Vestfjörðum í þessari greiningu sem eru einu byggðakjarnar sinna sveitarfélaga, þ.e.a.s. á Tálknafirði (91.635 kr.) og á Hólmavík (95.665 kr.), þó þar séu upphæðir einnig lágar. Önnur matssvæði þar sem upphæð fasteignaskatts vegna viðmiðunareignar er lág eru Hofsóss í Sveitarfélaginu Skagafirði, Flateyri, Suðureyri, Þingeyri og Hnífsdalur í Ísafjarðarbæ, Stokkseyri og Eyrarbakki í Sveitarfélaginu Árborg, Bíldudalur og Patreksfjörður í Vesturbyggð og Grundarhverfi í Reykjavíkurborg.

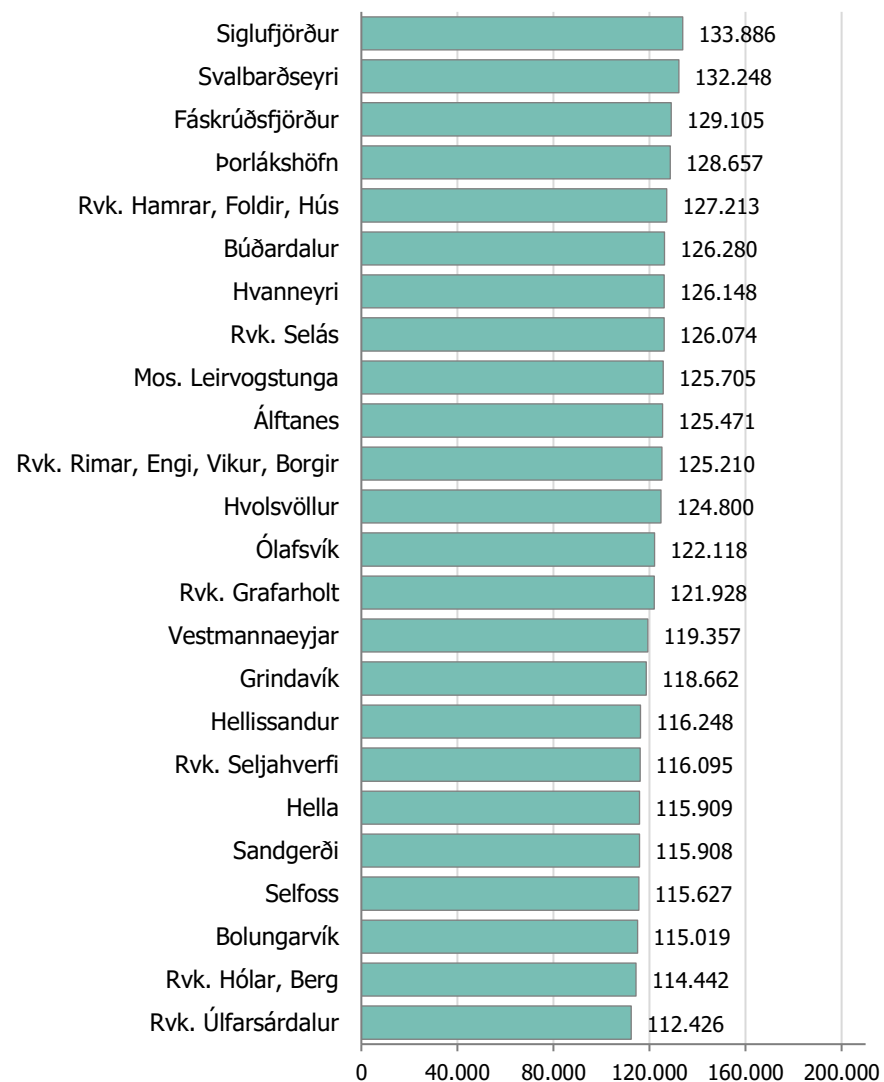
Á myndum 30 til 33 er yfirlit yfir upphæðir fasteignaskatts á matssvæðunum 96.



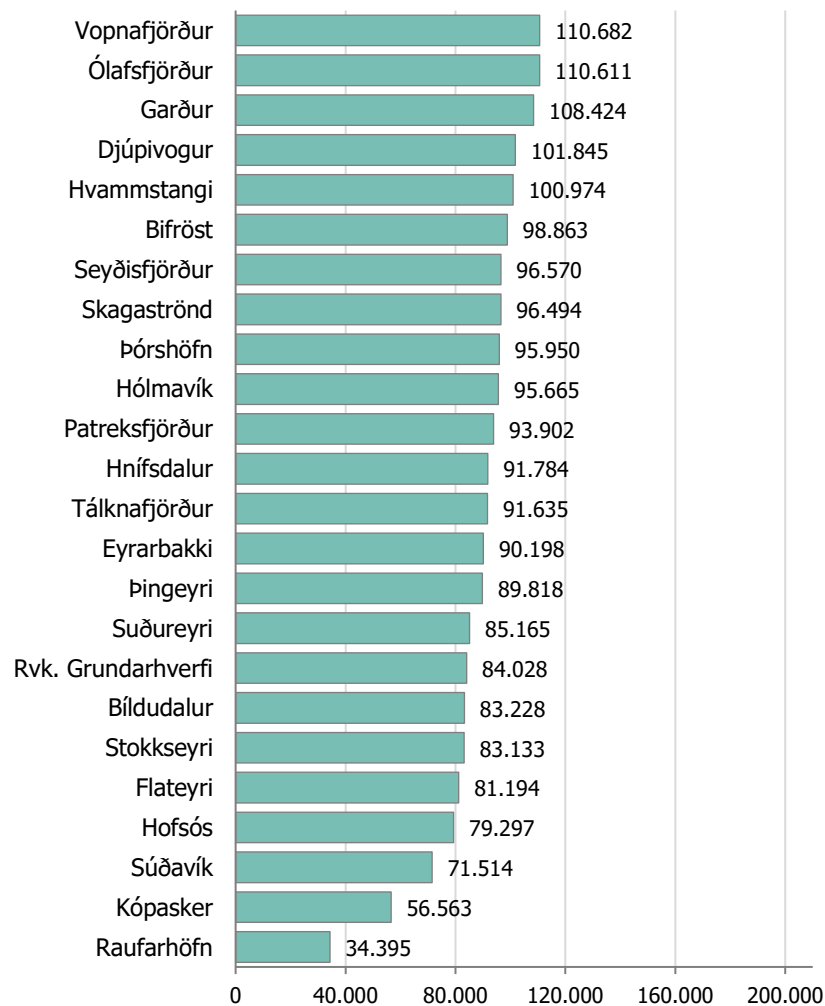
Mynd 30. Fasteignaskattur, 1.-24. hæstu.



Mynd 31. Fasteignaskattur, 25.-48. hæstu.



Mynd 32. Fasteignaskattur, 49.-72. hæstu.



Mynd 33. Fasteignaskattur, 73.-96. hæstu.

Lóðarleiga

Lóðarleiga er oftast hlutfall af lóðarmati eignar en fyrir kemur að lóðarleiga er reiknuð sem krónutala á hvern fermetra (m^2) lóðar.¹⁰ Vegna þess hve miklu getur munað á lóðarmati eftir staðsetningu eru álagningarhlutföll lóðarleigu mjög mismunandi milli sveitarfélaganna 50 sem greiningin nær yfir. Lægsta hlutfall lóðarleigu er í Reykjavík 0,2000% og þar næst í Mosfellsbæ 0,3160%, í Hafnarfirði 0,3300% og á Akranesi 0,3034%. Hæsta hlutfall lóðarleigu er í Vesturbyggð 3,750% og þar næst hjá Tálknafjarðarhreppi og Strandabyggð 2,500%. Þrjú sveitarfélög rukka fermetragjald fyrir lóðarleigu, Kópavogsbær (21,43 kr.), Skútustaðahreppur (10,50 kr.) og Húnaþing vestra (9,3 kr.).

Meðalupphæð lóðarleigu á matssvæðunum 96 er 42.321 kr. fyrir viðmiðunareignina. Hæst er meðaltalið á matssvæðunum sex á Suðurnesjum 91.416 kr. en þar næst á Vesturlandi (10 matssvæði) 62.714 kr. (tafla 4). Á Suðurlandi (13 matssvæði) er meðaltal lóðarleigu 46.554 kr., á Norðurlandi eystra (15 matssvæði) 40.420 kr., á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 34.991 kr., á Vestfjörðum (12 matssvæði) 33.461 kr. og á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 33.430 kr. Lægst er meðaltal lóðarleigu á matssvæðunum átta á Austurlandi 20.278 kr.

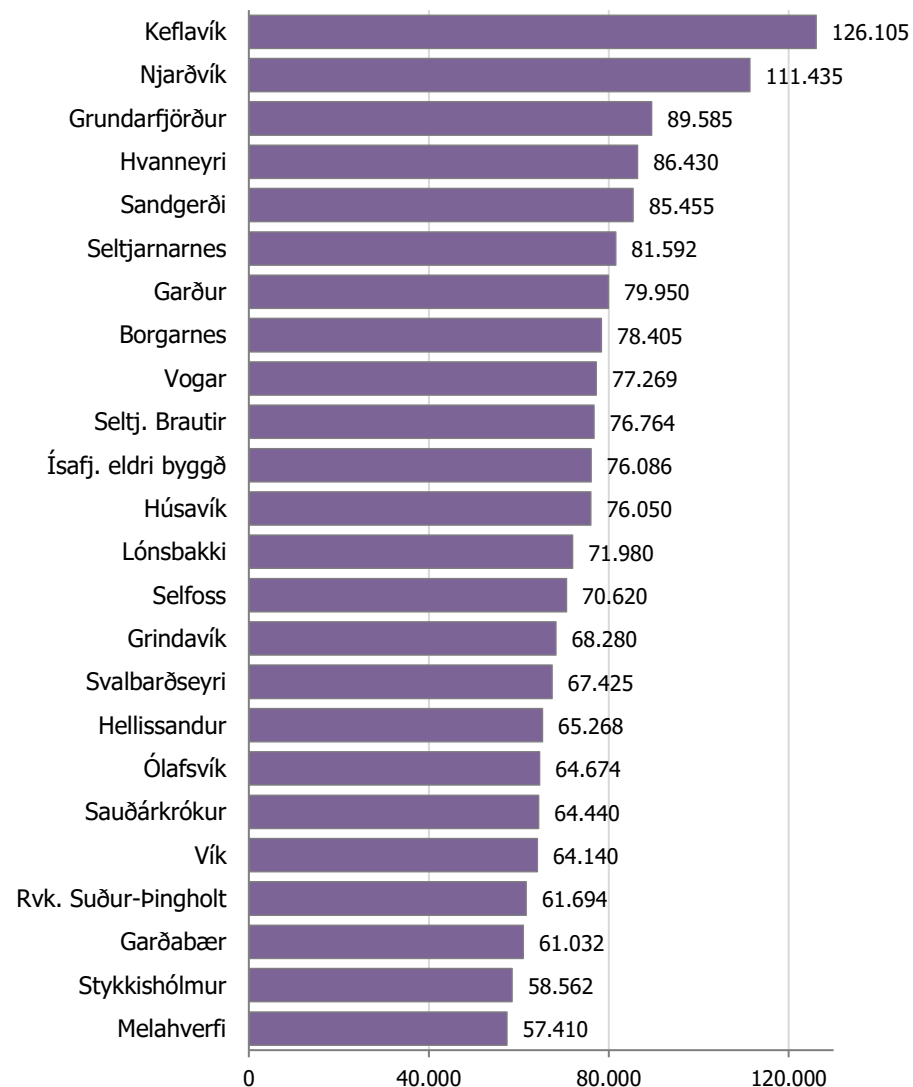
¹⁰ Lóð viðmiðunareignar í þessari greiningu er 808 m^2 .

Tafla 4. Lóðarleiga í krónum eftir landshlutum.

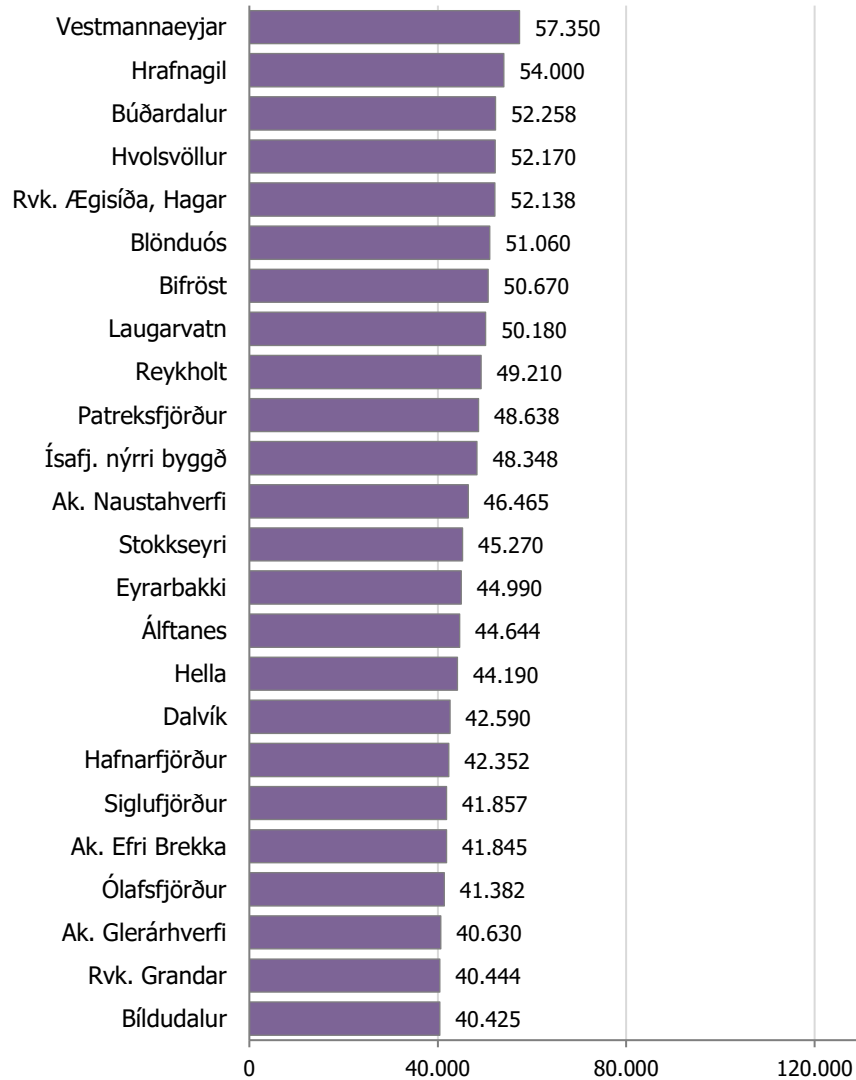
Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Lóðarleiga (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	34.991
Suðurnes	6	4	91.416
Vesturland	10	7	62.714
Vestfirðir	12	6	33.461
Norðurland vestra	5	4	33.430
Norðurland eystra	15	10	40.420
Austurland	8	3	20.278
Suðurland	13	10	46.554
Landið allt	96	50	42.321

Hæsta upphæð lóðarleigu fyrir lóð viðmiðunareignarinnar í þessari greiningu er í Keflavík 126.105 kr. og þar næst í Njarðvík 111.435 kr. Utan Reykjanesbæjar er hæsta upphæð lóðarleigu í Grundarfirði 89.585 kr., á Hvanneyri 86.430 kr. og í Sandgerði 85.455 kr. Lægsta upphæð lóðarleigu er á Hvammstanga 7.514 kr. og í Reykjahlíð við Mývatn 8.484 kr. en þar er fermetragjald fyrir lóðarleigu. Á Raufarhöfn er lóðarleiga fyrir viðmiðunareign 8.715 kr., á Djúpavogi 11.078 kr. og á Seyðisfirði 11.438 kr.

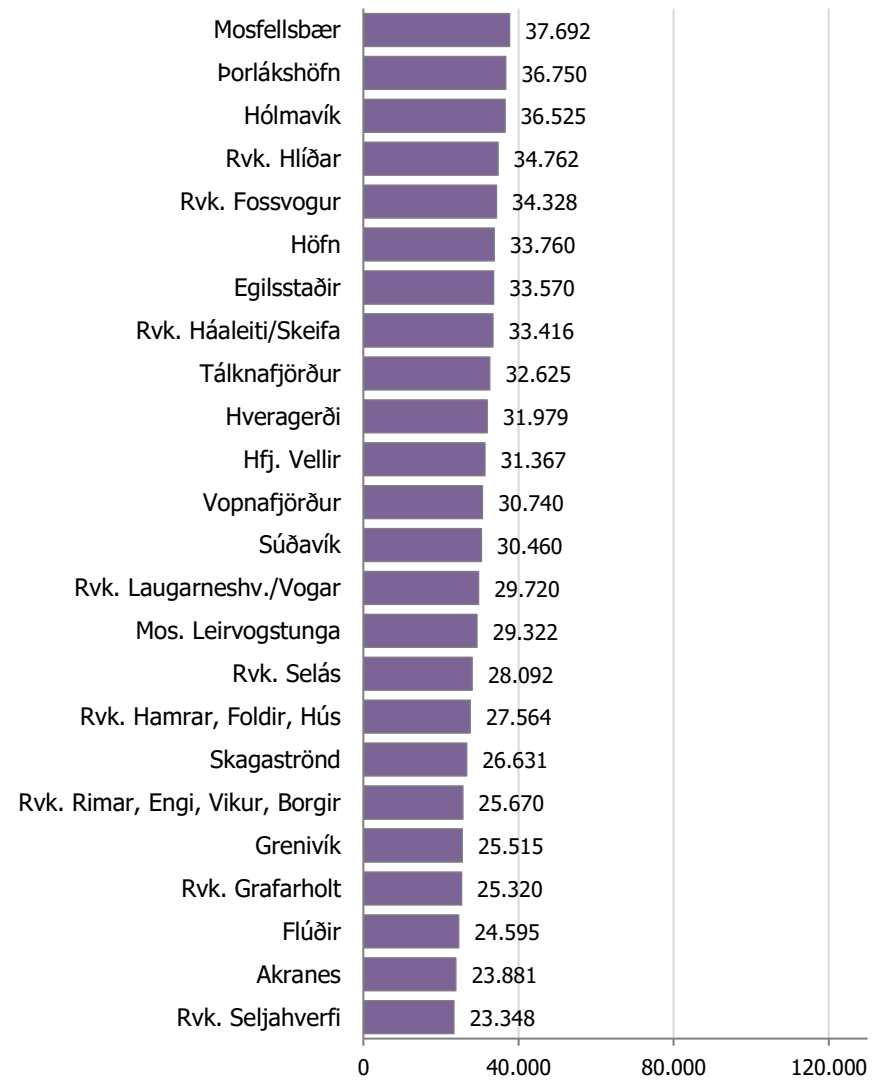
Myndir 34 til 37 sýna upphæðir lóðarleigu á matssvæðunum 96.



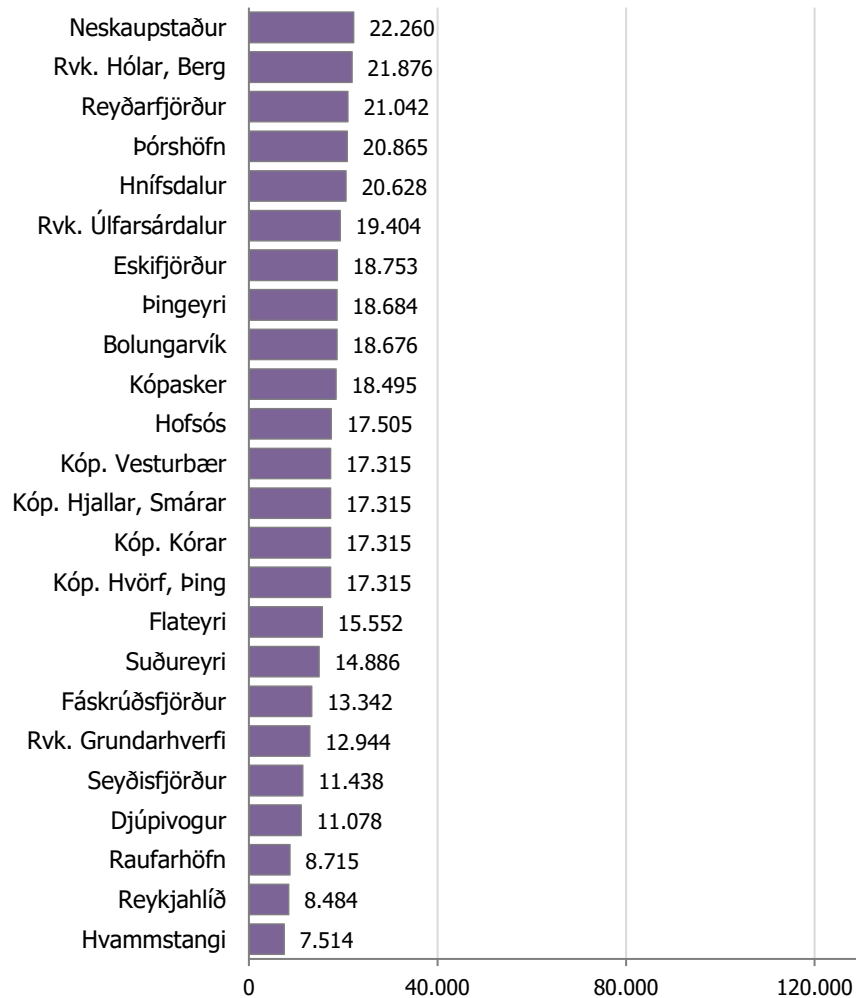
Mynd 34. Lóðarleiga, 1.-24. hæstu.



Mynd 35. Lóðarleiga, 25.-48. hæstu.



Mynd 36. Lóðarleiga, 49.-72. hæstu.



Mynd 37. Lóðarleiga, 73.-96. hæstu.

Fráveitugjald

Algengast er að fráveitugjald (einnig kallað holræsagjald) sé hlutfall af heildarfasteignamati en dæmi eru um að það sé reiknað af húsmati eingöngu. Fráveitugjald er einnig víða fastagjald að viðbættu fermetragjaldi.¹¹ Jafnframt kemur fyrir að sveitarfélög séu með hámarksgjald vegna fráveitu.

Þar sem vatnsgjald er prósentu af heildarmati er hlutfallið hæst 0,4% hjá Tálknafjarðarhreppi og Vesturbyggð en þar næst 0,32% hjá Múlapingi og Vopnafjarðarhreppi. Lægsta hlutfall fráveitugjalds af heildarfasteignamati er hjá Kópavogsbæ 0,09%, en Garðabær, Eyjafjarðarsveit, Norðurþing og Reykjanesbær rukka 0,100% og Mosfellsbær 0,105% af heildarmati.

Á þjónustusvæði Norðurorku, á Akureyri og Lónsbakka er fastagjald fráveitu 10.807 kr. auk fermetragjalds 255,34 kr. Hjá Veitum ohf. er fastgjald 11.485 kr. og fermetragjald 443,28 kr. á Akranesi og í Reykjavík en fastagjald 15.217 kr. og fermetragjald 587,25 kr. í Borgarbyggð.

Meðalupphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 96 er 68.163 kr. Hæst er meðaltalið á matssvæðunum 13 á Suðurlandi 84.706 kr. en þar næst á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 80.935 kr. (tafla 5). Á Austurlandi (8 matssvæði) er meðalupphæð fráveitugjalds

¹¹ Grunnflötur viðmiðunareignar í þessari greiningu er 161,1 m².



fyrir viðmiðunareign 75.568 kr., á Vesturlandi (10 matssvæði) 68.501 kr., á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 56.144 kr., á Vestfjörðum (12 matssvæði) 51.685 kr. Lægsta meðalupphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign er á Norðurlandi eystra (15 matssvæði) 50.884 kr. og á Suðurnesjum (6 matssvæði) 50.579 kr.

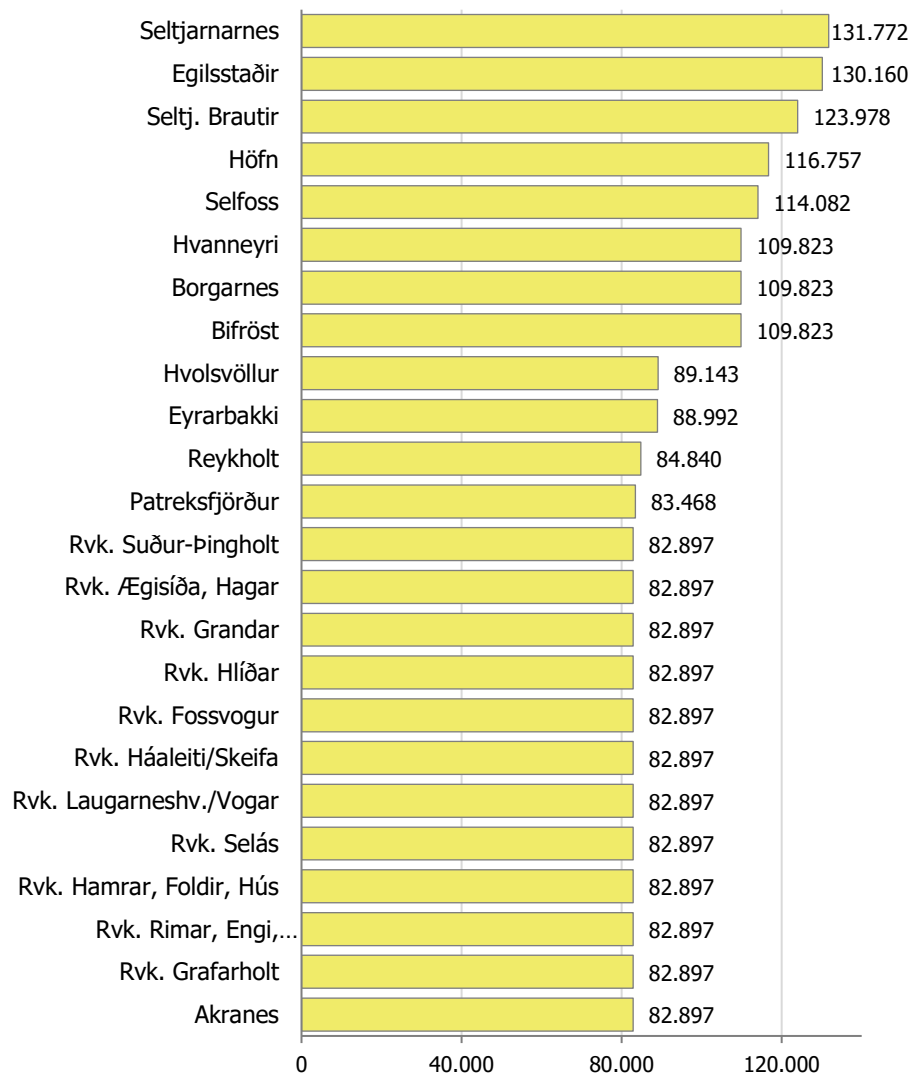
Tafla 5. Fráveitugjald í krónum eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Fráveitugjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	80.935
Suðurnes	6	4	50.579
Vesturland	10	7	68.501
Vestfirðir	12	6	51.685
Norðurland vestra	5	4	56.144
Norðurland eystra	15	10	50.884
Austurland	8	3	75.568
Suðurland	13	10	84.706
Landið allt	96	50	68.163

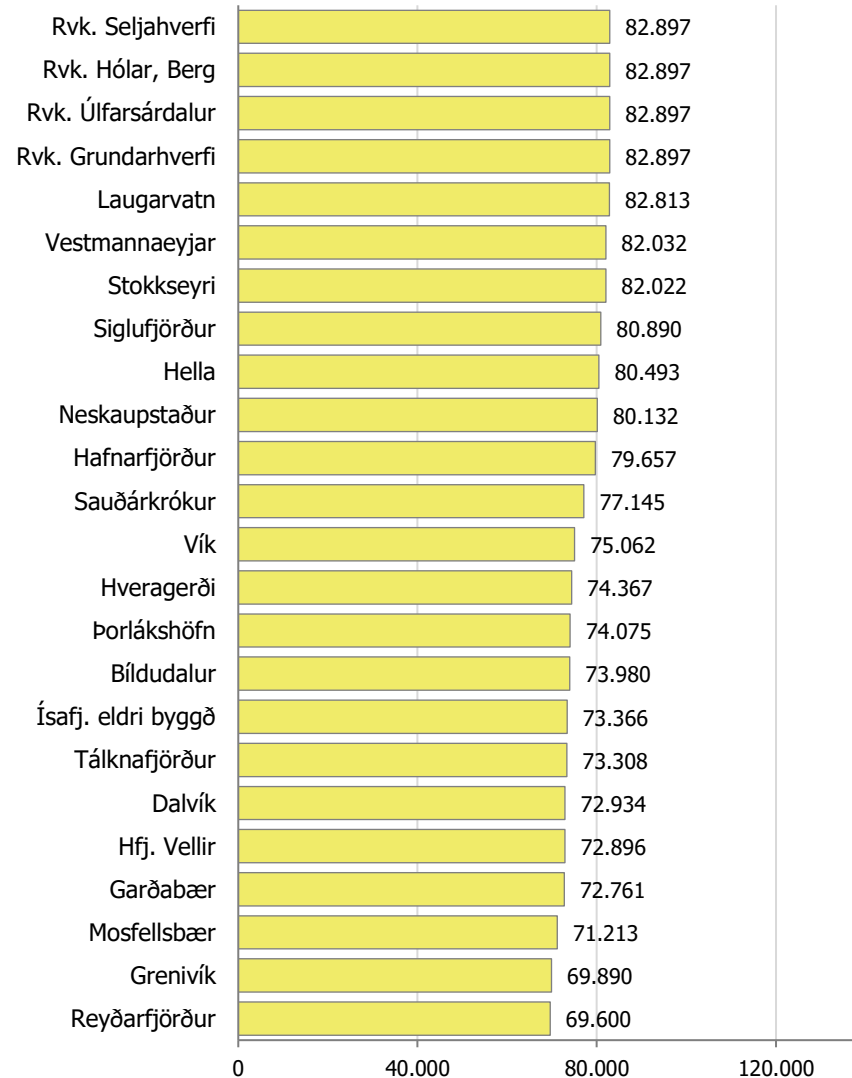
Hæsta upphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign er á matssvæðinu Seltjarnarnesi 131.772 kr. og á Egilsstöðum 130.160 kr. Fráveitugjald er einnig í hærra lagi á matssvæðinu Brautir á Seltjarnarnesi, á Höfn í Hornafirði, á Selfossi og á matssvæðunum þremur í Borgarbyggð. Lægstu upphæðir fráveitugjalds fyrir viðmiðunareignina eru á Raufarhöfn 7.241 kr. og Kópaskeri 11.908 kr. sem eru í Norðurþingi og í Melahverfi í Hvalfjarðarsveit 13.116 kr. en þar er rotþróargjald.

Fráveitugjald er einnig lágt í minni byggðakjörnum Ísafjarðarbæjar, á Hofsósi í Sveitarfélaginu Skagafirði og á Súðavík.

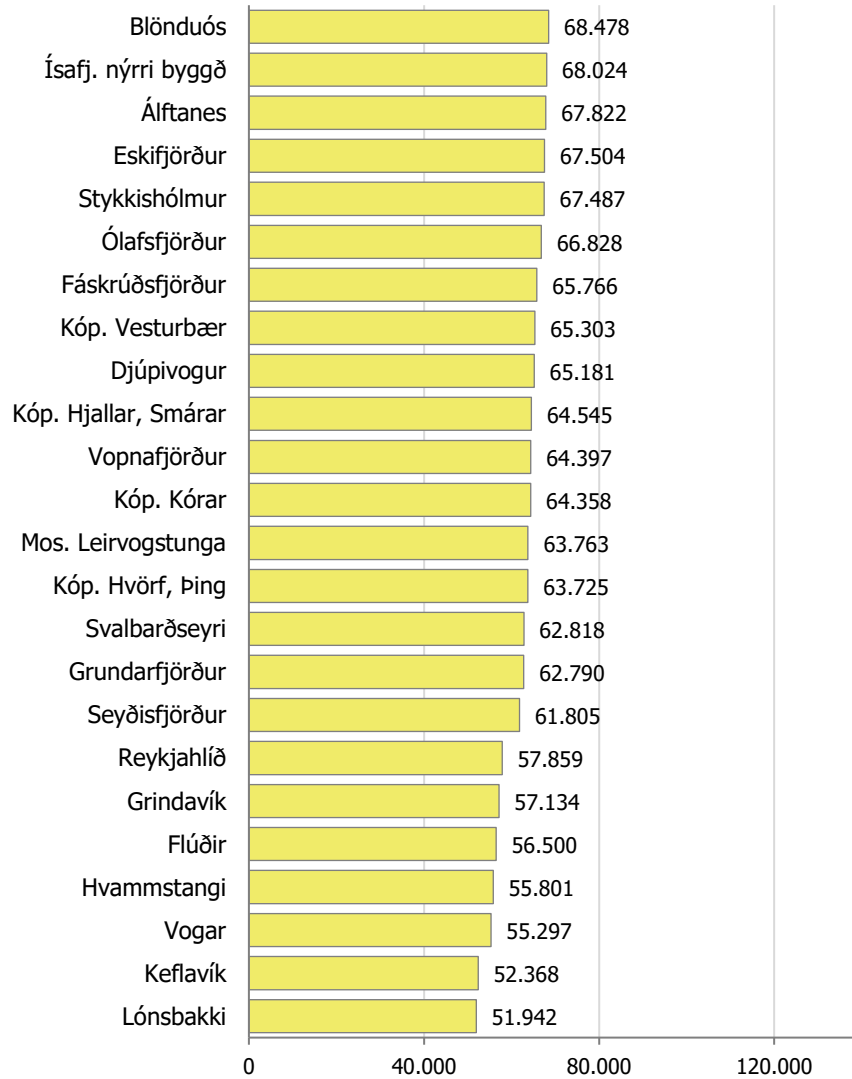
Á myndum 38 til 41 er yfirlit yfir upphæðir fráveitugjalds á mats-
svæðunum 96.



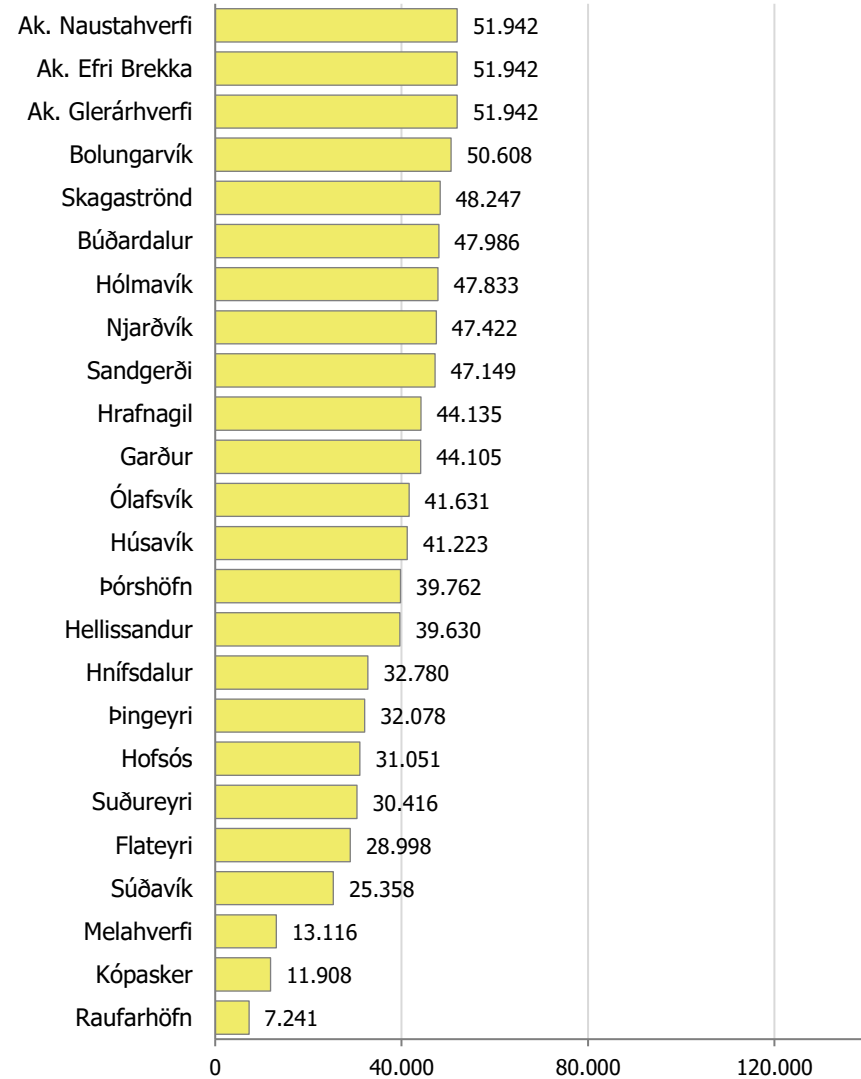
Mynd 38. Fráveitugjald, 1.-24. hæstu.



Mynd 39. Fráveitugjald, 25.-48. hæstu.



Mynd 40. Fráveitugjald, 49.-72. hæstu.



Mynd 41. Fráveitugjald, 73.-96. hæstu.



Vatnsgjald

Vatnsgjald er ýmist innheimt sem hlutfall af heildarfasteignamati, hlutfall af húsmati eða sem fast gjald auk fermetragjalds. Víða er hámarksgjald og fyrir kemur að einnig er lágmarksupphæð vatnsgjalds í gjaldskrá sveisitarfélaga. Einnig eru dæmi um að rukkað sé notkunargjald¹² og mælaleiga þar sem vatnsgjald er fastagjald og fermetragjald.

Þar sem vatnsgjald er prósentu af heildarmati er hlutfallið hæst 0,400% hjá Vesturbyggð og þar næst 0,350% hjá Súðavíkur- og Tálknafjarðarhreppum. Hjá Bolungarvíkurkaupstað, Langanesbyggð og Snæfellsbæ er vatnsgjald 0,300% án hámarksgjalds en Bláskógabyggð, Skagaströnd og Strandabyggð miða við 0,300% með tilgreindu hámarksgjaldi. Hámarksupphæð vatnsgjalds er allt frá 25.547 kr. í Skagafirði til 57.373 kr. í Bláskógabyggð. Lægsta hlutfall vatnsgjalds af heildarfasteignamati er í Hveragerði 0,020%, Norðurþingi 0,050%, Hafnarfirði 0,055% og Grindavíkurbæ 0,055%.

Vatnsgjald samanstendur víða af fastagjaldi og fermetragjaldi. Akranes, Reykjavík og Borgarbyggð eru með vatnsveitu á vegum Veitna ohf. Sömu gjöld eru á Akranesi og í Reykjavík, 5.352 kr. fast gjald og 207,71 kr. gjald á hvern fermetra íbúðarhúsa. Í Borgarbyggð er gjaldið hærra eða 7.642 kr. fastgjald og 336,39 kr. fermetragjald. Á þjónustusvæði Norðurorku, á Akureyri, á Lónsbakka, í Hrafnagili og á Svalbarðseyri, er

fast gjald vatnsveitu 9.656 kr. og fermetragjald 144,40 kr. Hjá HS veitum, í Reykjanesbæ og Garði, er fast gjald vatnsveitu 5.300 kr. og fermetragjald er 198 kr. Ofan á það bætast notkunargjald 20,26 kr. á rúmmetra og mælaleiga 15.442 kr. Í Vestmannaeyjum er ekkert fastgjald, fermetragjald er 173 kr., notkunargjald er 114,47 kr. og mælaleiga 15.442 kr. Á Hellu, hjá Vatnsveitu Rangárþings ytra, og Ásahrepps er vatnsgjald það sama fyrir öll íbúðarhús, 54.000 kr. nema ef það er meira en 0,5% af fasteignamati.

Meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 96 er 48.696 kr. Hæst er meðaltalið á matssvæðunum átta á Austurlandi 64.003 kr. en þar næst á Vesturlandi (10 matssvæði) 60.035 kr. (tafla 6). Á Suðurlandi (13 matssvæði) er meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign 56.042 kr., á Suðurnesjum (6 matssvæði) 53.435 kr., á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 47.273 kr., á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 44.958 kr. og á Vestfjörðum (12 matssvæði) 42.266 kr. Lægsta meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign er á Norðurlandi eystra (15 matssvæði) 37.059 kr.

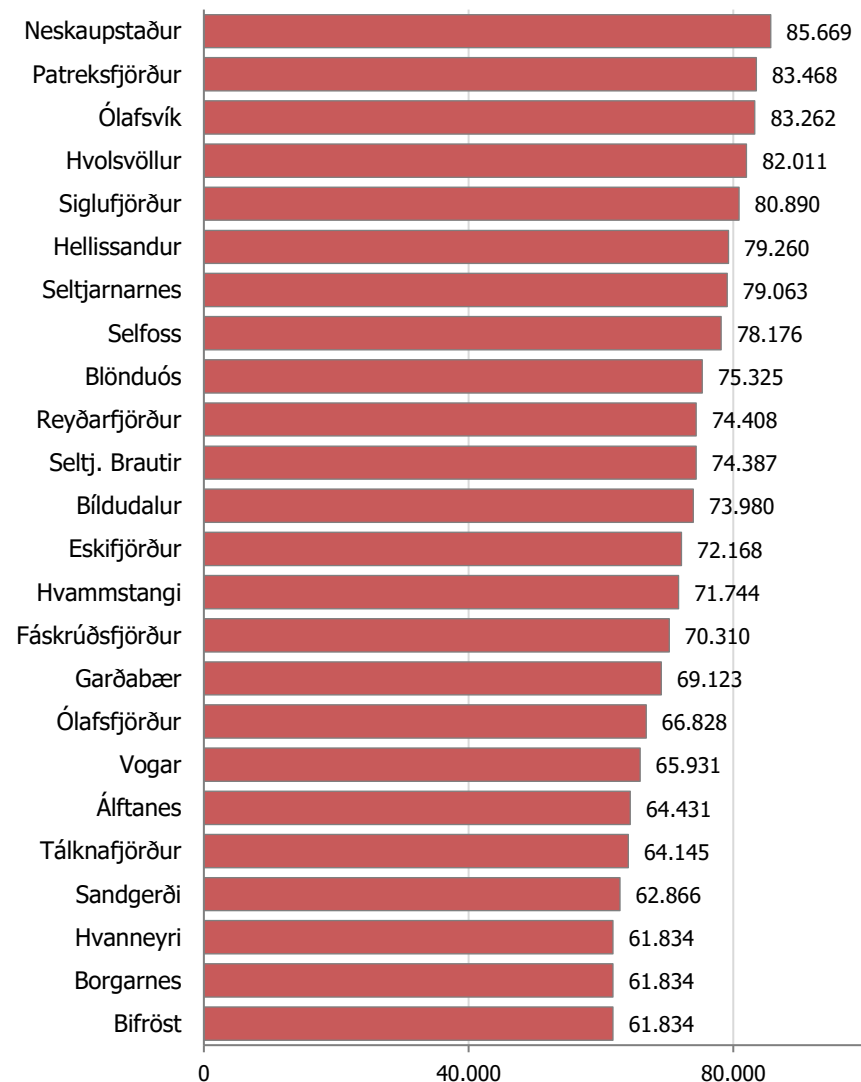
¹² Áætluð vatnsnotkun v. viðmiðunareignar í þessari greiningu er 160m³.

Tafla 6. Vatnsgjald í krónum eftir landshlutum.

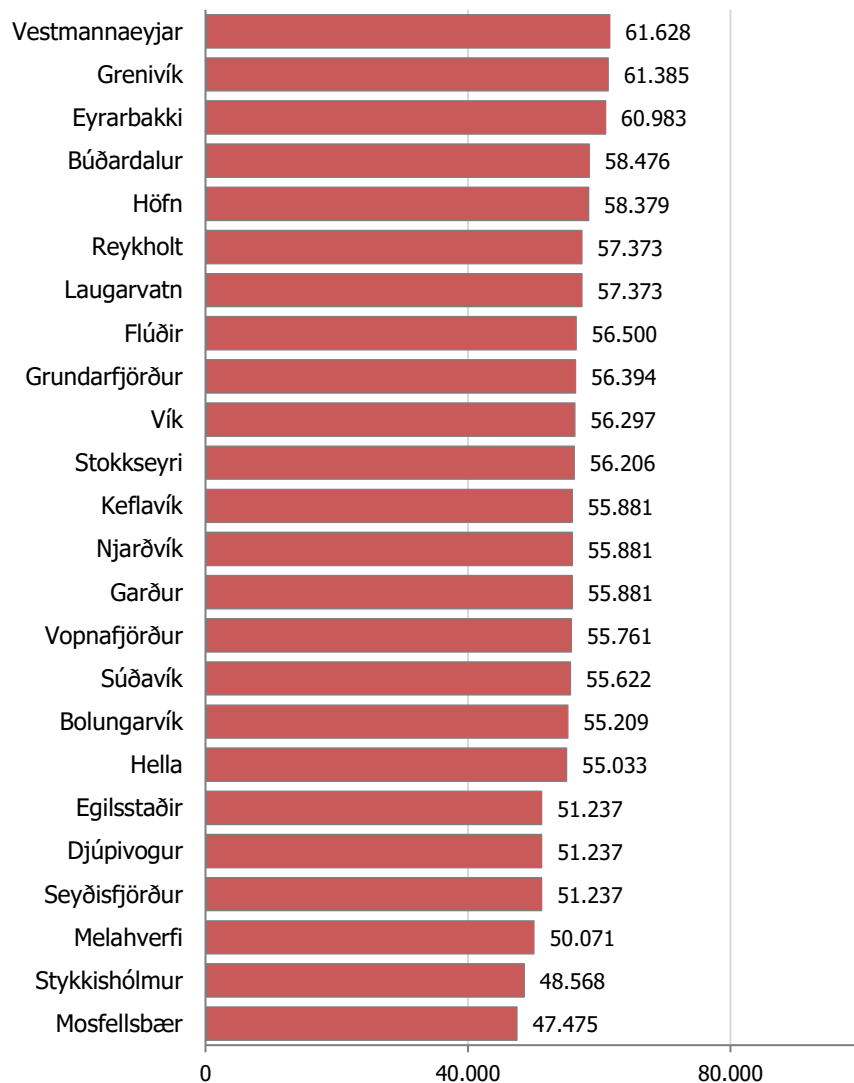
Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Vatnsgjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	44.958
Suðurnes	6	4	53.435
Vesturland	10	7	60.035
Vestfirðir	12	6	42.266
Norðurland vestra	5	4	47.273
Norðurland eystra	15	10	37.059
Austurland	8	3	64.003
Suðurland	13	10	56.042
Landið allt	96	50	48.696

Hæsta upphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign er í Neskaupstað 85.669 kr. og þar næst á Patreksfirði 83.468 kr., í Ólafsvík 83.262 og á Hvolsvelli 82.011 kr. Lægstu upphæðir vatnsgjalds fyrir viðmiðunareignina eru á Raufarhöfn 3.621 kr. og Kópaskeri 5.954 kr. og í Hveragerði 9.596 kr. Vatnsgjald er einnig lágt í minni byggðakjörnum Ísafjarðarbæjar og í Skagafirði, í Grindavík og á Húsavík er það jafnframt undir 30 þ.kr. fyrir viðmiðunareign.

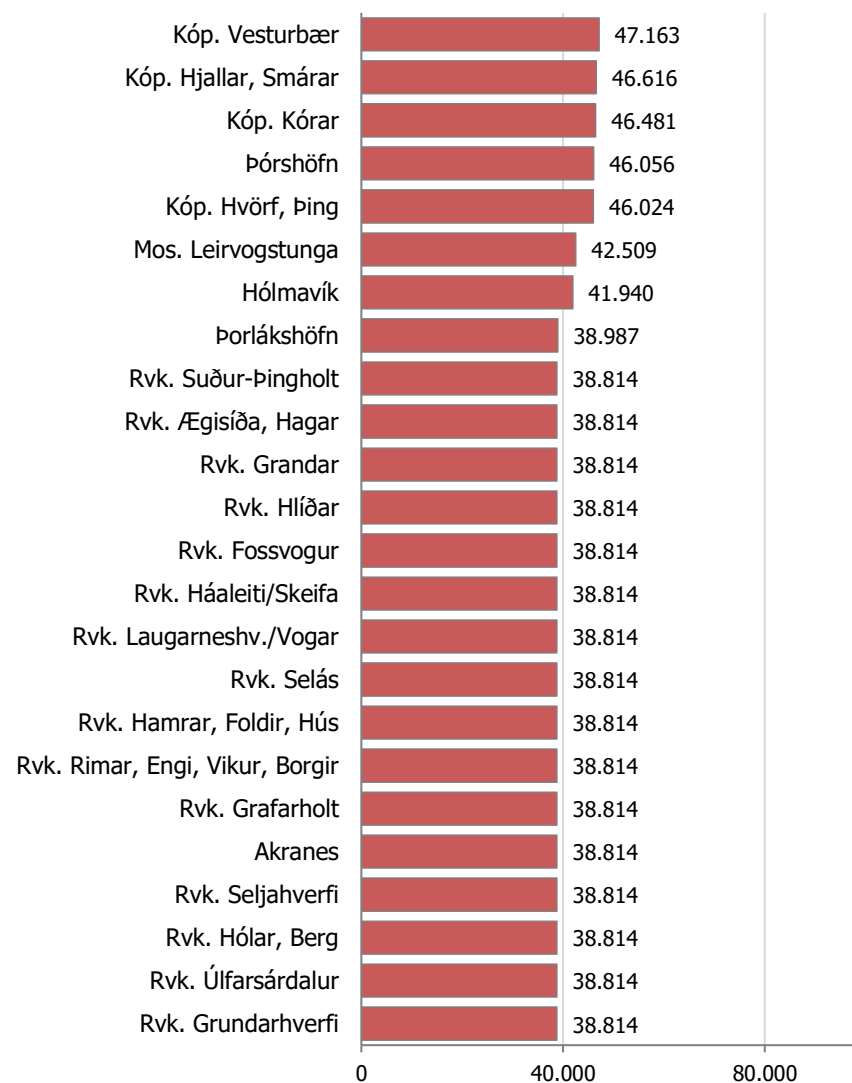
Á myndum 42 til 45 er yfirlit yfir upphæðir vatnsgjalds á matssvæðunum 96.



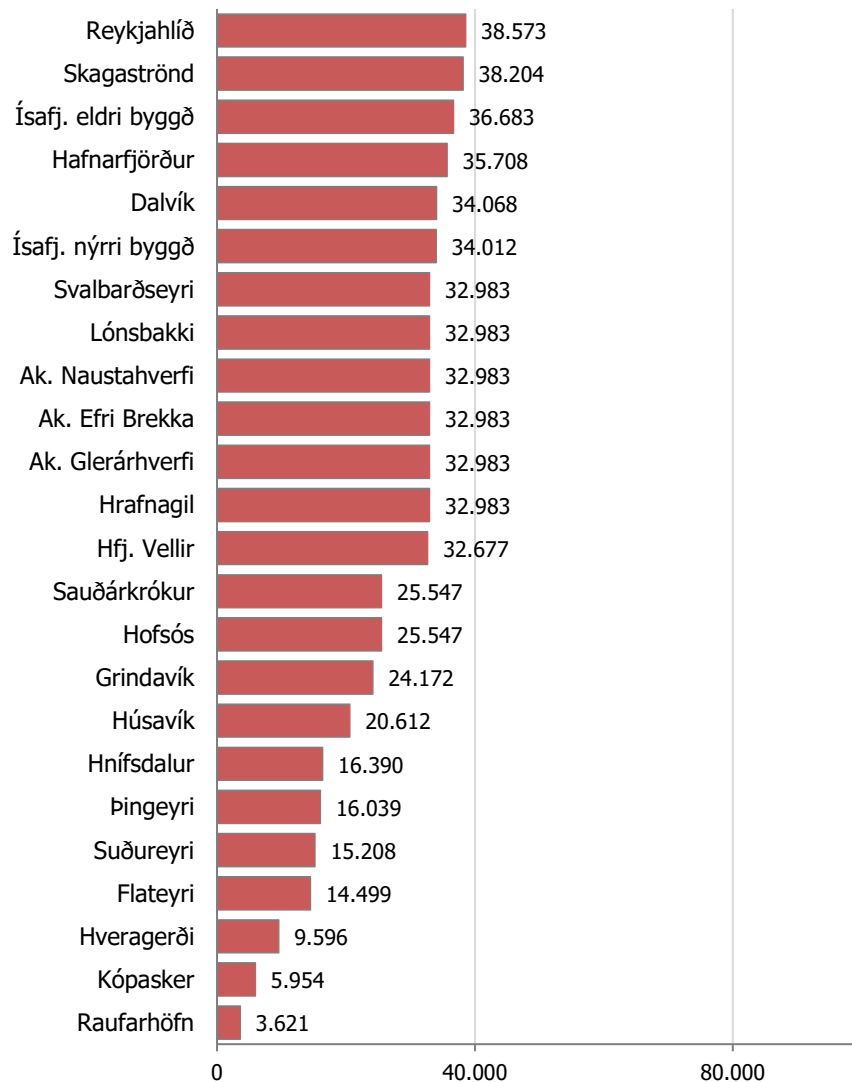
Mynd 42. Vatnsgjald, 1.-24. hæstu.



Mynd 43. Vatnsgjald, 25.-48. hæstu.



Mynd 44. Vatnsgjald, 49.-72. hæstu.



Mynd 45. Vatnsgjald, 49.-72. hæstu.

Sorpgjald

Ólíkt öðrum liðum fasteignagjalda er sorpgjald ekki misjafnt eftir stærð eða fasteignamati íbúðarhúsa og því er minni munur á sorpgjaldi milli matssvæða en í öðrum gjaldaliðum. Sorpgjald er oftast annað hvort innheimt sem eitt gjald eða því skipt í sorphreinsunargjald og sorpeyðingar-gjald.

Misjafnt er hvað er innifalið í sorpgjaldi sveitarfélaga, m.a. varðandi hvernig meðhöndlun endurvinnanlegs úrgangs er háttáð. Fjöldi tunna sem eru innifaldar í sorpgjaldi er allt frá einni fyrir almennt sorp upp í fjórar tonnur, þar af þrjár endurvinnslutunnur. Í þessari greiningu er miðað við að stærð sorpíláta sé 240 lítrar og ekkert aukagjald vegna fjarlægðar tunnu frá sorphirðubíl. Misjafnt er hvort tekið er á móti lífrænum úrgangi og hvort það er í þar til gert hólf í tunnu fyrir almennt sorp eða í sér tunnu. Íbúar geta víða bætt við þjónustuna, t.d. fengið fleiri endurvinnslutunnur eða aukið losunartíðnina, og greitt aukalega fyrir þá viðbót.

Á matssvæðunum í þessari greiningu er algengast að innifalið í sorpgjaldi sé ein tunna fyrir almennt sorp og ein eða tvær tonnur fyrir endurvinnanlegan úrgang. Undantekningar frá því eru á Hvolsvelli og í Bláskógabyggð (Laugarvatn og Reykholt) þar sem eru fjórar tonnur; pappatunna, plasttunna, lífræn tunna og almennt sorp. Á Akureyri er ein tunna fyrir almennt sorp með innra hólfi fyrir lífrænan úrgang innifalin í sorpgjaldi en íbúar geta óskað eftir endurvinnslutunnu og greitt einka-

aðila aukalega fyrir hana. Á Hólmavík, Tálknafirði og Vopnafirði eru heldur ekki endurvinnslutunnur inni í sorpgjaldi sveitarfélaganna.

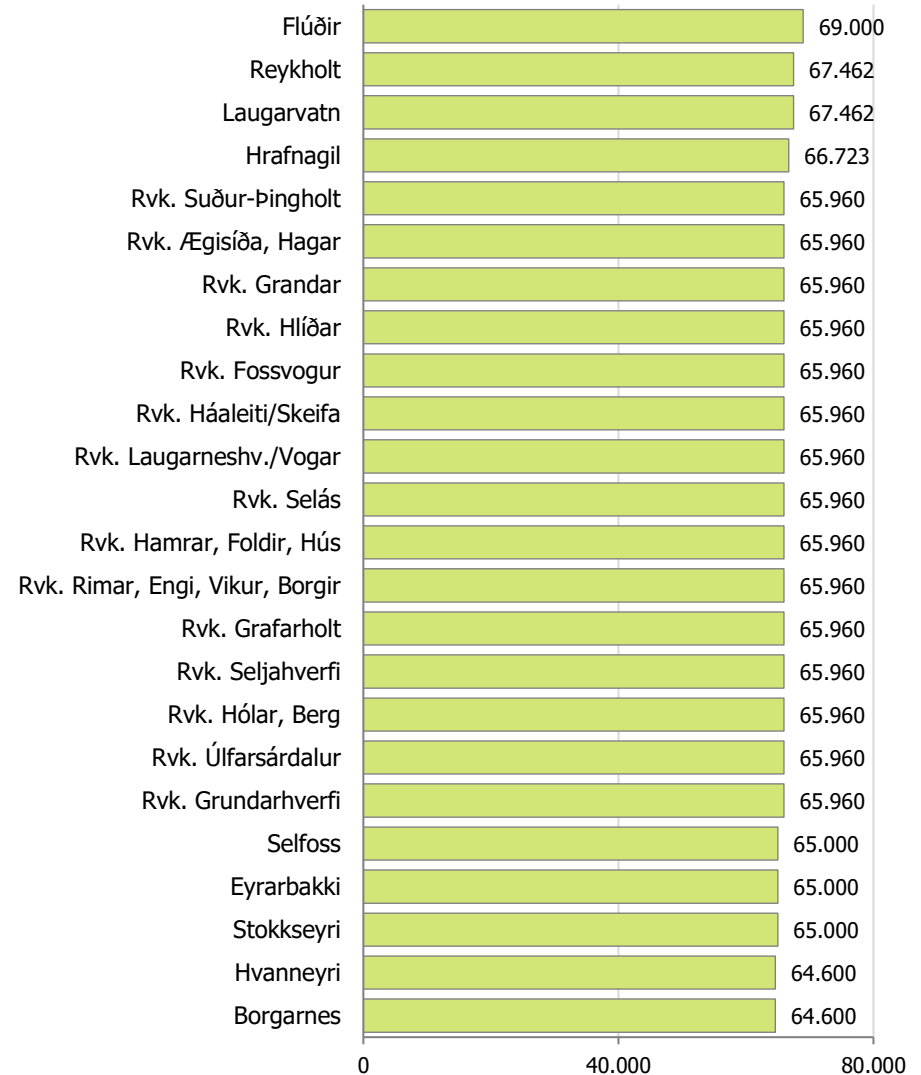
Meðalupphæð sorpgjalda á matssvæðunum 96 í greiningunni er 51.128 kr. Hæst er meðaltal sorpgjalda á matssvæðunum 27 á höfuðborgarsvæðinu 55.630 kr. og á Suðurlandi (13 matssvæði) 55.463 kr. (tafla 7).

Tafla 7. Sorpgjald í krónum eftir landshlutum.

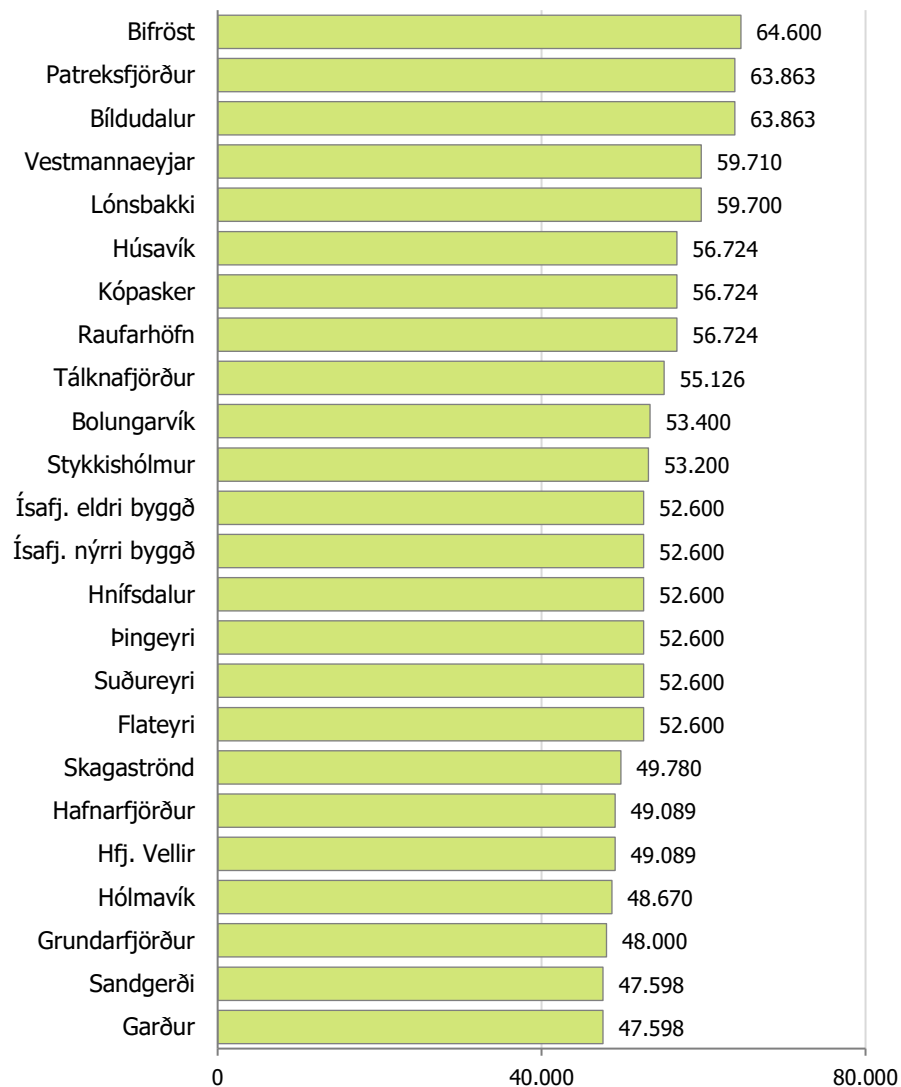
Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Sorpgjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	55.630
Suðurnes	6	4	47.093
Vesturland	10	7	49.761
Vestfirðir	12	6	53.313
Norðurland vestra	5	4	45.400
Norðurland eystra	15	10	48.707
Austurland	8	3	38.466
Suðurland	13	10	55.463
Landið allt	96	50	51.128

Sorpgjald er hæst á Flúðum 69.000 kr., í Bláskógabyggð 67.462 kr., í Hrafnagili 66.623 kr. og í Reykjavík 65.960 kr. en í Árborg, Borgarbyggð og Vesturbyggð eru þau um 65 þ.kr. Lægsta sorpgjald í greiningunni er á Vopnafirði 29.950 kr., í Múlapingi 31.374 kr. og á Grenivík 32.985 kr.

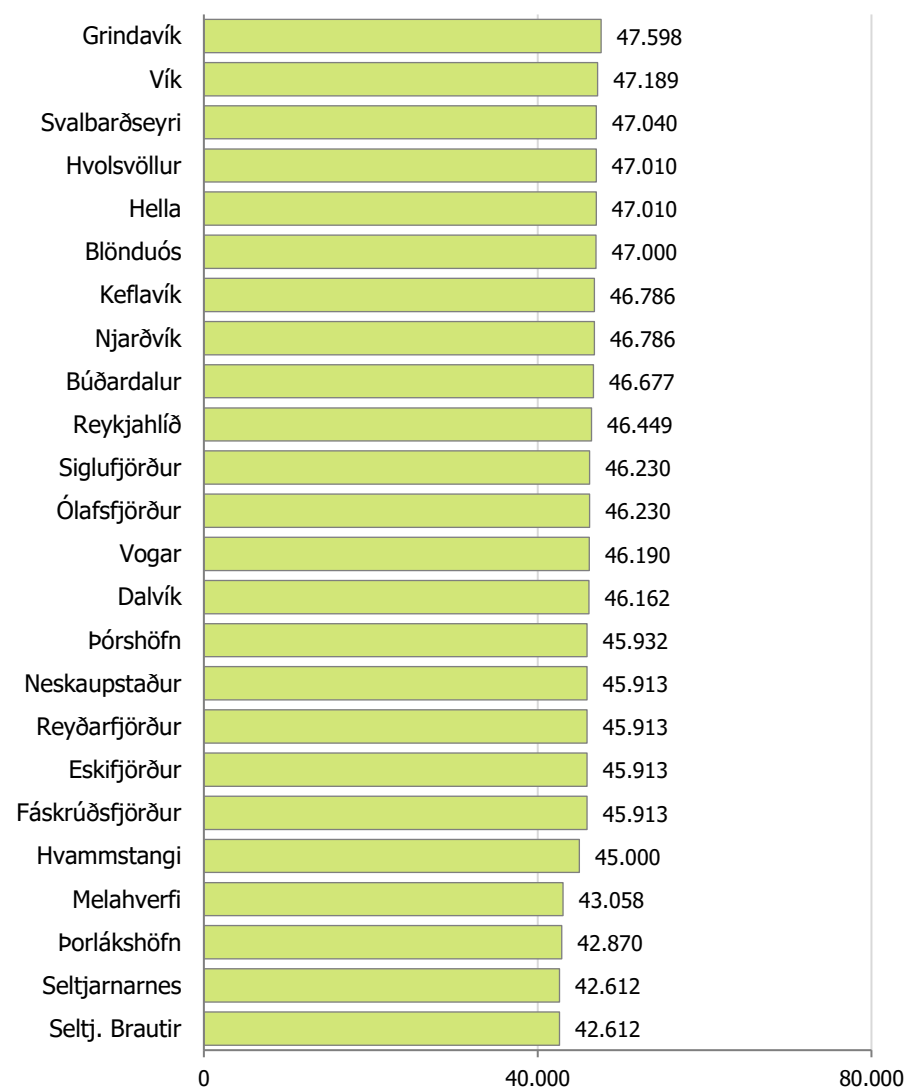
Myndir 46 til 49 sýna upphæðir sorpgjalda á matssvæðunum 96.



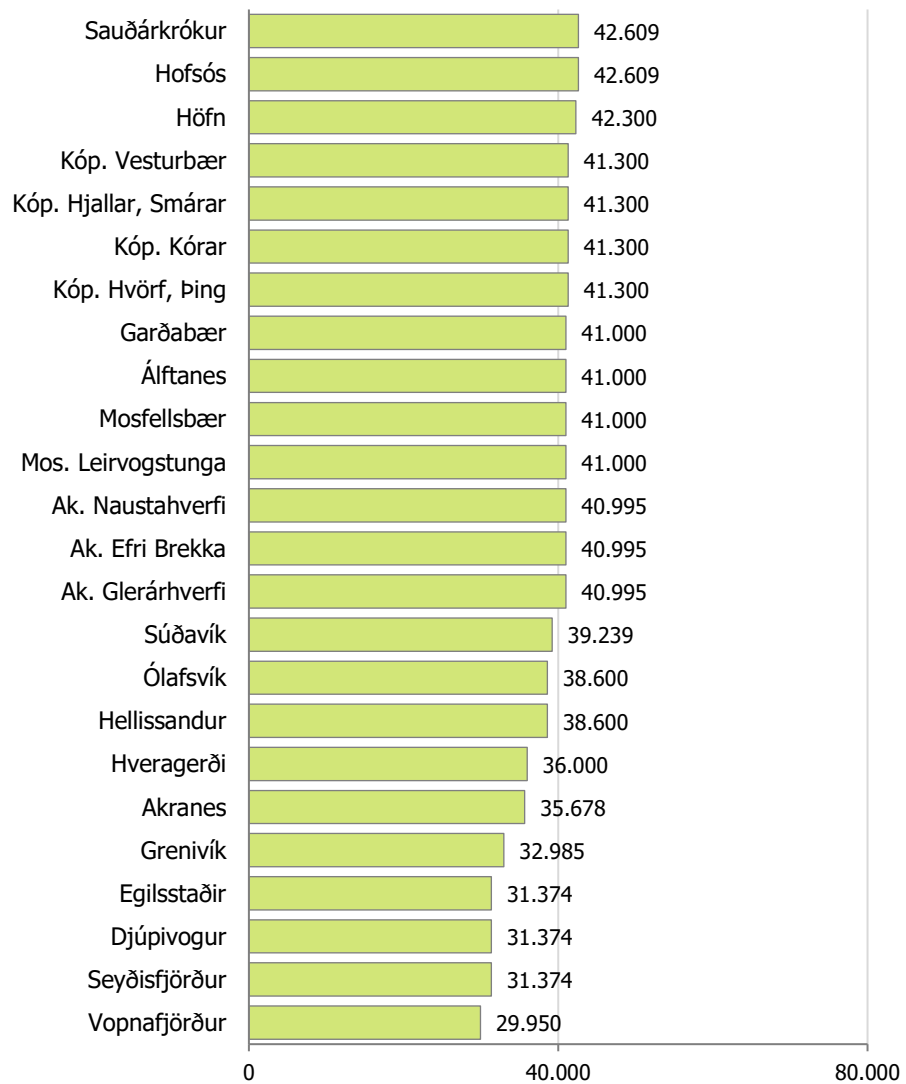
Mynd 46. Sorpgjald, 1.-24. hæstu.



Mynd 47. Sorpgjald, 25.-48. hæstu.



Mynd 48. Sorpgjald, 49.-72. hæstu.



Mynd 49. Sorpgjald, 73.-96. hæstu.