



Samanburður á fasteignamati og
fasteignagjöldum árið 2022



Þróunarsvið, 23. júní 2022

Þorkell Stefánsson

Efnisyfirlit

Forsendur.....	1
Fyrirvari	2
Fasteignamat	3
Þróun fasteignamats	6
Fasteignagjöld	17
Samspil fasteignagjalda og fasteignamats	21
Þróun fasteignagjalda.....	26
Sundurliðun fasteignagjalda.....	36
Fasteignaskattur.....	36
Lóðarleiga	40
Fráveitugjald.....	43
Vatnsgjald	47
Sorpgjald.....	50



Töfluyfirlit

Tafla 1. Fasteignamat í milljónum króna eftir landshlutum.....	3
Tafla 2. Hlutfallsbreyting á fasteignamati 2021-2022 eftir landshlutum.....	7
Tafla 3. Fasteignagjöld í þúsundum króna eftir landshlutum.....	17
Tafla 4. Hlutfallsbreyting á fasteignagjöldum 2021-2022 eftir landshlutum....	26
Tafla 5. Fasteignaskattur í krónum eftir landshlutum.	37
Tafla 6. Lóðarleiga í krónum eftir landshlutum.	40
Tafla 7. Fráveitugjald í krónum eftir landshlutum.	43
Tafla 8. Vatnsgjald í krónum eftir landshlutum.	48
Tafla 9. Sorpgjald í krónum eftir landshlutum.	51

Myndayfirlit

Mynd 1. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 1.-25. hæstu.....	4
Mynd 2. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 26.-50. hæstu.....	5
Mynd 3. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 51.-75. hæstu.....	5
Mynd 4. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 76.-99. hæstu.....	6
Mynd 5. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar milli ára 2021 og 2022, 1.-25. mesta hækkun.....	8
Mynd 6. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar milli ára 2021 og 2022, 26.-50. mesta hækkun.....	8
Mynd 7. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar milli ára 2021 og 2022, 51.-75. mesta hækkun.....	9

Mynd 8. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar milli ára 2021 og 2022, 76.-99. mesta hækkun.....	9
Mynd 9. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði.....	12
Mynd 10. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði.....	12
Mynd 11. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.....	13
Mynd 12. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.....	13
Mynd 13. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.....	14
Mynd 14. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.....	14
Mynd 15. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi.....	15
Mynd 16. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi.....	15
Mynd 17. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Austurlandi.....	16
Mynd 18. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Austurlandi.....	16
Mynd 19. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 1.-25. hæstu.....	19
Mynd 20. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 26.-50. hæstu.....	19
Mynd 21. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 51.-75. hæstu.....	20



Mynd 22. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 76.-99. hæstu.	20	Mynd 40. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á Norðurlandi.	34
Mynd 23. Fasteignagjöld og fasteignamat, punktarit.	22	Mynd 41. Þróun heildarfasteignagjalda (núvirt) á Austurlandi.	35
Mynd 24. Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati (punktarit).	23	Mynd 42. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á Austurlandi.	35
Mynd 25. Fasteignagjöld og fasteignamat á 1.-25. hæstu matssvæðum.	24	Mynd 43. Fasteignaskattur, 1.-25. hæstu.	38
Mynd 26. Fasteignagjöld og fasteignamat á 26.-50. hæstu matssvæðum.	24	Mynd 44. Fasteignaskattur, 26.-50. hæstu.	38
Mynd 27. Fasteignagjöld og fasteignamat á 51.-75. hæstu matssvæðum.	25	Mynd 45. Fasteignaskattur, 51.-75. hæstu.	39
Mynd 28. Fasteignagjöld og fasteignamat á 76.-99. hæstu matssvæðum.	25	Mynd 46. Fasteignaskattur, 73.-96. hæstu.	39
Mynd 29. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli áráanna 2021 og 2022, 1.-25. minnsta hækkun.	27	Mynd 47. Lóðarleiga, 1.-25. hæstu.	41
Mynd 30. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli áráanna 2021 og 2022, 26.-50. minnsta hækkun.	27	Mynd 48. Lóðarleiga, 26.-50. hæstu.	41
Mynd 31. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli áráanna 2021 og 2022, 51.-75. minnsta hækkun.	28	Mynd 49. Lóðarleiga, 51.-75. hæstu.	42
Mynd 32. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli áráanna 2021 og 2022, 76.-99. minnsta hækkun.	28	Mynd 50. Lóðarleiga, 76.-99. hæstu.	42
Mynd 33. Þróun heildarfasteignagjalda (núvirt) á höfuðborgarsvæði.	30	Mynd 51. Fráveitugjald, 1.-25. hæstu.	45
Mynd 34. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á höfuðborgarsvæði.	30	Mynd 52. Fráveitugjald, 26.-50. hæstu.	45
Mynd 35. Þróun heildarfasteignagjalda (núvirt) á Suðurnesjum og Suðurlandi.	31	Mynd 53. Fráveitugjald, 51.-75. hæstu.	46
Mynd 36. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á Suðurnesjum og Suðurlandi.	31	Mynd 54. Fráveitugjald, 76.-99. hæstu.	46
Mynd 37. Þróun heildarfasteignagjalda (núvirt) á Vesturlandi og Vestfjörðum.	33	Mynd 55. Vatnsgjald, 1.-25. hæstu.	48
Mynd 38. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á Vesturlandi og Vestfjörðum.	33	Mynd 56. Vatnsgjald, 26.-50. hæstu.	49
Mynd 39. Þróun heildarfasteignagjalda (núvirt) á Norðurlandi.	34	Mynd 57. Vatnsgjald, 51.-75. hæstu.	49
		Mynd 58. Vatnsgjald, 76.-99. hæstu.	50
		Mynd 59. Sorpgjald, 1.-25. hæstu.	52
		Mynd 60. Sorpgjald, 26.-50. hæstu.	52
		Mynd 61. Sorpgjald, 51.-75. hæstu.	53
		Mynd 62. Sorpgjald, 76.-99. hæstu.	53

Forsendur

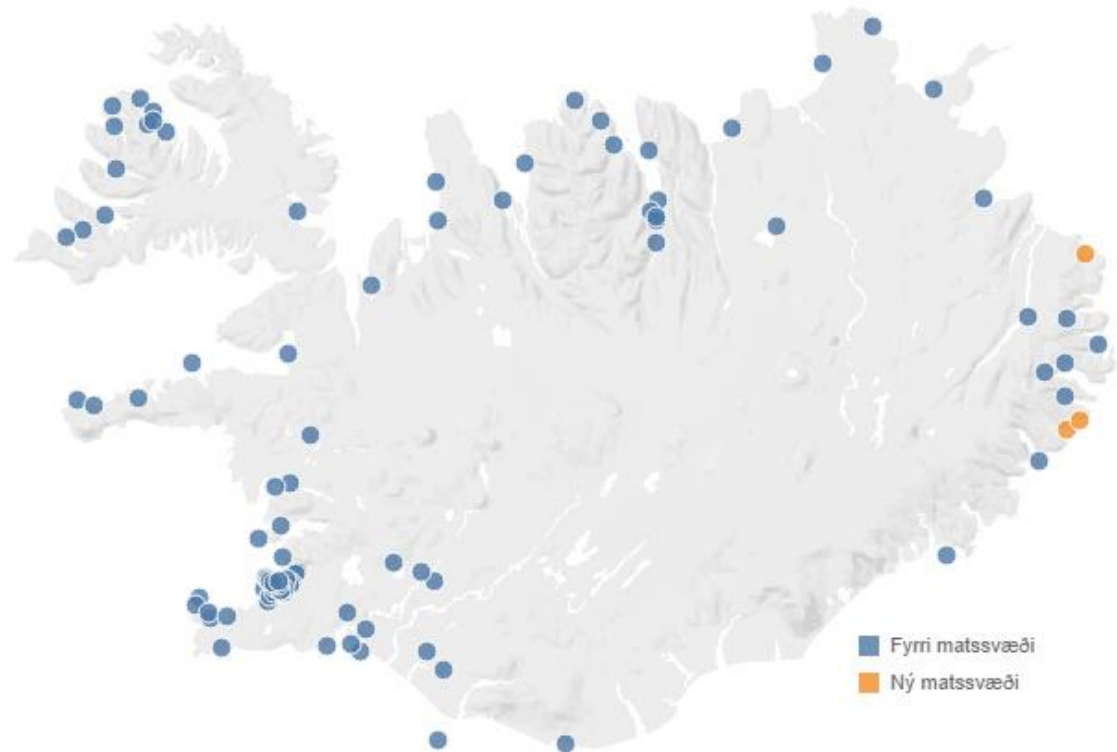
Byggðastofnun hefur fengið Þjóðskrá Íslands til að reikna út fasteignamat á sömu viðmiðunarfasteigninni í þéttbýli um allt land. Til eru samþærileg gögn frá árinu 2010 fyrir 31 matssvæði. Árið 2021 var 65 svæðum bætt við greininguna og þremur til viðbótar í ár.¹ Matssvæðin eru nú 99 í 50 sveitarfélögum, þar af 27 á höfuðborgarsvæðinu og 72 utan þess. Staðsetningar matssvæðanna má sjá hér á kortinu.

Fasteignagjöld viðmiðunareignarinnar eru reiknuð út af Byggðastofnun samkvæmt álagningarreglum ársins 2022 eins og þær eru í hverju sveitarfélagi, út frá fasteignamati Þjóðskrár sem gildir frá 31. desember 2021. 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 samsetningu fasts gjalds og fermetragjalds. Sorpgjald er alltaf fast gjald.²

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



¹ Vefkort yfir matssvæði Þjóðskrár Íslands: <https://geo.skra.is/vefur/2022/matsvaedi/>

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



Fyrirvari

Staðsetning fasteignar hefur mikið að segja um verð hennar og þar með fasteignamat. 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 viðmiðunareignarinnar í þessari greiningu endurspeglar því best verð hennar á matssvæðum þar sem er virkur fasteignamarkaður. Í skýrslu Þjóðskrár um fasteignamat 2022 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. Í Vestmannaeyjum, þar sem vatnsveita er á vegum HS Veitna, er rukkað fyrir vatnsnotkun samkvæmt mælum og er magnið áætlað miðað við stærð hússins. Miðað er við að árleg ferskvatnsnotkun viðmiðunareignar í Vestmannaeyjum sé 130 rúmmetrar.⁵

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 2022: <https://skra.is/library/Skrar/fasteignamat/Fasteignamatsskyrsla2022.pdf>

⁵ Áætlað út frá upplýsingum frá HS Veitum hf.

Fasteignamat

Heildarfasteignamat, þ.e.a.s. samanlagt verðmat fasteignar og lóðar, er mjög mismunandi eftir því hvar á landinu fasteignin er. Meðaltal heildarfasteignamats allra 99 matssvæðanna er 46,3 m.kr. (tafla 1). Meðaltal matssvæðanna 27 á höfuðborgarsvæðinu er 80,5 m.kr., á Suðurnesjum 45,7 m.kr. (6 svæði), á Vesturlandi 36,6 m.kr. (10 svæði), á Vestfirðum 24,5 m.kr. (12 svæði), á Norðurlandi vestra 30,0 m.kr. (5 svæði), á Norðurlandi eystra 35,3 m.kr. (15 svæði), á Austurlandi 25,1 m.kr. (11 svæði) og á Suðurlandi 40,2 m.kr. (13 svæði).

Tafla 1. Fasteignamat í milljónum króna eftir landshlutum.

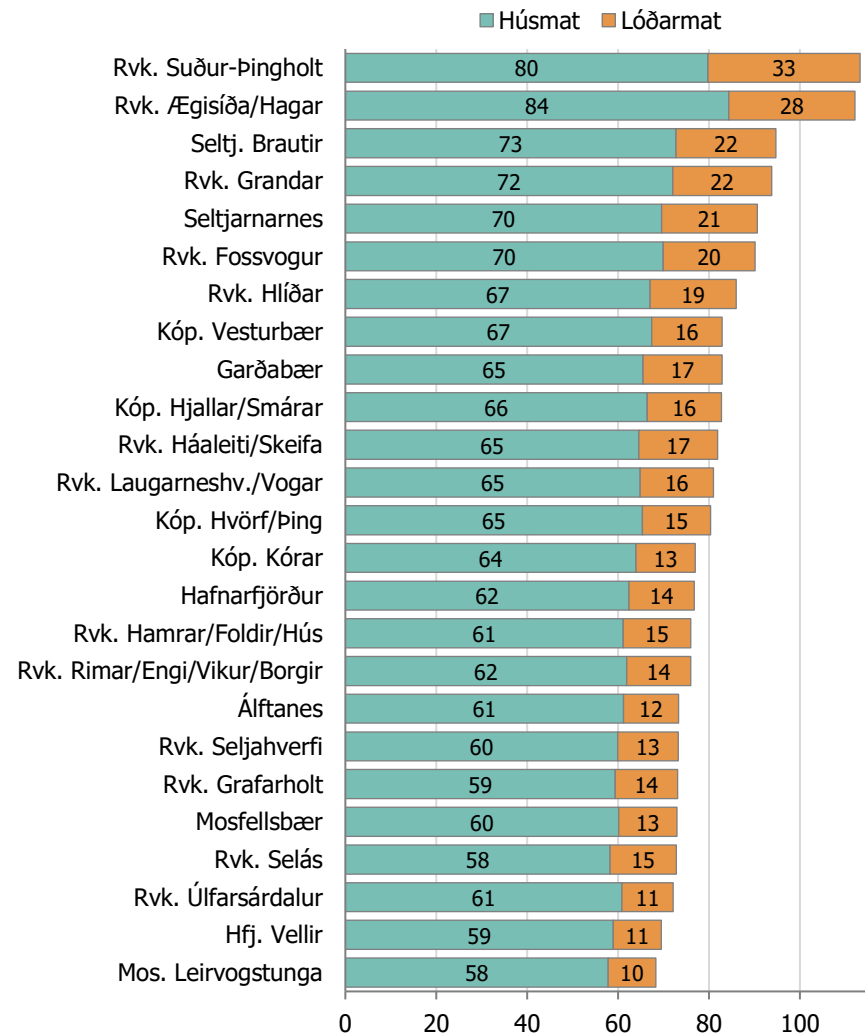
Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Fasteignamat (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	80,5
Suðurnes	6	4	45,7
Vesturland	10	7	36,6
Vestfirðir	12	6	24,5
Norðurland vestra	5	4	30,0
Norðurland eystra	15	10	35,3
Austurland	11	3	25,1
Suðurland	13	10	40,2
Landið allt	99	50	46,3

Af matssvæðunum í greiningunni er heildarmat viðmiðunareignar hæst í hverfunum Ægisíða/Hagar og Suður-Þingholt í Reykjavík eða 112 og

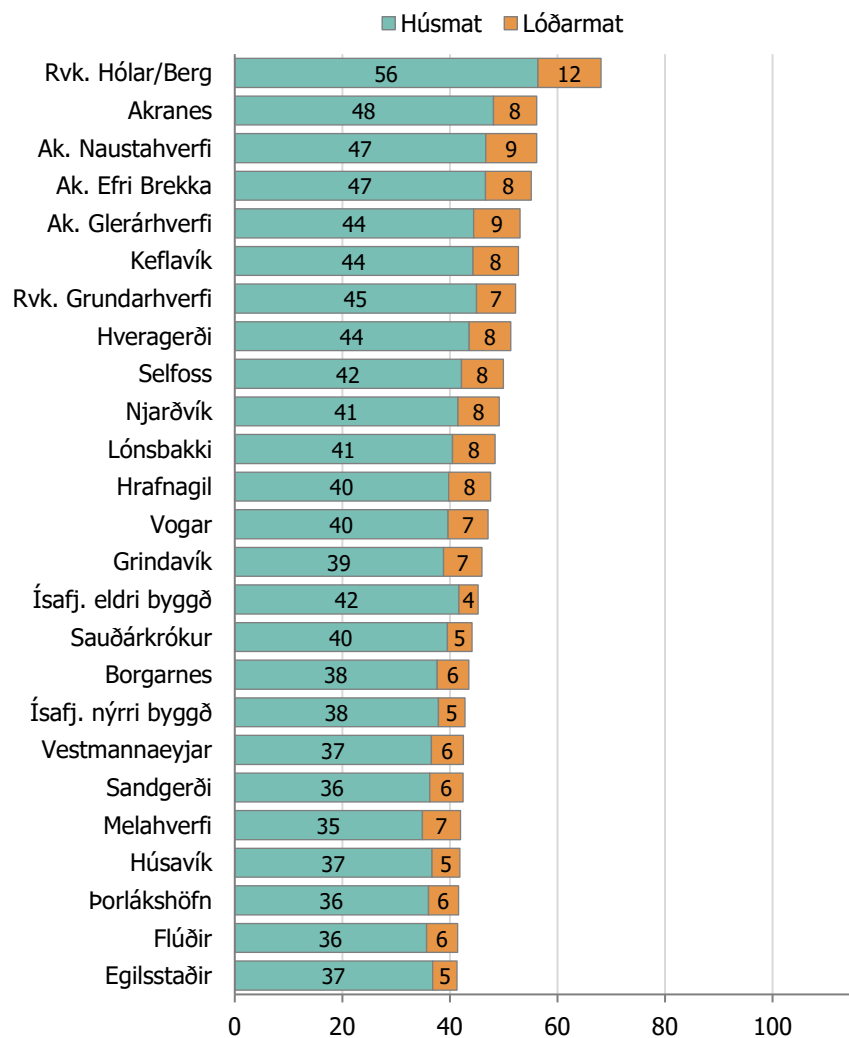
113 m.kr. (mynd 1). Heildarfasteignamat viðmiðunareignar annars staðar á höfuðborgarsvæðinu er á milli 68 og 95 m.kr., nema í Grundarhverfi þar sem það er 52 m.kr.

Af þeim þéttbýlisstöðum sem skoðaðir voru utan höfuðborgarsvæðisins er matið hæst á Akranesi og Akureyri, líkt og undanfarin ár. Á Akranesi er fasteignamat viðmiðunareignar 56 m.kr. en á Akureyri eru þrjú matssvæði í greiningunni og heildarmat er milli 53 og 56 m.kr. Fasteignamat viðmiðunareignarinnar í Keflavík er 53 m.kr., í Hveragerði 51 m.kr. og á Selfossi 50 m.kr. Í Njarðvík, á Lónsbakka rétt norðan bæjarmarka Akureyrar, í Hrafnagili og í Vogum er heildarmat milli 47 og 49 m.kr. Þá er heildarfasteignamat viðmiðunareignarinnar yfir 42 m.kr. í Grindavík, á Ísafirði, á Sauðárkróki, í Borgarnesi, í Vestmannaeyjum og í Sandgerði (mynd 2).

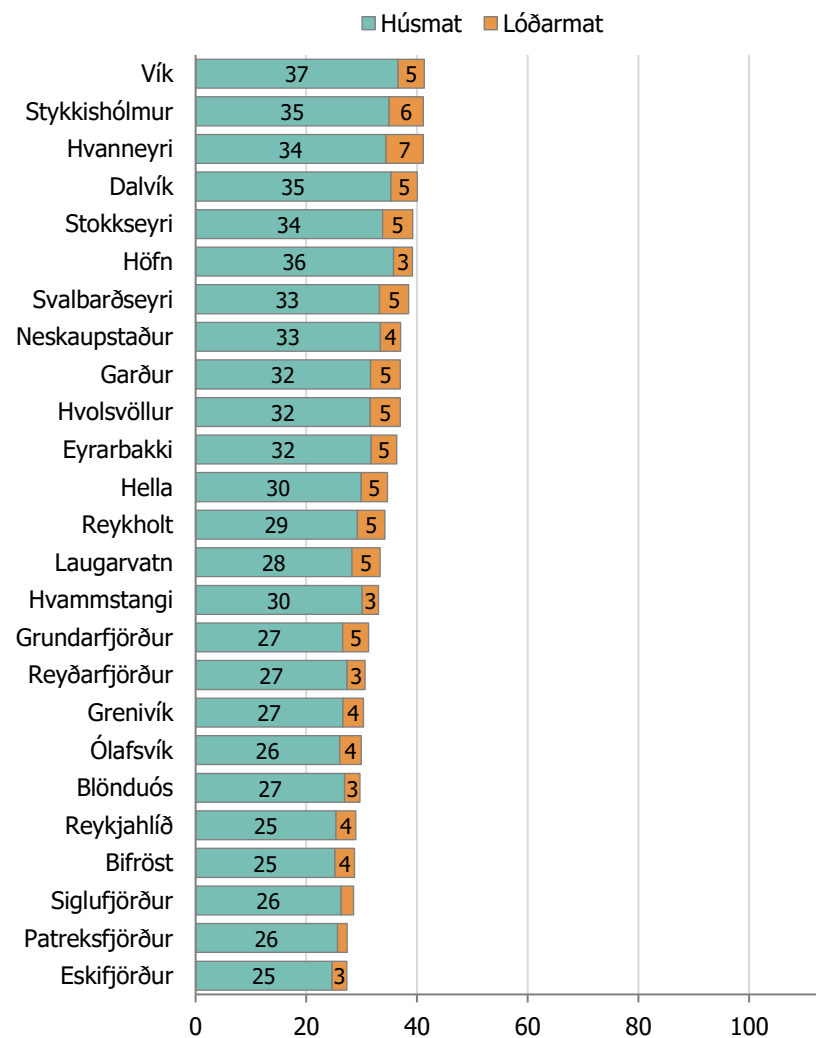
Heildarmat viðmiðunareignarinnar er á bilinu 40 til 42 m.kr. í Melahverfi í Hvalfjarðarsveit, á Húsavík, í Þorlákshöfn, á Flúðum og á Egilsstöðum (mynd 2) og það sama á við um Vík í Mýrdal, Stykkishólm, Hvanneyri og Dalvík (mynd 3). Heildarmat viðmiðunareignar er 35 til 40 m.kr. á Stokkseyri, á Höfn í Hornafirði, á Svalbarðseyri, á Neskaupstað, í Garði, á Hvolsvelli og á Eyrarbakka (mynd 3). Heildarmat viðmiðunareignar er á bilinu 30 til 35 m.kr. á Hellu, í Reykholti í Biskupstungum, á Laugarvatni, á Hvammstanga, í Grundarfirði, á Reyðarfirði og á Grenivík (mynd 3). Matssvæði þar sem heildarfasteignamat viðmiðunareignarinnar er 25 til 30 m.kr. eru Ólafsvík, Blönduós, Reykjahlíð í Mývatnssveit, Bifröst, Siglufjörður, Patreksfjörður og Eskifjörður (mynd 3) auk Hellissands, Djúpavogs, Ólafsfjarðar og Búðardals (mynd 4). Í Bolungarvík, á Fáskrúðsfirði, á Skagaströnd, í Hnífsdal, á Vopnafirði, á Borgarfirði eystri og á Hólmavík er fasteignamat viðmiðunareignar 20 til 25 m.kr., en Tálknafjörður, Bíldudalur, Hofsós, Seyðisfjörður, Súðavík, Þingeyri, Flateyri, Suðureyri og Þórshöfn eru matssvæði þar sem heildarmatið er milli 15 og 20 m.kr. Á Stöðvarfirði er heildarmatið 15 m.kr., á Kópaskeri 12 m.kr., á Breiðdalsvík 11 m.kr. og á Raufarhöfn 9 m.kr. (mynd 4).



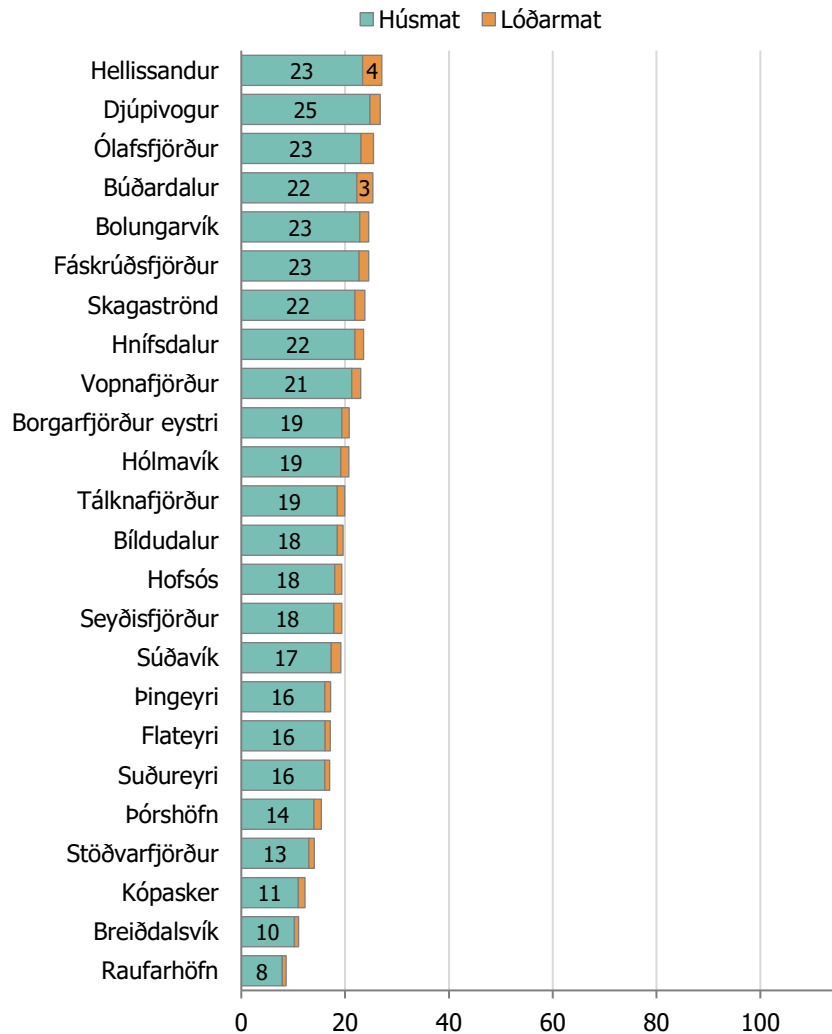
Mynd 1. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 1.-25. hæstu.



Mynd 2. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 26.-50. hæstu.



Mynd 3. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 51.-75. hæstu.



Mynd 4. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 76.-99. hæstu.

Þróun fasteignamats

Fasteignamat viðmiðunareignarinnar hefur víðast hvar hækkað talsvert undanfarin ár. Á matssvæðum þar sem fasteignamat hækkar hækka fasteignagjöld samhliða ef álagningarprósentur eru ekki lækkaðar á móti.

Fasteignamat viðmiðunareignarinnar hækkaði víða mikið milli áráanna 2021 og 2022. Samkvæmt Þjóðskrá Íslands hækkaði heildarfasteignamat allra íbúðareigna um 7,9% milli ára, sérþýli um 8,2% og



fjölbýli um 7,7%. Á höfuðborgarsvæðinu var hækkun fasteignamats íbúðarhúsnæðis 8,9% en 5,1% utan þess.⁶

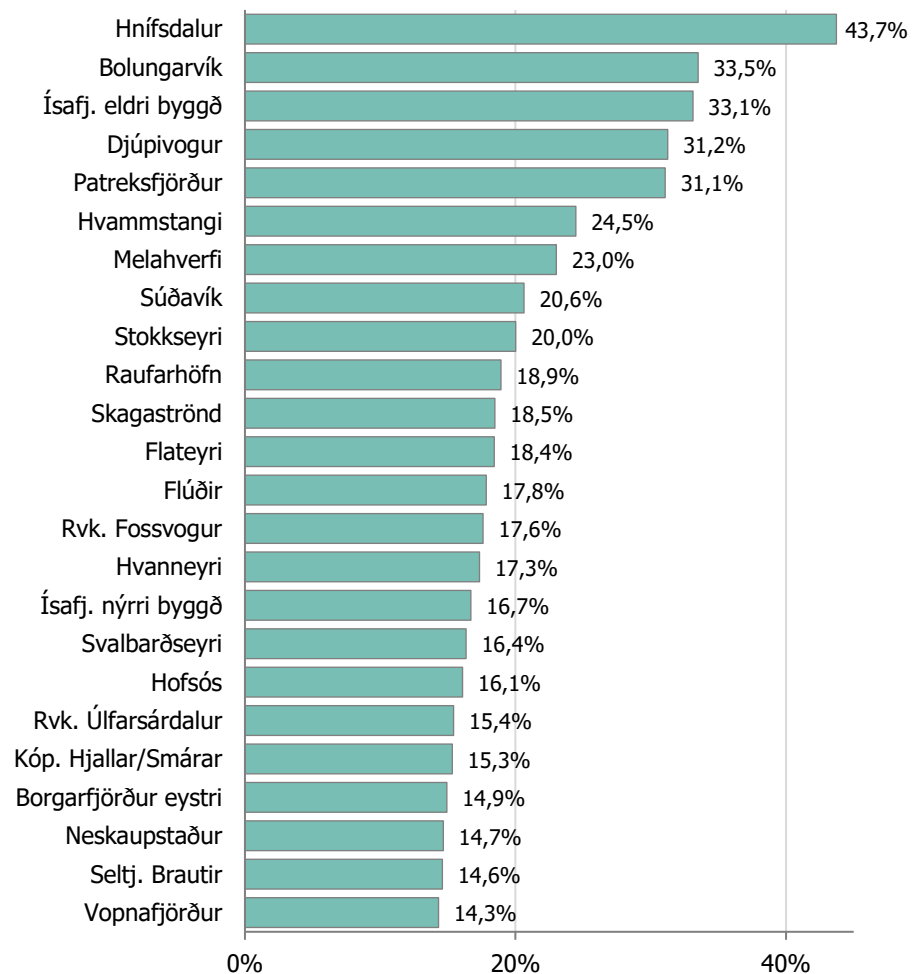
Meðaltal fasteignamats viðmiðunareignar á matssvæðunum 99 í þessari greiningu var 42,4 m.kr. árið 2021 en árið 2022 var það 46,3 m.kr. eða 9,3% hærra (tafla 2). Mesta hlutfallslega hækkun viðmiðunareignar varð á Vestfirðum eða að meðaltali 20,7% á 12 matssvæðum og þar næst á Norðurlandi vestra eða 13,5% á 5 matssvæðum.

Tafla 2. Hlutfallsbreyting á fasteignamati 2021-2022 eftir landshlutum.

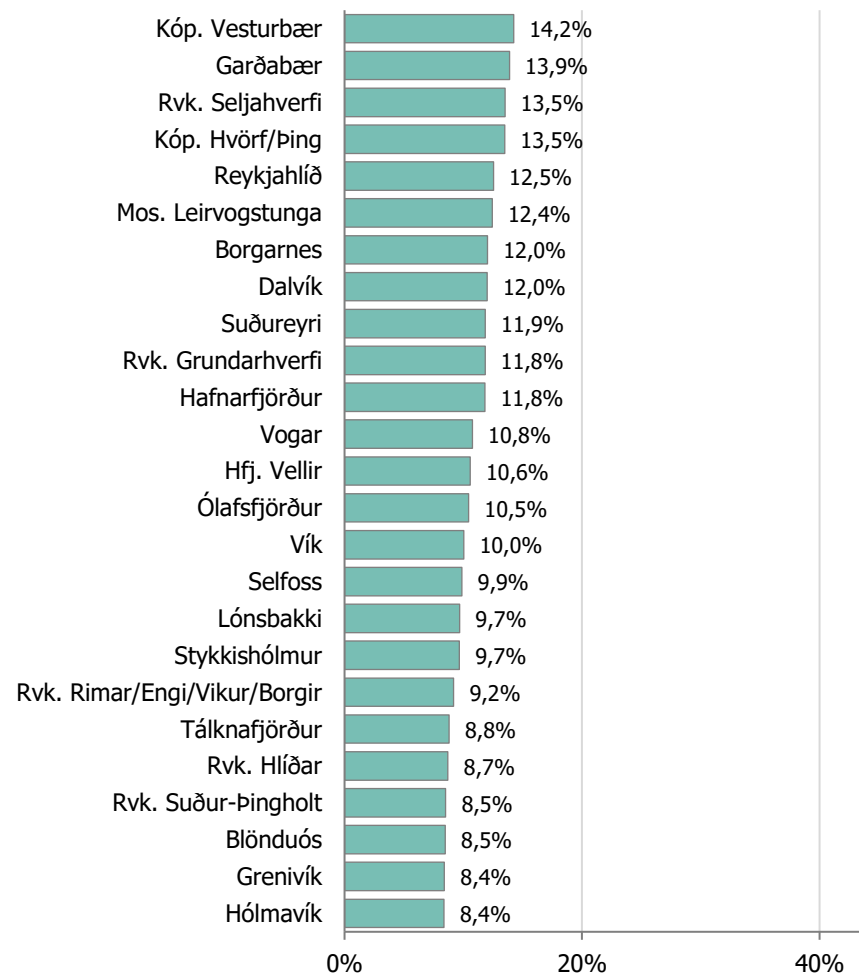
Landshluti	Mats- svæði	Meðaltal f.mat 2021	Meðaltal f.mat 2022	Hlutfalls- breyting
Höfuðborgarsvæði	27	73,3	80,5	9,8%
Suðurnes	6	43,7	45,7	4,6%
Vesturland	10	33,9	36,6	8,2%
Vestfirðir	12	20,3	24,5	20,7%
Norðurland vestra	5	26,4	30,0	13,5%
Norðurland eystra	15	33,1	35,3	6,6%
Austurland	11	23,3	25,1	7,5%
Suðurland	13	37,5	40,2	7,0%
Landið allt	99	42,4	46,3	9,3%

Mesta hlutfallshækkun fasteignamats viðmiðunareignar á einu mats-
svæði var í Hnífsdal 43,7%, en þar næst í Bolungarvík 33,5% og nýrri
byggð á Ísafirði 33,1% (mynd 5). Hækkun fasteignamats viðmiðunar-
eignar var yfir 30% á Djúpavogi og Patreksfirði og yfir 20% á
Hvammstanga, í Melahverfi í Hvalfjarðarsveit, í Súðavík og á Stokkseyri.
Hækkun fasteignamats viðmiðunareignarinnar var undir 1% í Keflavík, í
Reykholti í Biskupstungum, á Höfn í Hornafirði, í Garði, á Laugarvatni, á
Eskifirði, á Þórshöfn, á Seyðisfirði og í Búðardal (mynd 8). Þá lækkaði
fasteignamat viðmiðunareignar um 0,4% milli ára í Grundarfirði og um
5,0% á Fáskrúðsfirði.

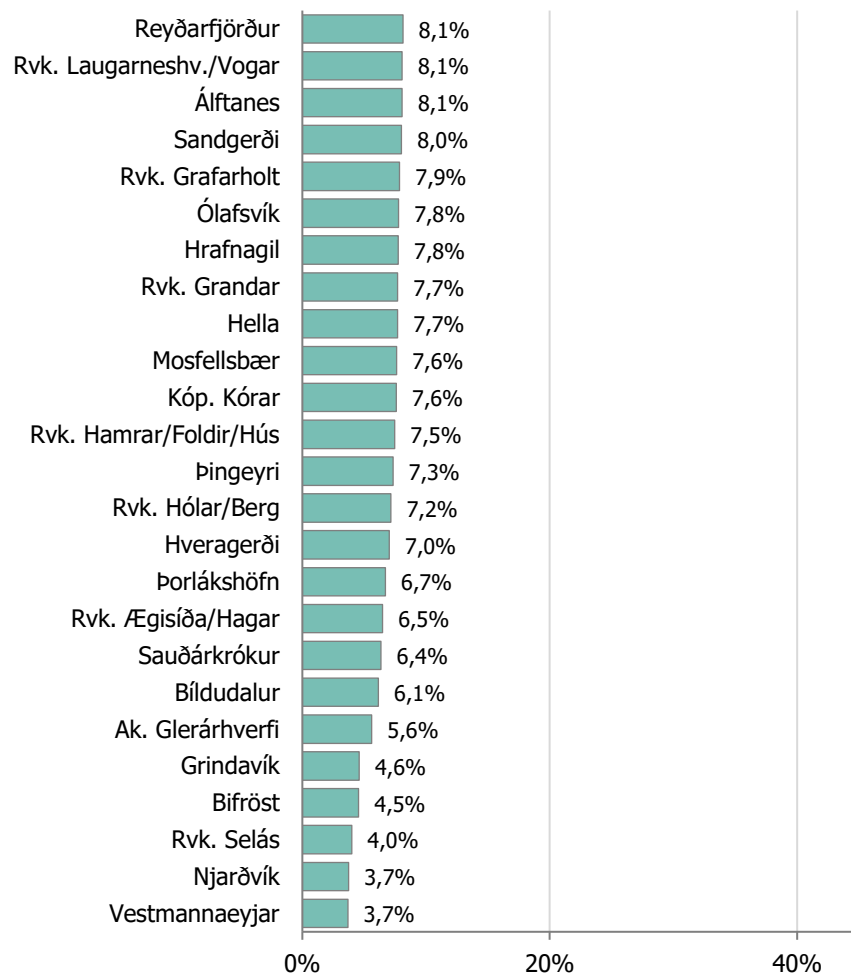
⁶ Skýrsla Þjóðskrár Íslands um fasteignamat 2022:
<https://skra.is/library/Skrar/fasteignamat/Fasteignamatsskyrsla2022.pdf>



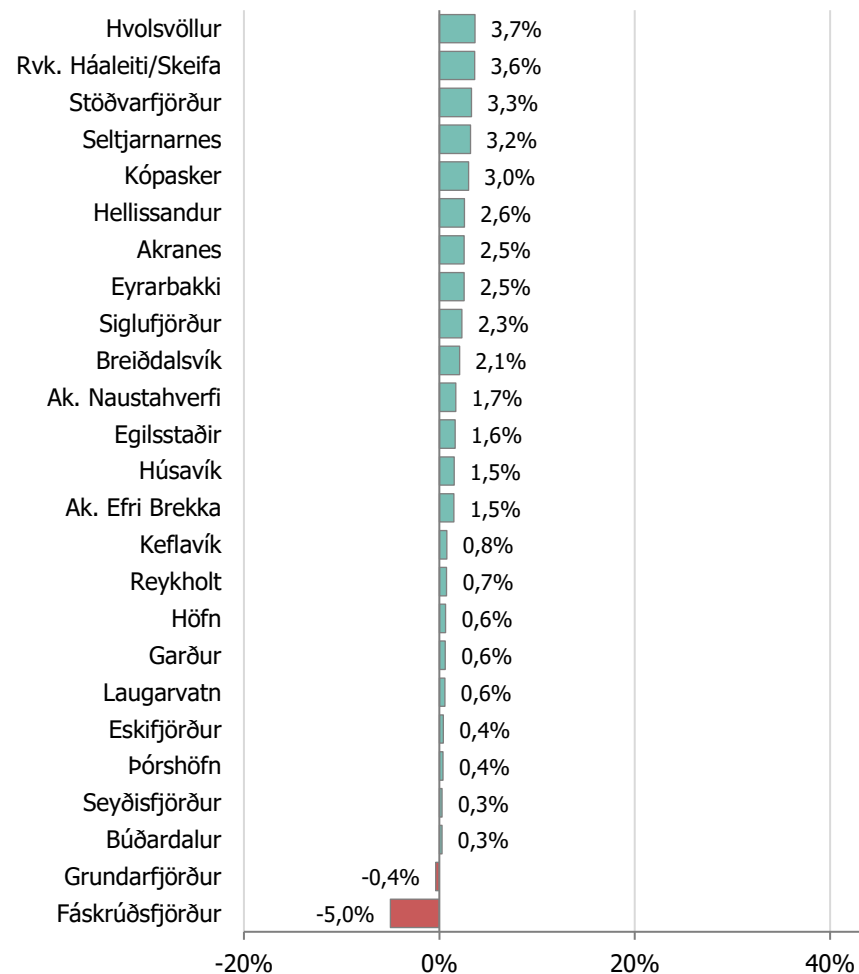
Mynd 5. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar milli ára 2021 og 2022, 1.-25. mesta hækkun.



Mynd 6. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar milli ára 2021 og 2022, 26.-50. mesta hækkun.



Mynd 7. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar milli ára 2021 og 2022, 51.-75. mesta hækkun.



Mynd 8. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar milli ára 2021 og 2022, 76.-99. mesta hækkun.



Til að gefa yfirlit yfir hækkun fasteignamats viðmiðunareignar eftir matssvæðum lengra aftur í tímann er fasteignamat viðmiðunareignar og uppsöfnuð hlutfallshækkun þess á þeim 31 matssvæðum sem eldri gögn ná til sýnd á línuritum. Í umfjölluninni hér á eftir eru hækkanir reiknaðar miðað við upphæðir sem hafa verið núvirtar í samræmi við vísitölu neysluverðs í janúar hvert ár.

Á þeim 31 matssvæðum sem eldri gögn ná til hækkaði heildarfasteignamat að meðaltali um 55% frá 2014 til 2022, mest um 108% á Patreksfirði, 84% í Úlfarsárdal og 82% í nýrri byggð á Ísafirði en minnst á Hólmavík þar sem fasteignamat viðmiðunareignarinnar hækkaði um 2%, næst minnst í Grundarfirði 5% og þar næst á Seyðisfirði 11%.

Á matssvæðunum sex á höfuðborgarsvæðinu sem eldri gögn ná yfir hefur fasteignamat viðmiðunareignar verið hæst í Suður-Þinghóltum síðan 2014 (mynd 9). Fasteignamat viðmiðunareignar á höfuðborgarsvæðinu var lægst í Úlfarsárdal árið 2014 en það hefur hækkað og bilið er nú minna á milli matssvæðanna. Meðalhækkun fasteignamats viðmiðunareignar milli 2014 og 2022 á matssvæðunum sex á höfuðborgarsvæðinu var 67%. Mest hækkaði fasteignamatið í Úlfarsárdal í Reykjavík 84% og Hvörfum/Þingum í Kópavogi 80% en minnsta hækkun fasteignamats viðmiðunareignar á höfuðborgarsvæðinu var í Suður-Þinghóltum 46% (mynd 10).

Á þeim sjö matssvæðum sem eldri gögn ná yfir á Suðurnesjum og Suðurlandi hefur ekki verið sérlega mikill munur milli svæða á fasteignamati viðmiðunareignar frá 2014 en hann hefur þó aukist (mynd 11). Þar hækkaði fasteignamat viðmiðunareignarinnar að meðaltali um 57% frá 2014 til 2022 á þeim matssvæðum sem eldri gögn ná yfir, minnst 29% í Vestmannaeyjum og mest 73% í Keflavík og Hveragerði (mynd 12).

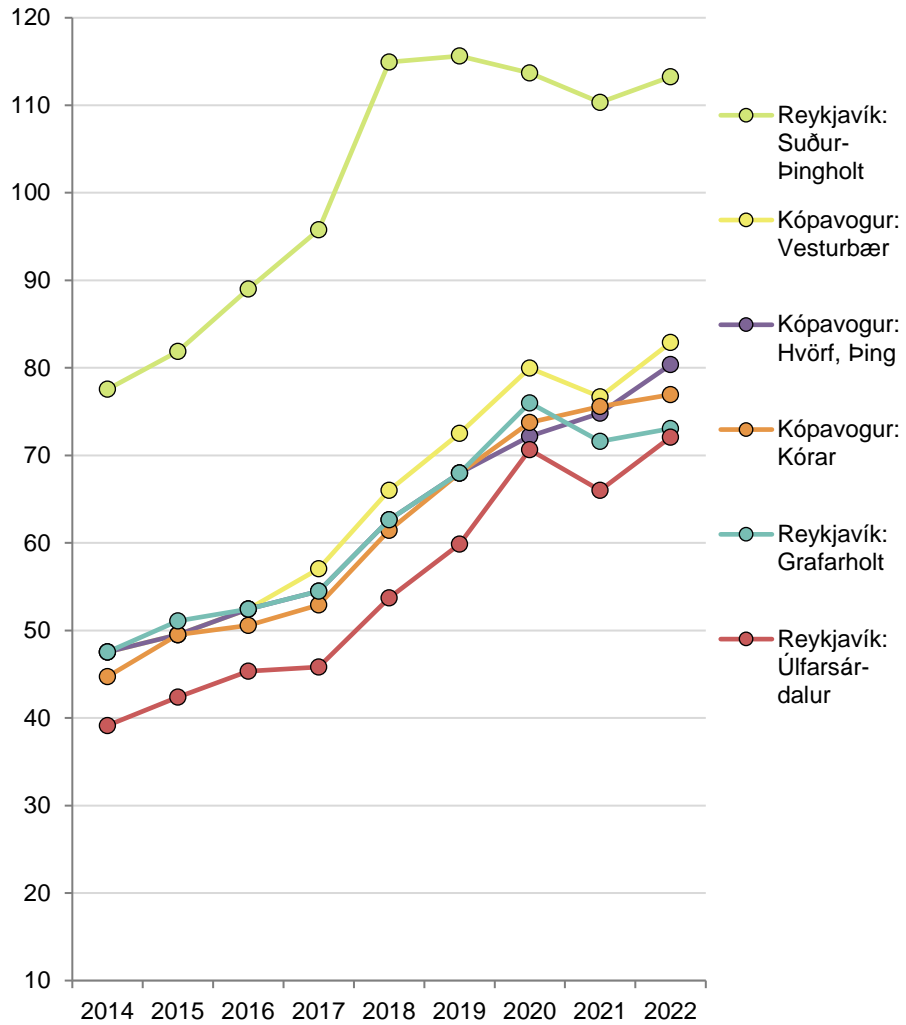
Árið 2014 var fasteignamat viðmiðunareignar á Akranesi svipað og víða annars staðar á Vesturlandi en síðan þá hefur það hækkað mun meira þar en á öðrum stöðum í landshlutanum sem eldri gögn ná yfir (mynd 13). Á sama hátt hefur bilið milli fasteignamats viðmiðunareignar í nýrri byggð á Ísafirði og á öðrum matssvæðum á Vestfjörðum breikkað frá 2014 til 2022. Í heildina hefur fasteignamat viðmiðunareignar á átta matssvæðum á Vesturlandi og Vestfjörðum hækkað að meðaltali um 54% milli 2014 og 2022, hlutfallslega mest á Patreksfirði 108% og nýrri byggð á Ísafirði 82% (mynd 14). Á Hólmavík hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar um 2% á tímabilinu og í Grundarfirði um 5%.

Á Norðurlandi hefur fasteignamat viðmiðunareignar verið hæst á Akureyri frá 2014 (mynd 15) á meðan fasteignamat viðmiðunareignar á Sauðárkróki, Húsavík og Dalvík hefur nokkurn veginn fylgst að milli 2014 og 2022. Í upphafi tímabilsins var fasteignamat viðmiðunareignar svipað á Blönduósi og á Siglufirði, milli 2017 og 2020 var fasteignamat hærra á Siglufirði, en árin 2021 og 2022 er aftur svipað fasteignamat fyrir

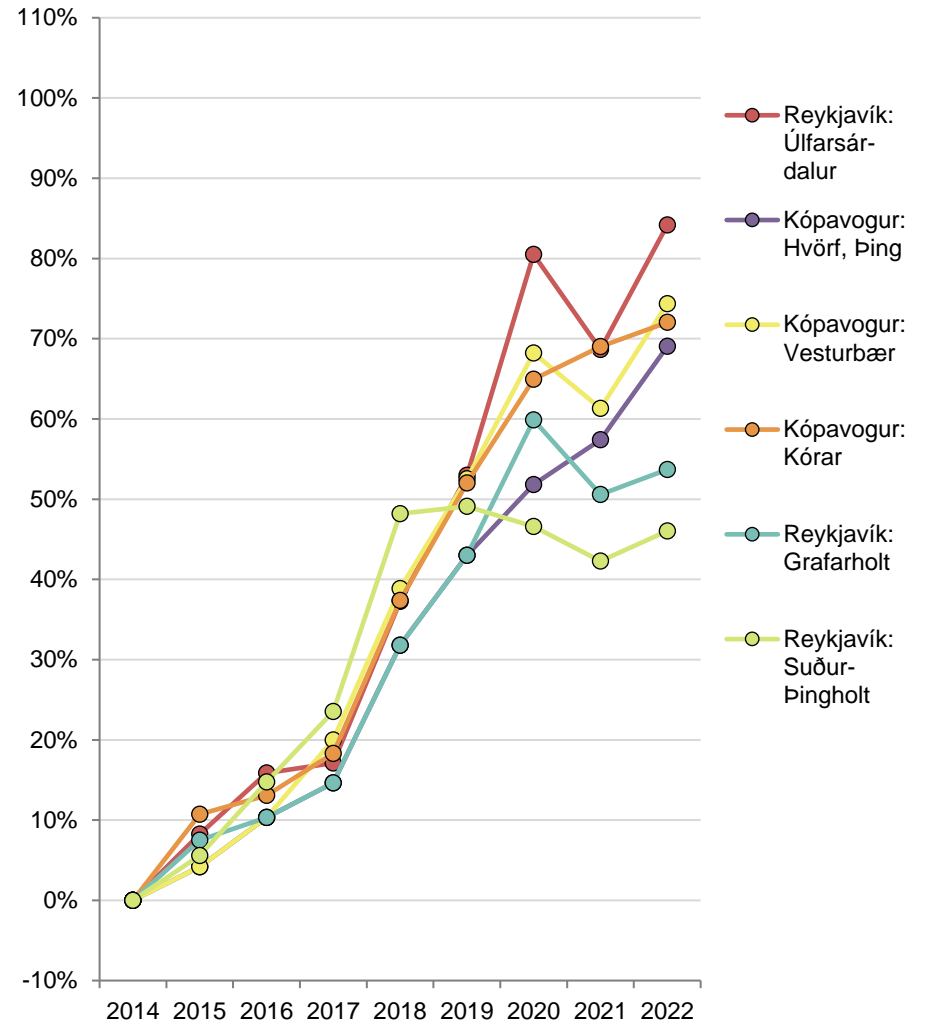


viðmiðunareign á stöðunum tveimur. Á heildina litið var hækkun fasteignamats viðmiðunareignarinnar á matssvæðunum sex á Norðurlandi að meðaltali 52% frá 2014 til 2022, mest á Húsavík 61% og þar næst á Sauðárkróki 59% og Dalvík 58% (mynd 16).

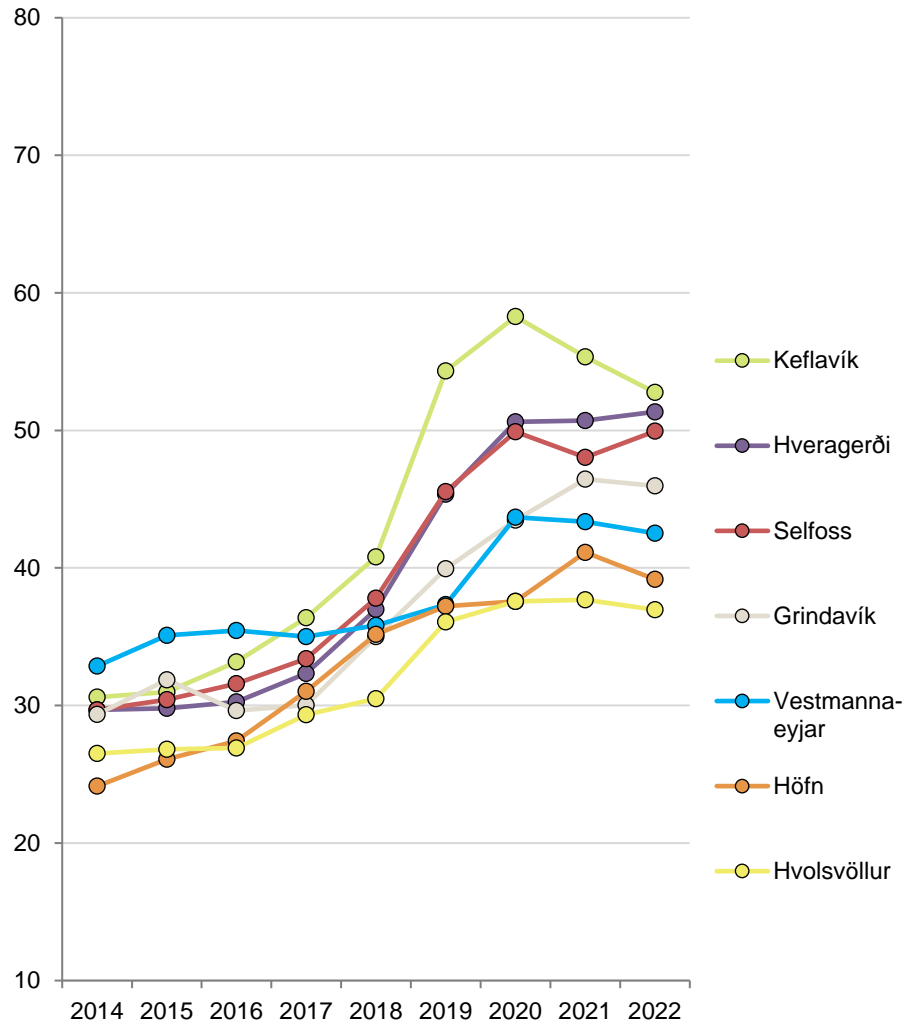
Á matssvæðunum fjórum á Austurlandi sem eldri gögn ná yfir hefur bilið milli hæsta og lægsta fasteignamats viðmiðunareignar aukist nokkuð (mynd 17). Á Austurlandi hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar á matssvæðunum fjórum að meðaltali um 43% milli 2014 og 2022, mest á Vopnafirði 69% en minnst á Seyðisfirði 11% (mynd 18).



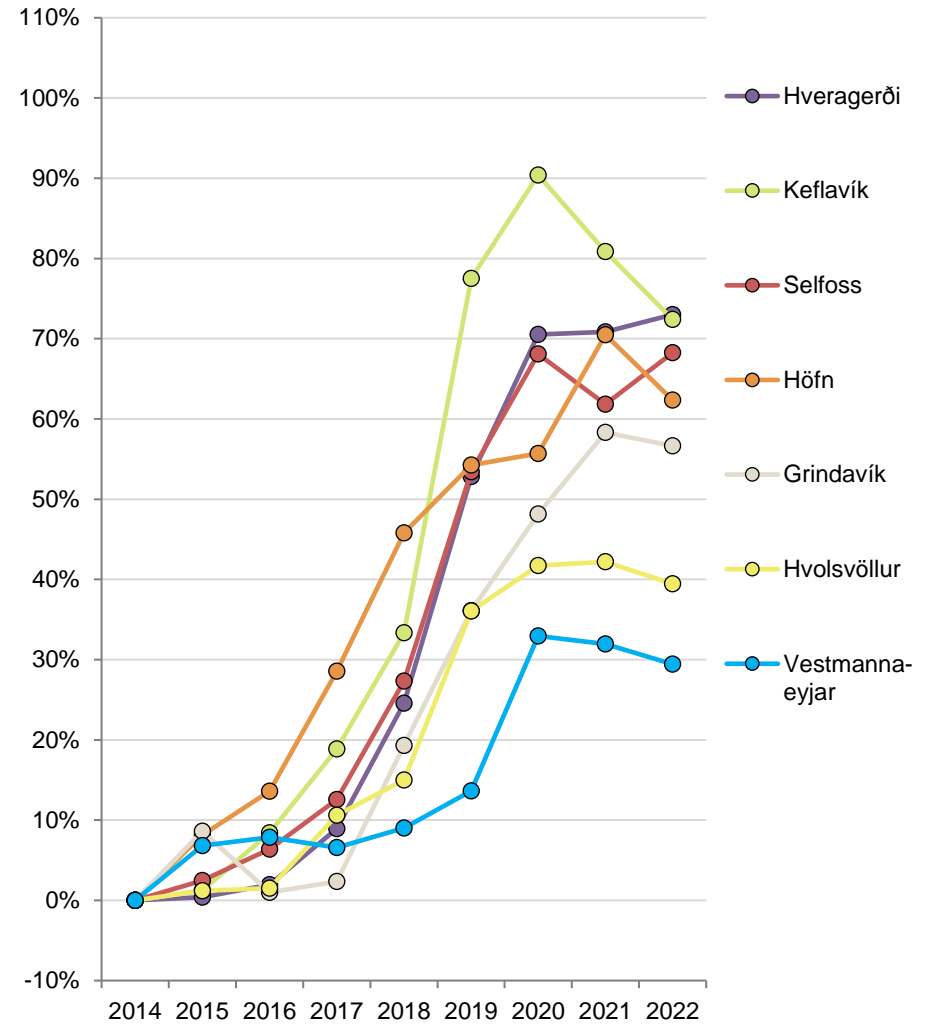
Mynd 9. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði.



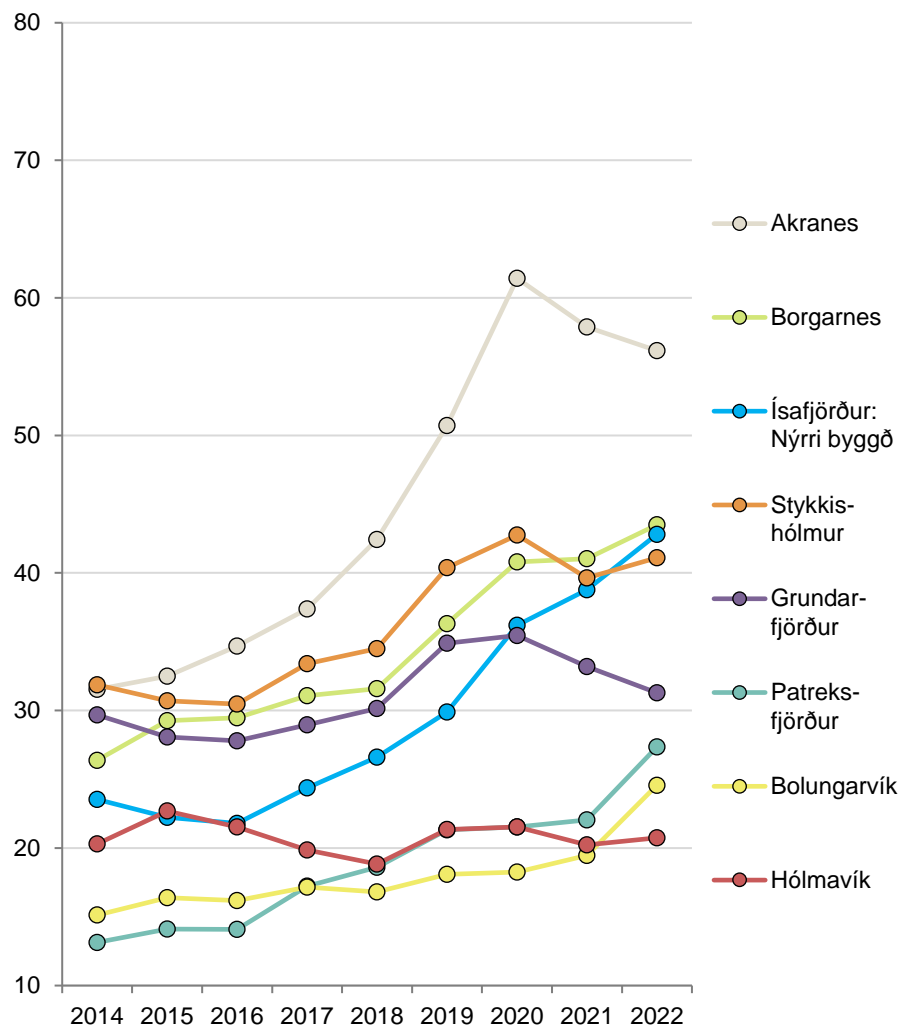
Mynd 10. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði.



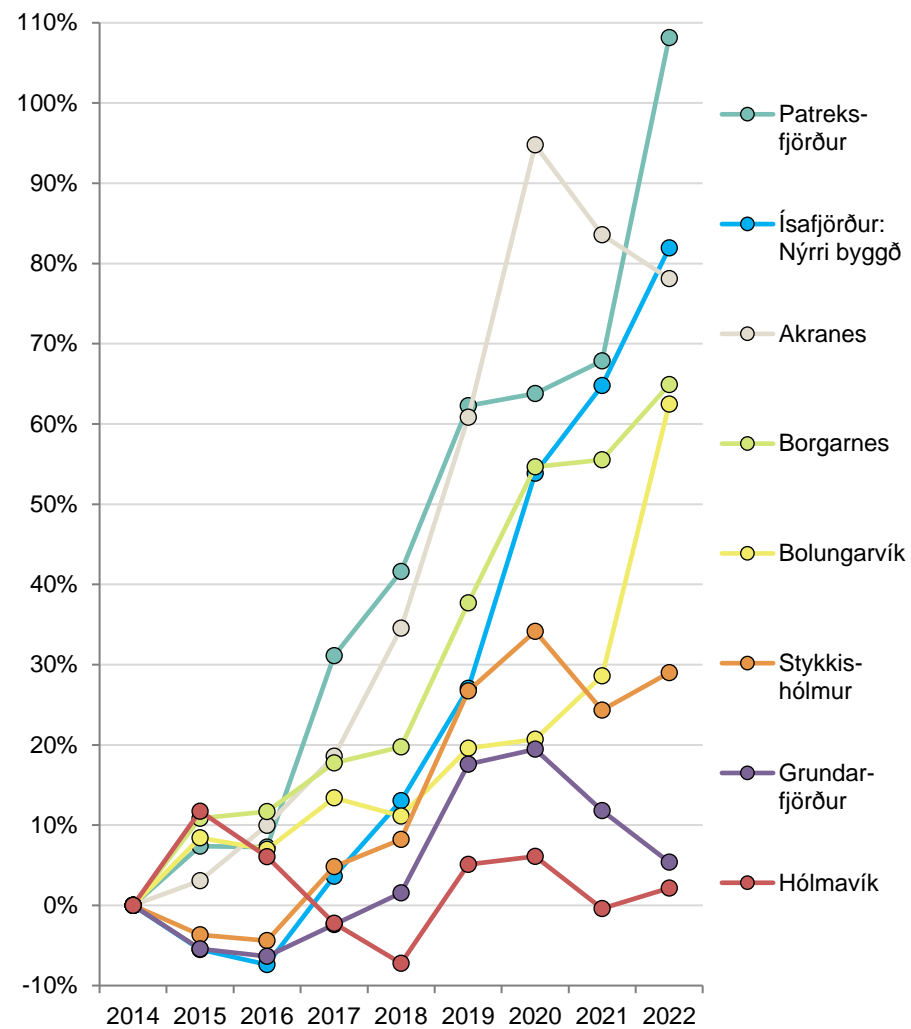
Mynd 11. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.



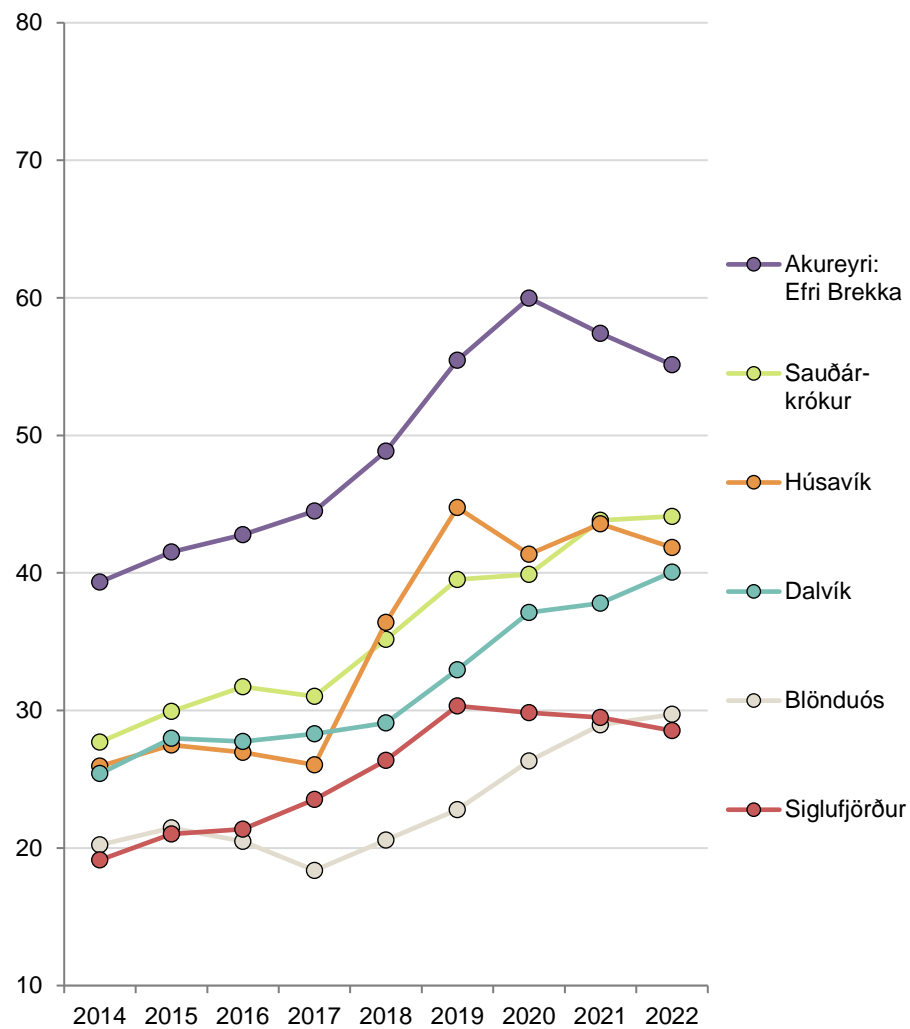
Mynd 12. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.



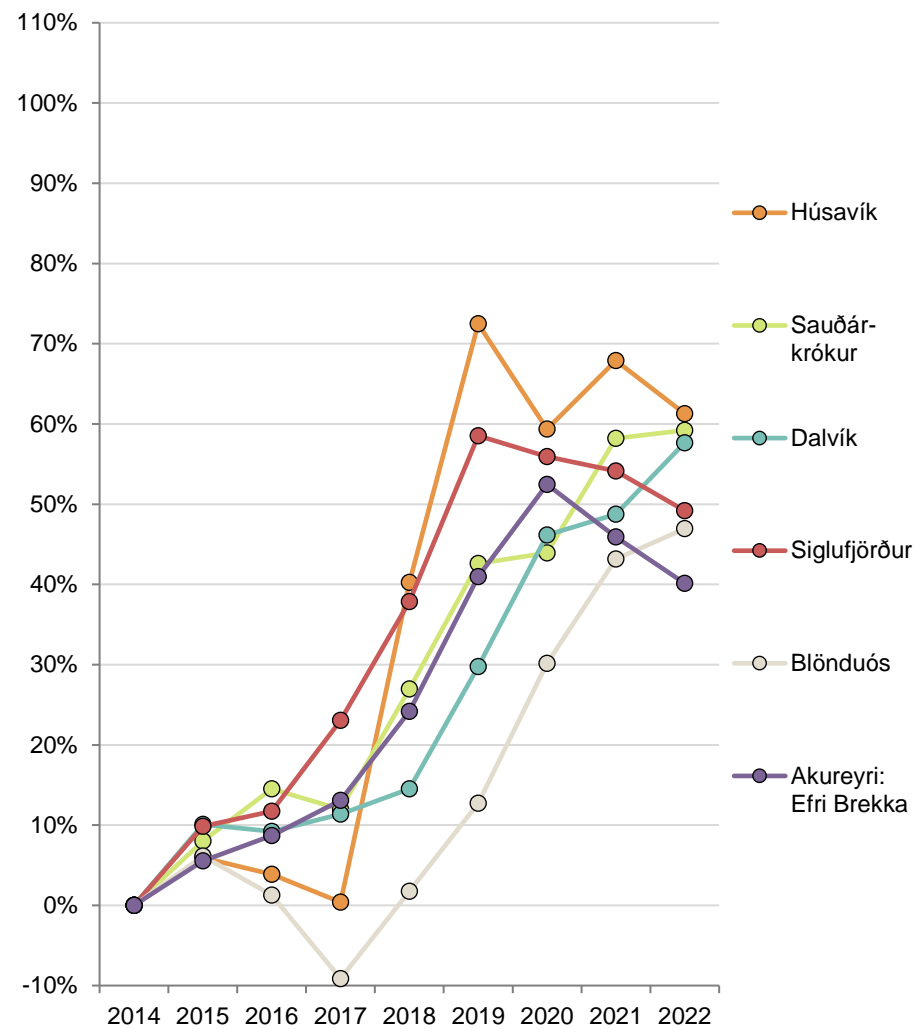
Mynd 13. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.



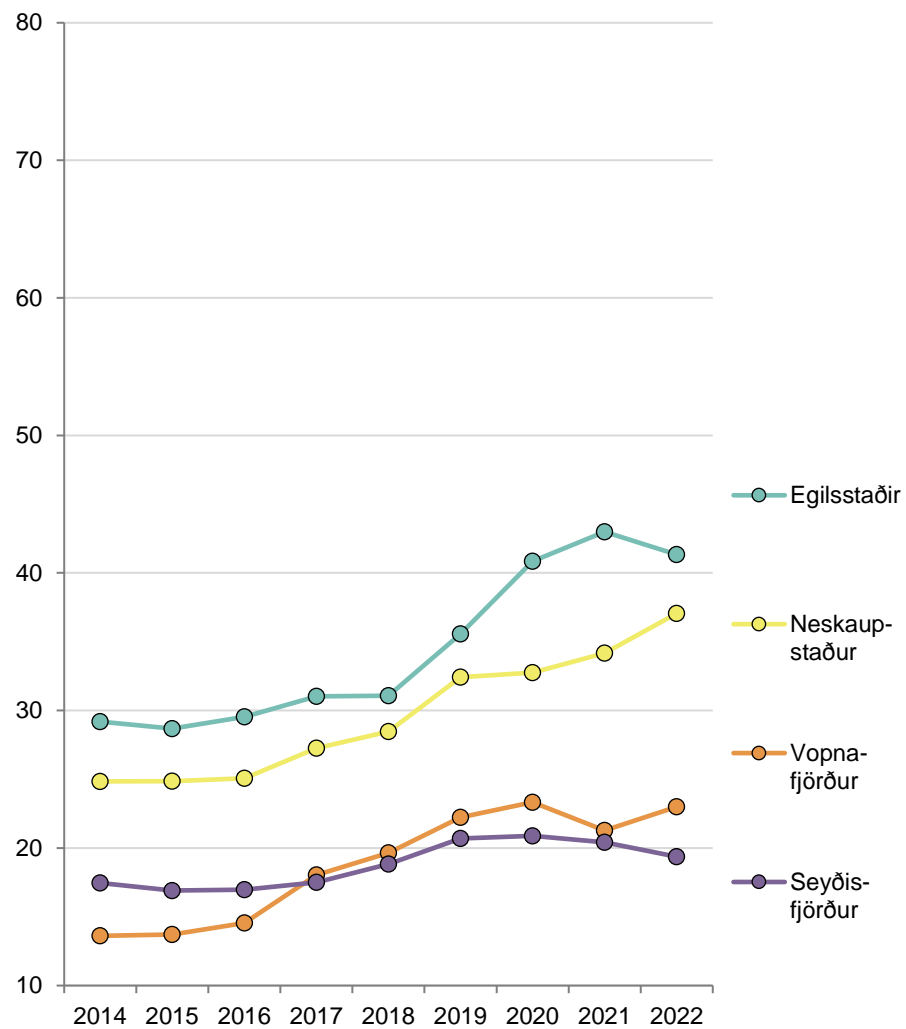
Mynd 14. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.



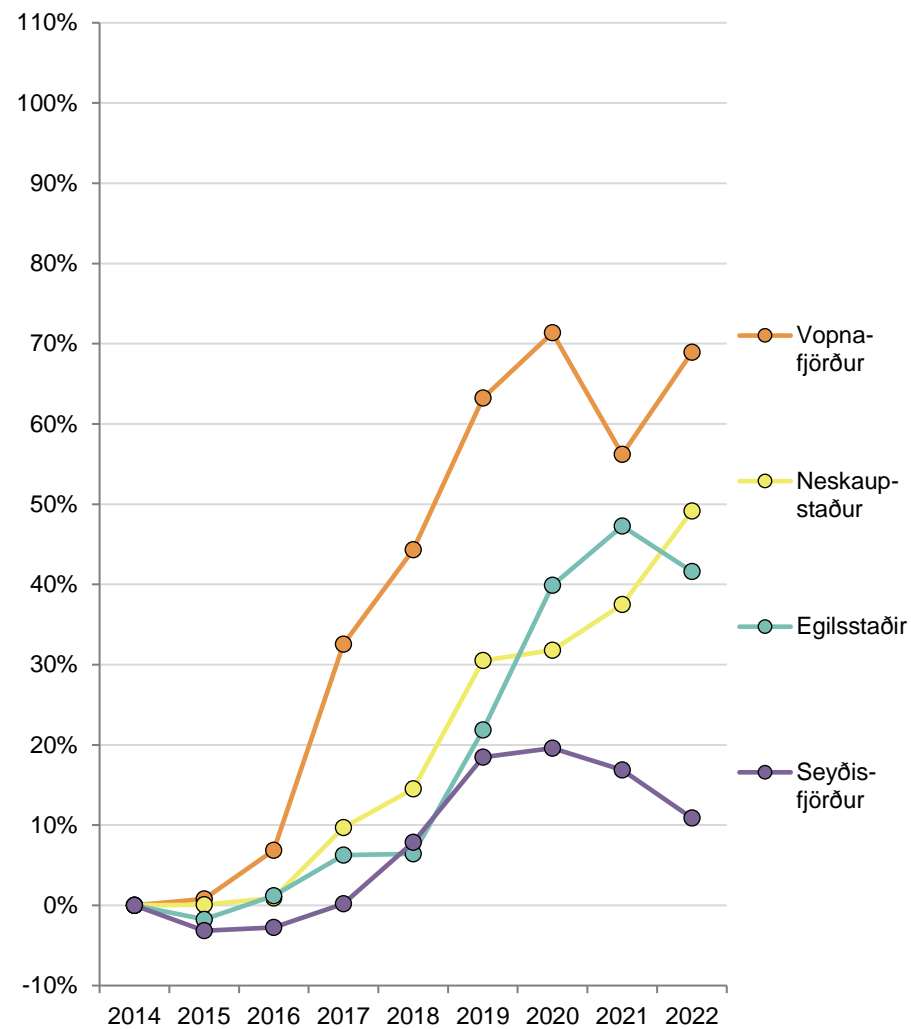
Mynd 15. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi.



Mynd 16. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi.



Mynd 17. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Austurlandi.



Mynd 18. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) 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. 4/1995.⁷ Fasteignaskattur er allt að 0,5% af fasteignamati en sveitarstjórnunum er heimilt að hækka hann upp í 0,625%.

Vegna mismunandi álagningarreglna sveitarfélaga⁸ 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 99 matssvæðanna er um 363 þ.kr. (tafla 3). Meðaltal matssvæðanna 13 á Suðurlandi er 405 þ.kr., á Vesturlandi 396 þ.kr. (10 svæði), á höfuðborgarsvæðinu 385 þ.kr. (27 svæði), á Suðurnesjum 377 þ.kr. (6 svæði), á Norðurlandi vestra 343 þ.kr. (5 svæði), á Norðurlandi eystra 337 þ.kr. (15 svæði), á Vestfirðum 322 þ.kr. (12 svæði), og á Austurlandi 315 þ.kr. (11 svæði).

⁷ Lög nr. 4/1995: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/1995004.html>

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

Tafla 3. Fasteignagjöld í þúsundum króna eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Fasteignagjöld (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	384,6
Suðurnes	6	4	377,0
Vesturland	10	7	396,4
Vestfirðir	12	6	321,6
Norðurland vestra	5	4	343,0
Norðurland eystra	15	10	336,7
Austurland	11	3	314,9
Suðurland	13	10	405,1
Landið allt	99	50	363,3

Heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar árið 2022 eru hæst á matssvæðunum tveimur á Seltjarnarnesi, 530 þ.kr. á matssvæðinu Seltjarnarnes sem er svæðið vestan við Nesveg⁹ og 509 þ.kr. á matssvæðinu Brautir sem er nyrðri hluti Seltjarnarness (mynd 19).

Munurinn á milli fasteignagjalda á svæðum innan sama sveitarfélags stafar af ólíkum matssvæðisstuðli í fasteignamati viðmiðunareignarinnar.

⁹ Vefkort matssvæða Þjóðskrár Íslands: <https://geo.skra.is/vefur/2022/matsvaedi/>



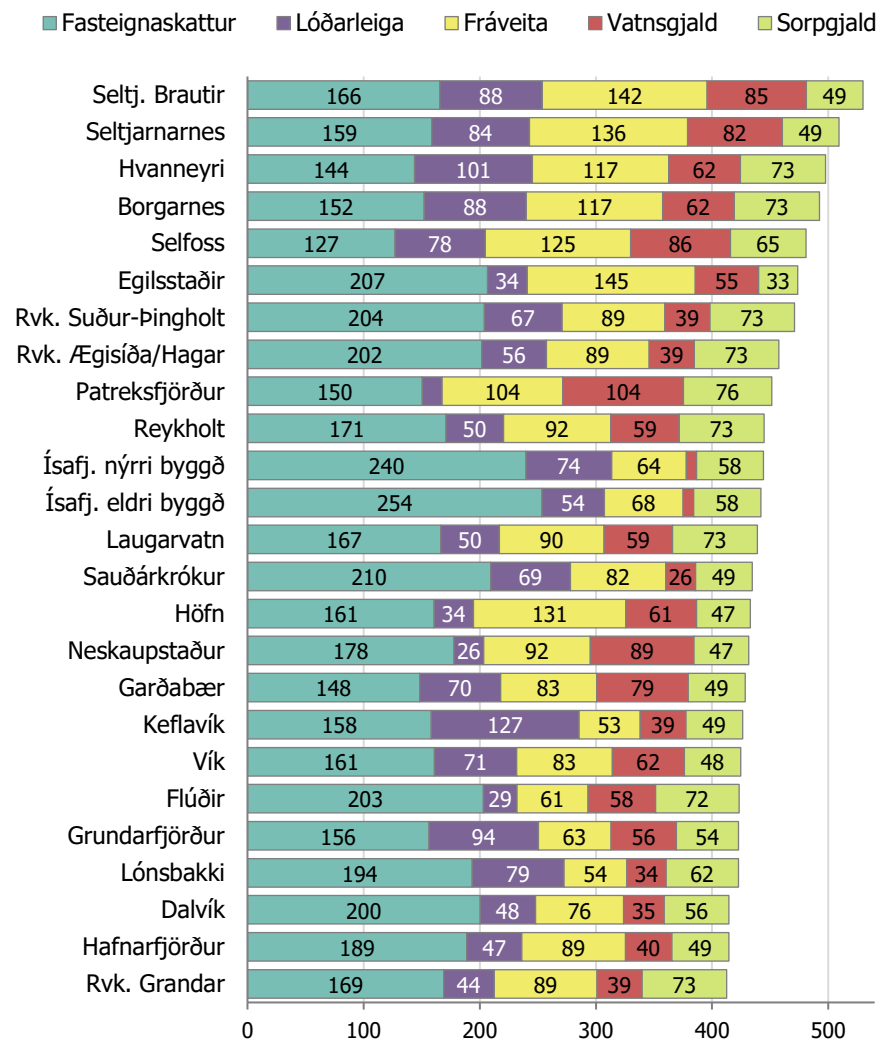
Á Hvanneyri eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar 498 þ.kr. og í Borgarnesi eru þau 493 þ.kr. Báðir byggðakjarnarnir eru í Borgarbyggð en munurinn á þeim er sá að þó heildarfasteignamat sé hærra í Borgarnesi er lóðarmat hærra á Hvanneyri og þ.a.l. lóðarleiga og heildargjöld. Á Selfossi eru fasteignagjöld viðmiðunareignar alls 481 þ.kr. og á Egilsstöðum 474 þ.kr. Í hverfunum tveimur í Reykjavík þar sem fasteignamat er hæst, Suður-Þingholtum og Ægisíðu/Högum, eru heildargjöld fyrir viðmiðunareign 471 þ.kr. og 458 þ.kr. Á Patreksfirði eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar 452 þ.kr. Í Reykholti í Biskups-tungum, á Ísafirði, á Laugarvatni, á Sauðárkróki, á Höfn og í Neskaupstað eru heildargjöld milli 430 þ.kr. og 450 þ.kr. en í Garðabæ, í Keflavík, í Vík í Mýrdal, á Flúðum, í Grundarfirði og á Lónsbakka eru þau 420 til 430 þ.kr. Á Dalvík eru heildarfasteignagjöld fyrir viðmiðunareign 415 þ.kr., í meginhluta Hafnarfjarðar 414 þ.kr. og á Gröndum í Vesturbæ Reykjavíkur 413 þ.kr. (mynd 19).

Heildarfasteignagjöld fyrir viðmiðunareign eru á bilinu 390 til 410 þ.kr. á Blönduósi, í Stykkishólmi, á Bifröst, á Hvolsvelli, í Fossvogi og Hlíðum í Reykjavík, í Njarðvík, á Húsavík, á Svalbarðseyri, í Bolungarvík og á Siglufirði (mynd 20).

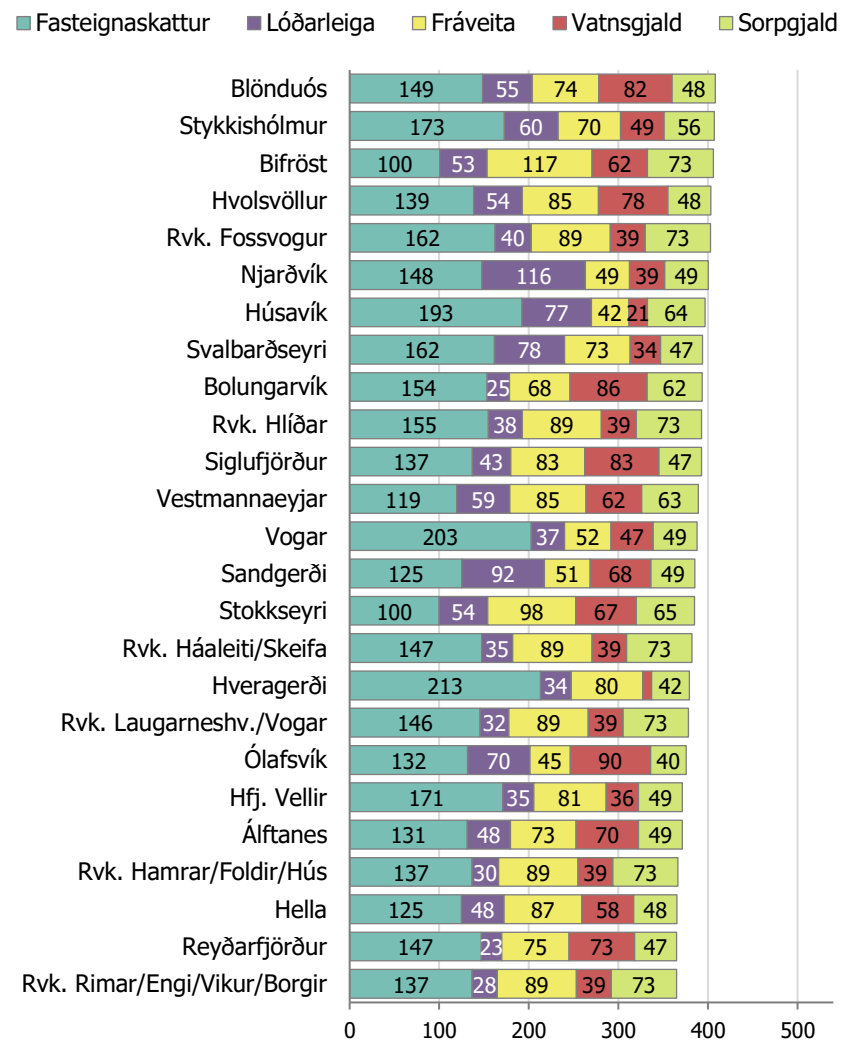
Heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar eru á milli 340 og 380 þ.kr. á mörgum matssvæðum, þeirra á meðal eru Hveragerði, Ólafsvík, Álftanes, Hella og Reyðarfjörður (mynd 20), Hrafnagil, Ólafsfjörður,

Tálknafjörður, Mosfellsbær, Eyrarbakki, Grenivík, Vopnafjörður, Bíldudalur, Hvammstangi, Búðardalur, Þorlákshöfn og Grindavík (mynd 26) auk matssvæða í Reykjavík og á Akureyri.

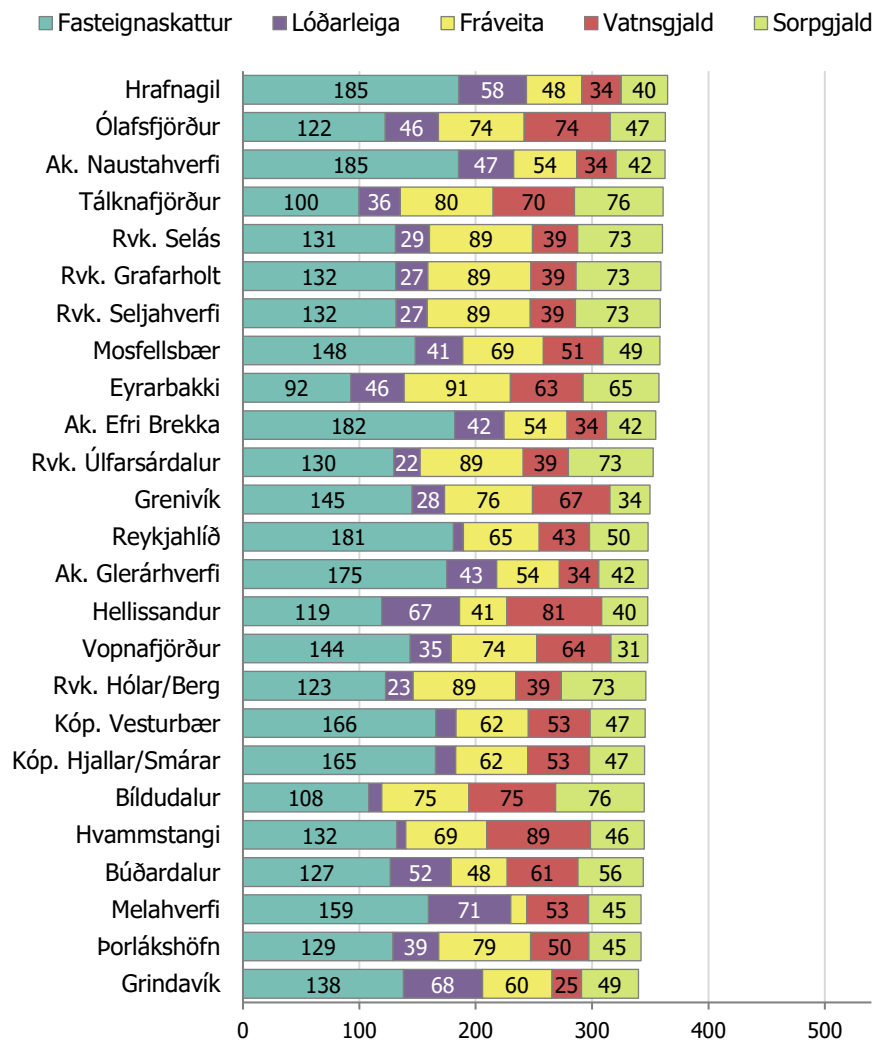
Á Seyðisfirði, á Súðavík, í Hnífsdal og á Þórshöfn eru heildarfasteignagjöld fyrir viðmiðunareign 255-265 þ.kr. (mynd 22). Á Hofsósi eru heildargjöld 223 þ.kr. og um 200 þ.kr. á Þingeyri, Flateyri, Suðureyri og Stöðvarfirði. Gjöldin eru töluvert lægri á Breiðdalsvík 161 þ.kr. og á Kópaskeri 158 þ.kr. en af matssvæðum í greiningunni eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar lægst á Raufarhöfn, 127 þ.kr. (mynd 22).



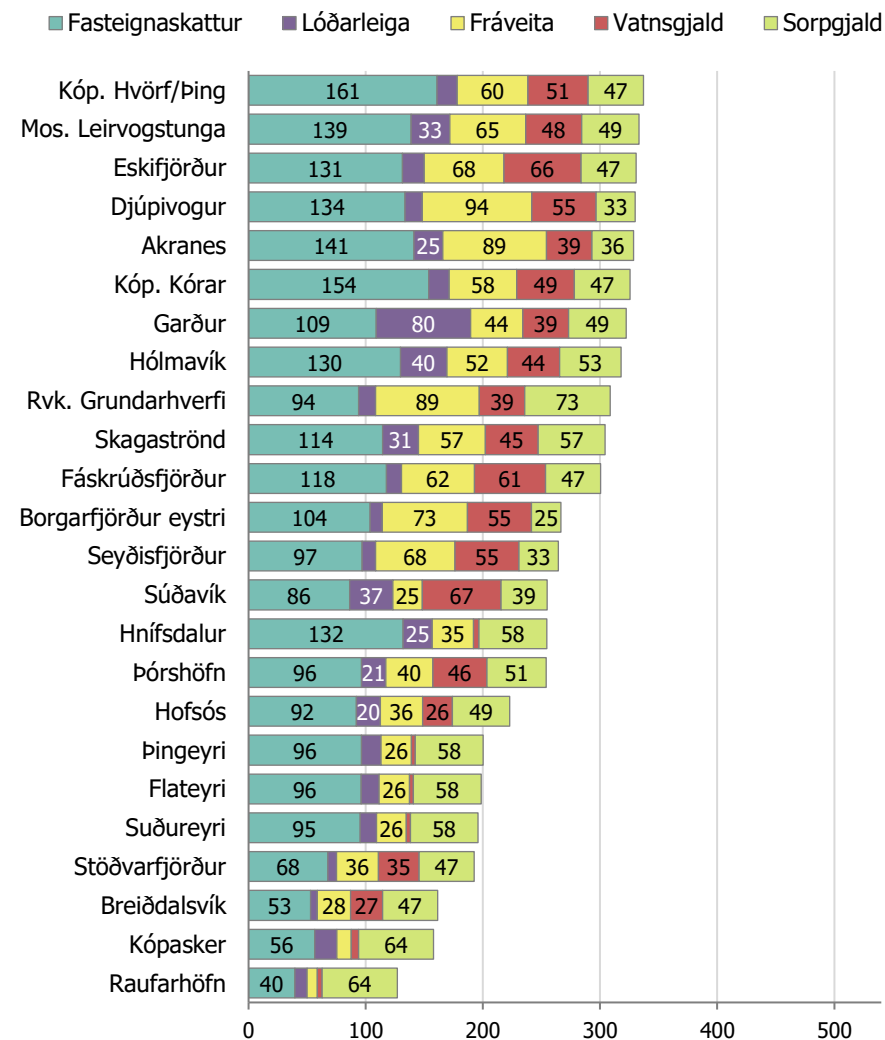
Mynd 19. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 1.-25. hæstu.



Mynd 20. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 26.-50. hæstu.



Mynd 21. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 51.-75. hæstu.



Mynd 22. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 76.-99. hæstu.

Samspil fasteignagjalda og fasteignamats

Punkturit af heildarfasteignamati og heildarfasteignagjöldum viðmiðunareignarinnar á matssvæðunum 99 (mynd 23) dregur ágætlega fram þau matssvæði þar sem fasteignagjöld eru frábrugðin öðrum stöðum með sambærilegt fasteignamat. Jafna aðhvarfslínunnar er eftirfarandi:

$$\underline{\text{Fasteignagjöld} = 291.557 \text{ kr.} + 0,15\% * \text{fasteignamat}}$$

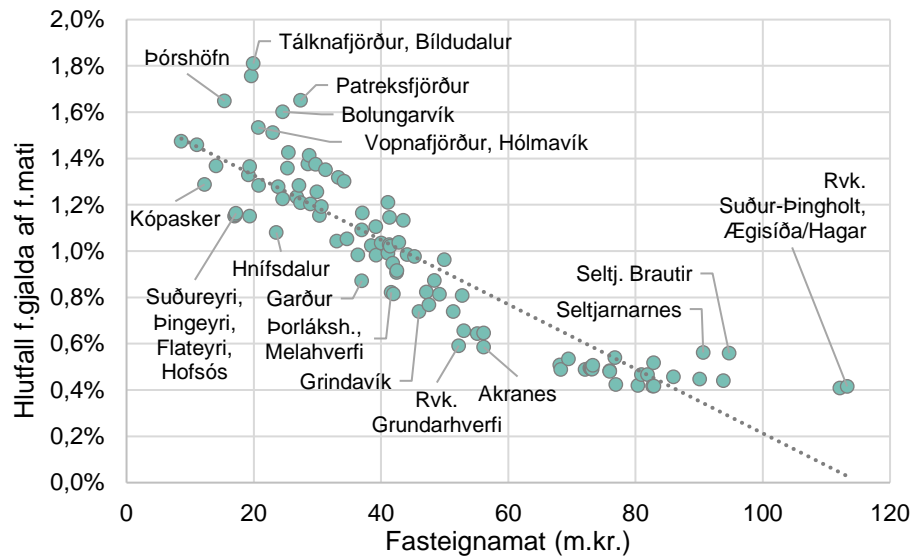
Þetta myndi þýða að fasteignagjöld fyrir 40 m.kr. viðmiðunareign yrðu 291.557 kr. + (0,15% x 40.000.000 kr.) = 351.557 kr. Hallatala aðhvarfslínunnar er sú sama og í fyrra¹⁰ en línan liggur nú 11.721 kr. ofar en árið 2021. Þessi hækkun fasta gildisins um 4,2% er nokkurn veginn í takti við verðlagsþróun þar sem vísitala neysluverðs hækkaði um 5,7% á árinu 2021.

Mestu frávikin frá aðhvarfslínunni eru á matssvæðum þar sem fasteignamat er undir 20 m.kr., sérstaklega minni byggðakjarnar í sameinuðum sveitarfélögum t.d. Raufarhöfn og Kópasker í Norðurþingi, Breiðdalsvík og Stöðvarfjörður í Fjarðabyggð og Flateyri, Hnífsdalur, Suðureyri og Þingeyri í Ísafjarðarbæ. Auk þess eru Seltjarnarnes, Hvanneyri,

¹⁰ Aðhvarfslína f. árið 2021 var 279.836 kr. + (0,15% * fasteignamat).

Borgarnes, Selfoss og Egilsstaðir meðal matssvæða sem eru í nokkurri fjarlægð frá aðhvarfslínu.

Að meðaltali samsvara heildarfasteignagjöld viðmiðunareignarinnar um 1,0% af heildarfasteignamatí á matssvæðunum 99. Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamatí er þó almennt hæst þar sem matið er lægst og lækkar með hækkandi fasteignamatí en fer þó hvergi undir 0,4% (mynd 24).



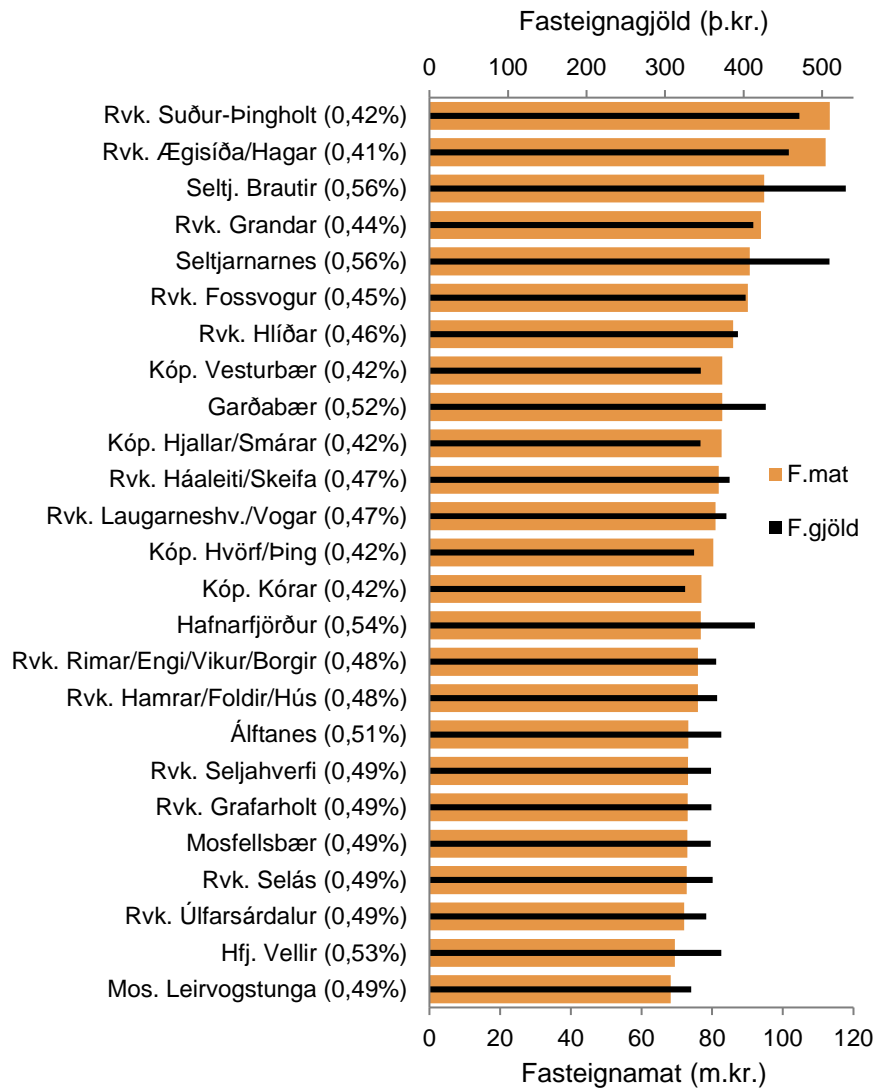
Mynd 24. Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamatí (punktartit).

Á höfuðborgarsvæðinu, þar sem fasteignamat er hæst, eru fasteignagjöld milli 0,4% og 0,6% af heildarmatí. 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 25). Í Garðabæ og í Hafnarfirði eru fasteignagjöld viðmiðunareignar nokkru hærri en í

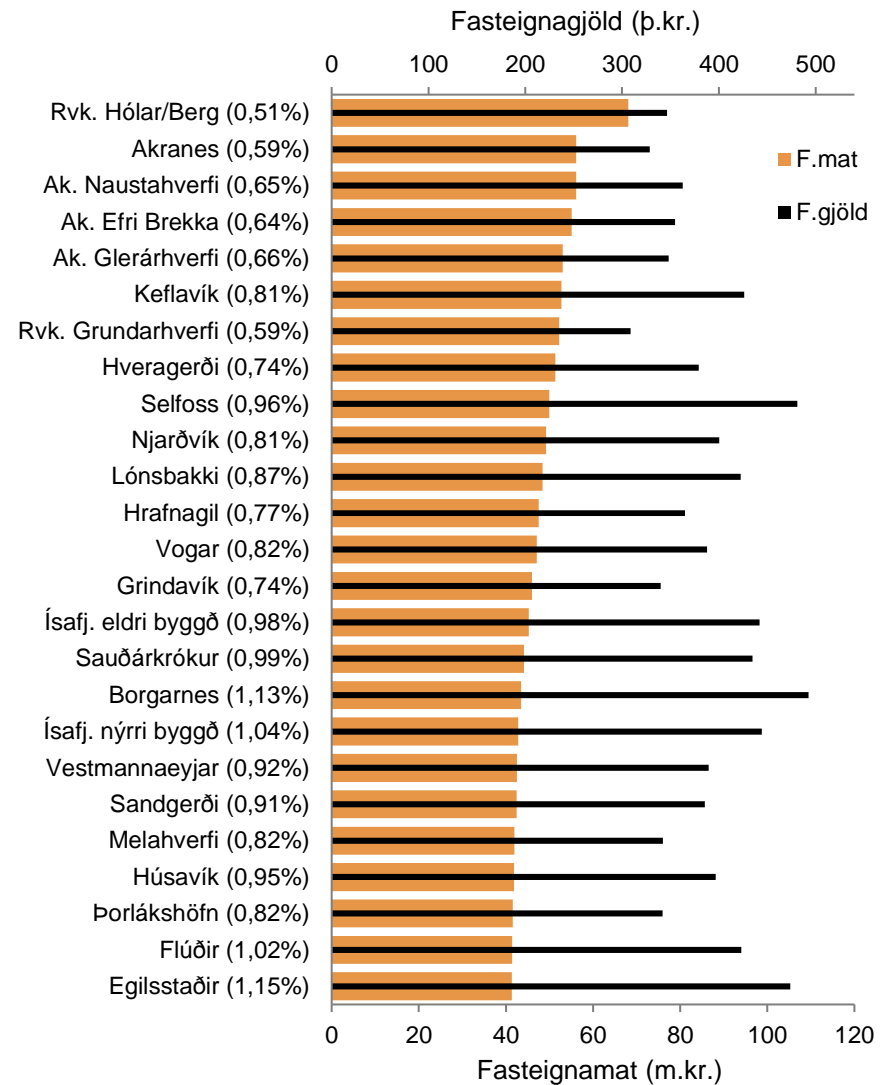
Reykjavík, Kópavogi og Mosfellsbæ þar sem fasteignamat er svipað. Á Akureyri og á Akranesi þar sem fasteignamat er milli 50 og 60 m.kr. eru gjöld 0,59% til 0,66% af heildarmatí viðmiðunareignar. Í Hveragerði er hlutfallið hins vegar nokkuð hærri eða 0,74% og það sama á við um Keflavík þar sem það er 0,81% (mynd 26).

Á matssvæðum þar sem fasteignamat viðmiðunareignar er á bilinu 40 til 50 m.kr. (mynd 26 og mynd 27) eru heildarfasteignagjöld að meðaltali 1,0% af fasteignamatí, mest 1,21% á Hvanneyri, 1,15% á Egilsstöðum og 1,13% í Borgarnesi en minnst 0,74% í Grindavík og 0,77% í Hrafnagili. Þar sem fasteignamat er 30 til 40 m.kr. (mynd 27) eru fasteignagjöld að meðaltali um 1,1% af fasteignamatí, mest 1,35% í Grundarfirði og minnst 0,87% í Garði. Þar sem fasteignamat er 20 til 30 m.kr. (mynd 27 og mynd 28) eru fasteignagjöld viðmiðunareignar að meðaltali 1,35% af fasteignamatí, mest 1,65% á Patreksfirði og 1,60% í Bolungarvík en minnst 1,08% í Hnífsdal. Þar sem fasteignamat er undir 20 m.kr. eru fasteignagjöld að meðaltali um 1,4%, mest 1,81% á Tálknafirði og 1,76% á Bildudal en minnst 1,15% á Hofsósi og á Suðureyri (mynd 28).

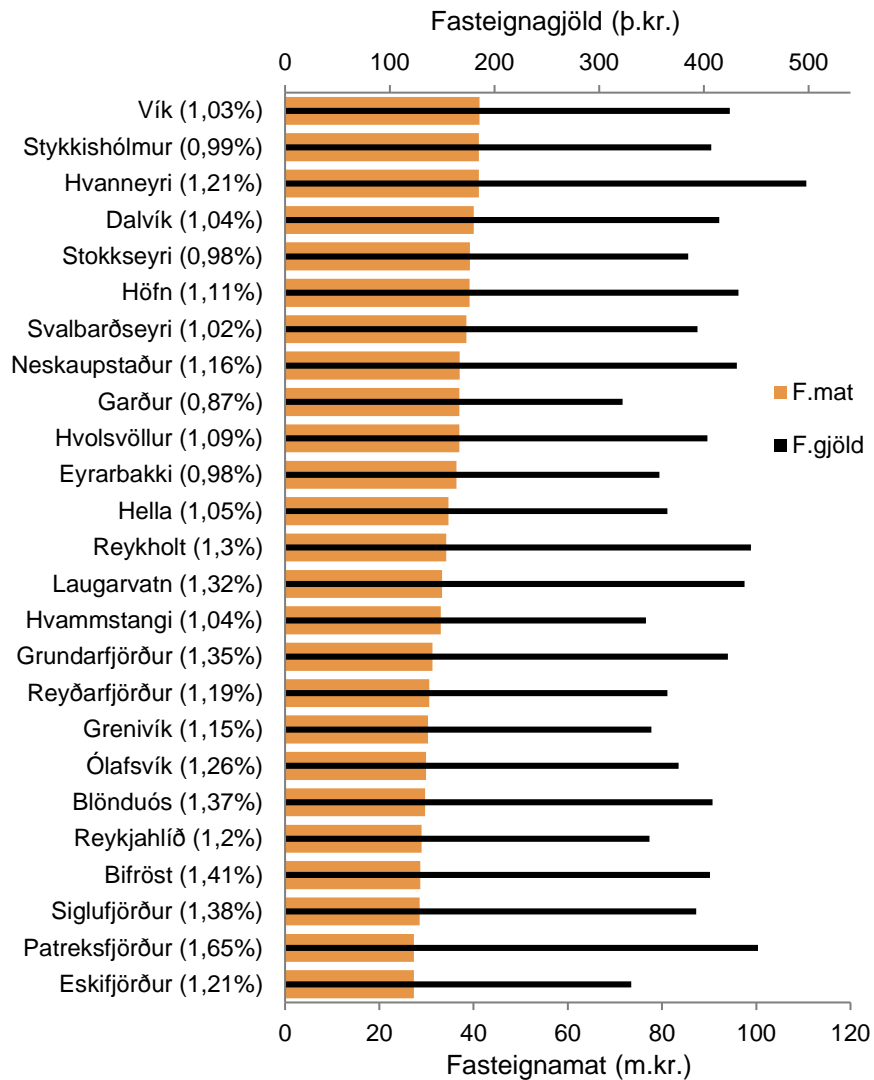
Á myndum 25 til 28 eru hlutföll heildarfasteignagjalda af heildarfasteignamatí sýnt í svigum fyrir aftan heiti matssvæða.



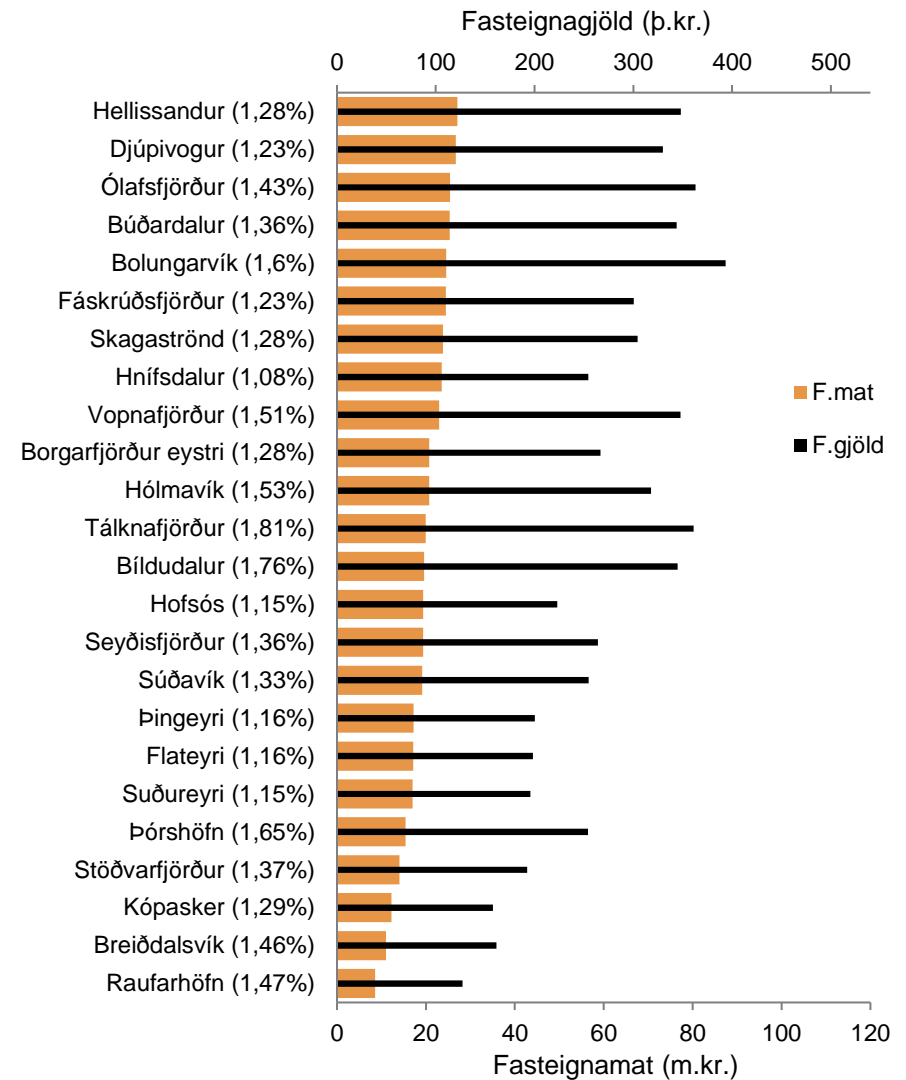
Mynd 25. Fasteignagjöld og fasteignamat á 1.-25. hæstu matssvæðum.



Mynd 26. Fasteignagjöld og fasteignamat á 26.-50. hæstu matssvæðum.



Mynd 27. Fasteignagjöld og fasteignamat á 51.-75. hæstu matssvæðum.



Mynd 28. Fasteignagjöld og fasteignamat á 76.-99. hæstu matssvæðum.

Þróun fasteignagjalda

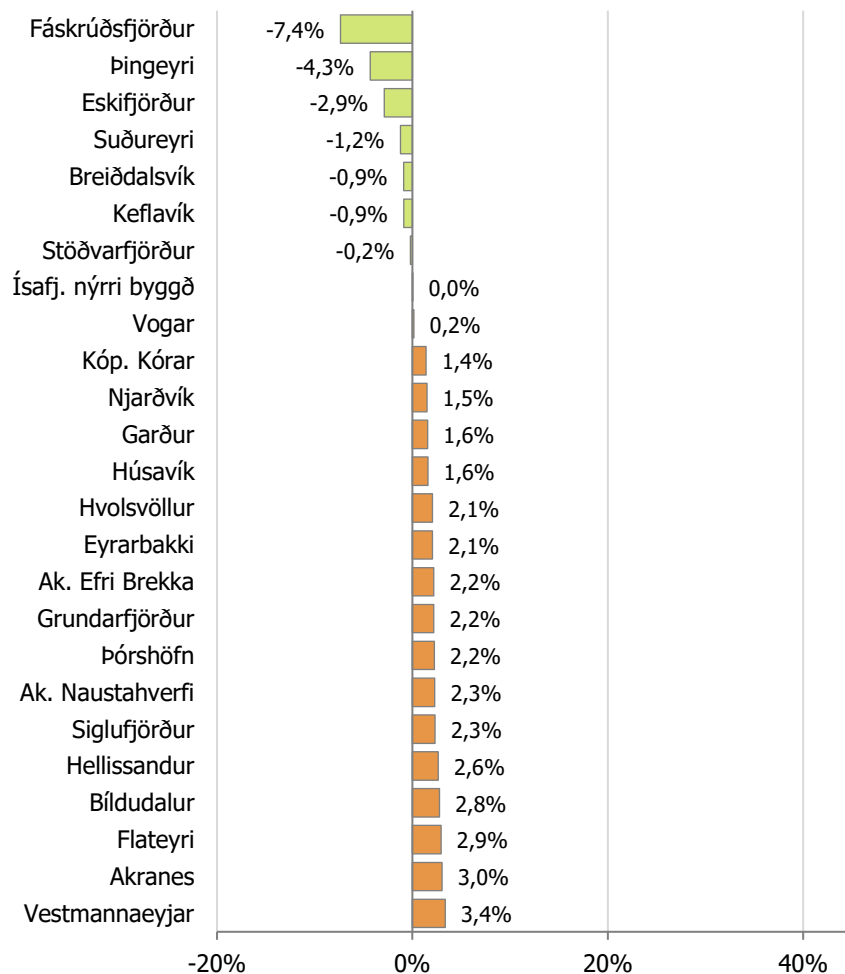
Þróun fasteignagjalda undanfarin ár hefur verið sú að þau hafa víðast hvar hækkað nokkuð en fasteignamat hefur að sama skapi verið að hækka mikið.

Meðaltal heildarfasteignagjalda fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 99 í þessari greiningu var 338 þ.kr. árið 2021 en var 363 þ.kr. árið 2022 sem gerir hækkun heildargjalda um 25 þ.kr. milli ára eða rúmlega 7% (tafla 4). Mesta hlutfallslega hækkun fasteignagjalda varð á Norðurlandi vestra eða að meðaltali 12,7% á 5 matssvæðum og þar næst á Vestfjörðum eða 11,4% á 12 matssvæðum. Á þessum tveimur svæðum var mesta hækkun fasteignamats milli 2021 og 2022 en, eins og fjallað var um í kafla um þróun fasteignamats, hækkaði fasteignamat að meðaltali um 20,7% á matssvæðum á Vestfjörðum og um 13,6% að meðaltali á matssvæðum á Norðurlandi vestra.

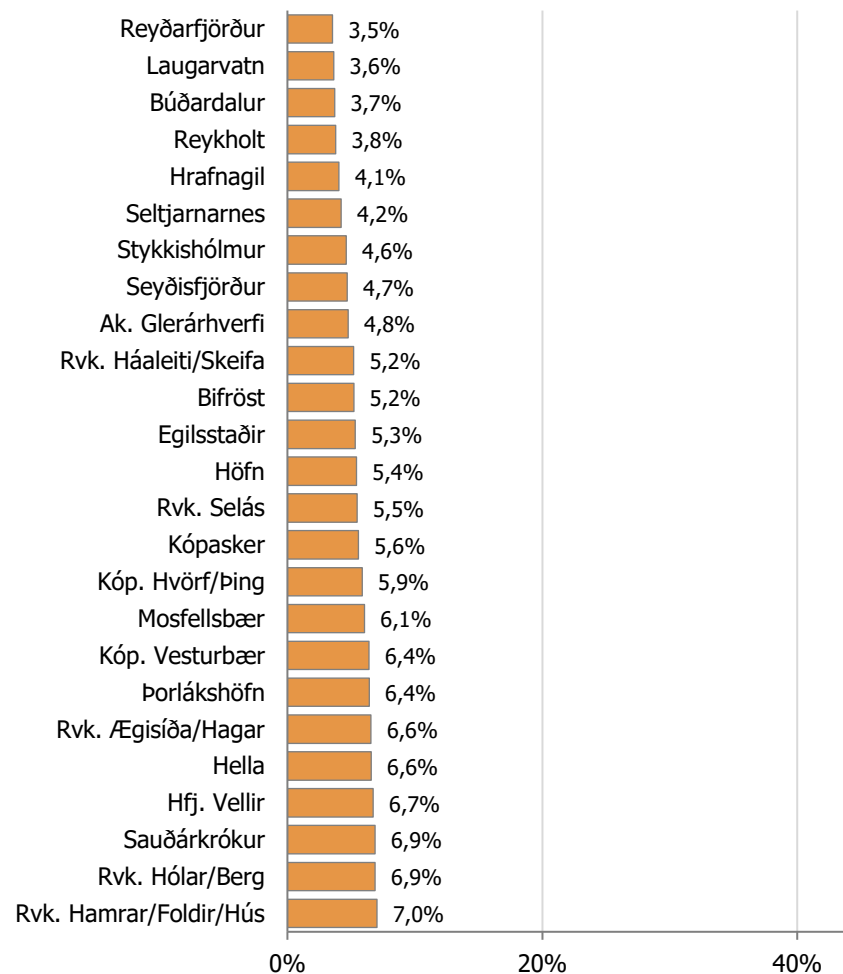
Tafla 4. Hlutfallsbreyting á fasteignagjöldum 2021-2022 eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Meðaltal f.gjöld 2021	Meðaltal f.gjöld 2022	Hlutfalls- breyting
Höfuðborgarsvæði	27	356,9	384,6	7,8%
Suðurnes	6	367,3	377,0	2,6%
Vesturland	10	373,2	396,4	6,2%
Vestfirðir	12	288,6	321,6	11,4%
Norðurland vestra	5	304,4	343,0	12,7%
Norðurland eystra	15	316,4	336,7	6,4%
Austurland	11	295,9	314,9	6,4%
Suðurland	13	380,2	405,1	6,6%
Landið allt	99	338,4	363,3	7,4%

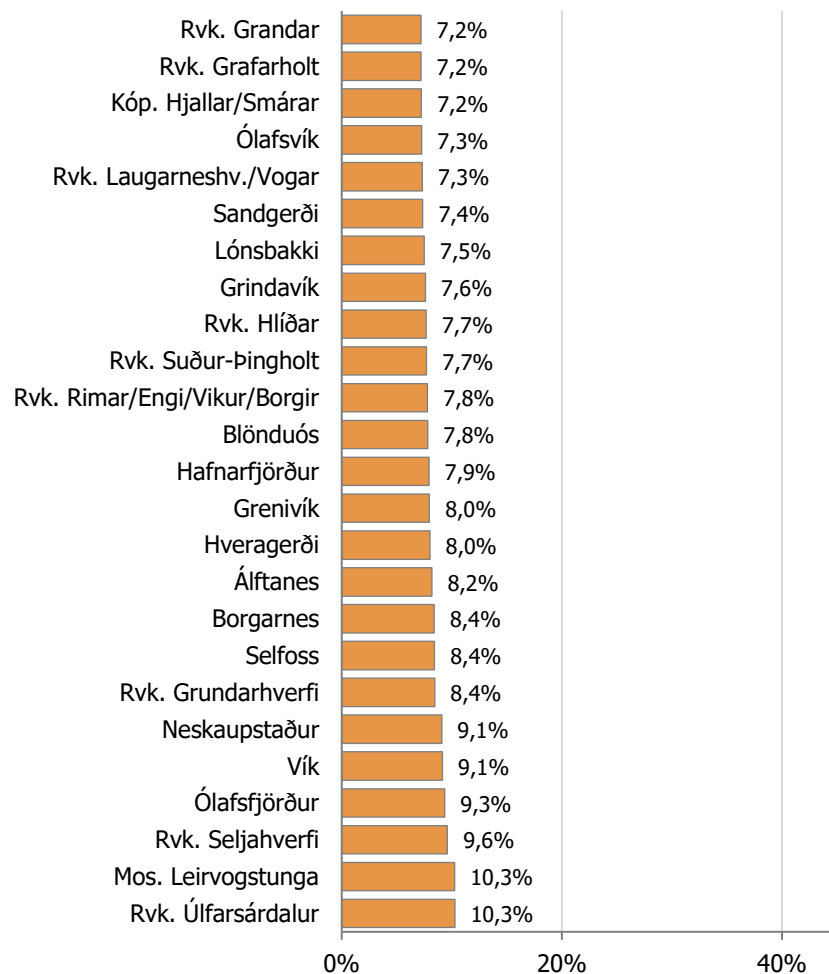
Þó fasteignagjöld hafi víðast hvar hækkað eru nokkur matssvæði þar sem fasteignagjöld lækkuðu milli ára. Mesta lækkun fasteignagjalda varð á Fáskrúðsfirði 7,4% og á Þingeyri 4,3% (mynd 29). Munurinn á þessum lækkunum er sá að á Fáskrúðsfirði kemur hún fyrst og fremst til vegna lækkunar á fasteignamati en á Þingeyri hækkaði fasteignamatið minna en víða annars staðar í Ísafjarðarbæ, þar sem álagningarhlutföll voru lækkuð á móti mikilli hækkun fasteignamats. Mesta hlutfallshækkun fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign varð í Bolungarvík 34,4% og á Djúpavogi 26,6% (mynd 32) en fasteignamat hækkaði um meira en 30% milli ára á báðum stöðum.



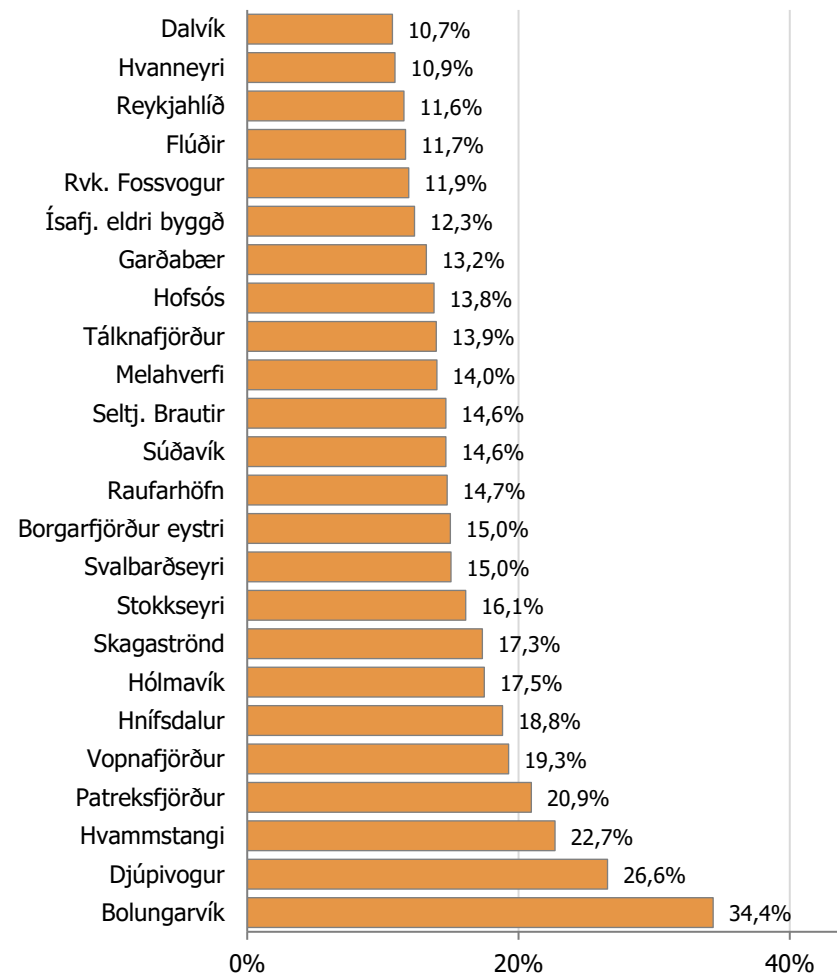
Mynd 29. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli ára 2021 og 2022, 1.-25. minnsta hækkun.



Mynd 30. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli ára 2021 og 2022, 26.-50. minnsta hækkun.



Mynd 31. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli ára 2021 og 2022, 51.-75. minnsta hækkun.



Mynd 32. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli ára 2021 og 2022, 76.-99. minnsta hækkun.



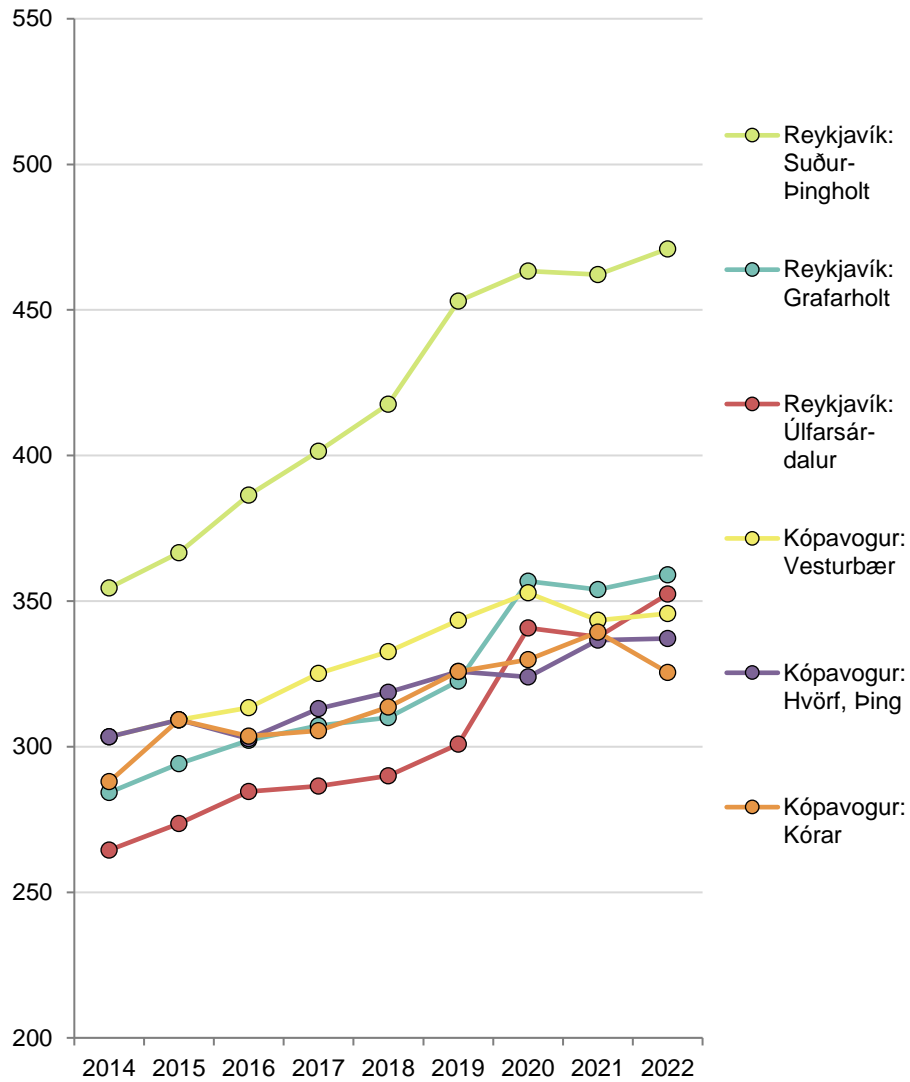
Til að gefa yfirlit yfir þróun fasteignagjalda viðmiðunareignar eftir matssvæðum lengra aftur í tímann eru heildarfasteignagjöld og hlutfall þeirra af fasteignamati á þeim 31 matssvæðum sem eldri gögn ná til sýnd á línuritum. Í umfjöllun hér á eftir eru upphæðir fyrri ára núvirtar í samræmi við vísitölu neysluverðs í janúar hvert ár.

Á þeim 31 matssvæðum sem eldri gögn ná til var meðaltal heildarfasteignagjalda fyrir viðmiðunareign 306 þ.kr. árið 2014 en 394 þ.kr. árið 2022 sem samsvarar hækkun meðalgjalda um 29%. Á sama tíma hækkaði fasteignamat að meðaltali um 55% (sjá kafla um þróun fasteignamats). Hlutfallsleg hækkun fasteignamats frá 2014 er því að jafnaði tæplega tvöfalt meiri en hækkun fasteignagjalda.

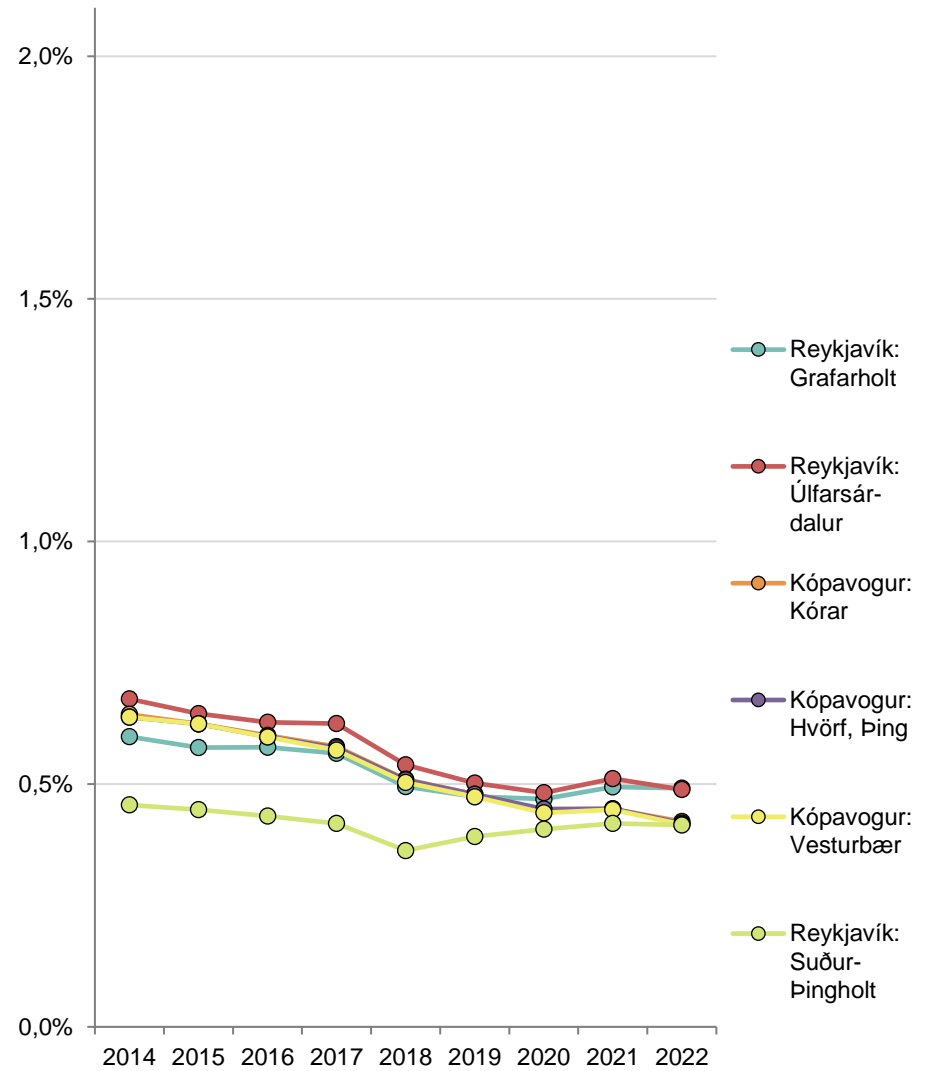
Á matssvæðunum sex á höfuðborgarsvæðinu voru meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar 300 þ.kr. árið 2014 en 365 þ.kr. árið 2022 sem er 22% hækkun á tímabilinu. Á sama tíma hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar á sömu matssvæðum að meðaltali um 64%. Mesta hlutfallshækkun fasteignagjalda var í Suður-Þinghóltum og Úlfarsárdal 33%. Í Suður-Þinghóltum hækkaði fasteignamat viðmiðunareignarinnar um 46% á sama tímabili en um 84% í Úlfarsárdal. Minnsta hlutfalls-hækkun fasteignagjalda á höfuðborgarsvæðinu var í Hvörfum og Þingum í Kópavogi 11%, þar sem fasteignamat hækkaði um 69% (mynd 33). Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati hefur lækkað nokkuð á mótí hækkun fasteignaverðs á höfuðborgarsvæðinu. Árið 2014 samsvöruðu

fasteignagjöld að meðaltali 0,61% af fasteignamati á matssvæðunum sex en 0,44% árið 2022 (mynd 34).

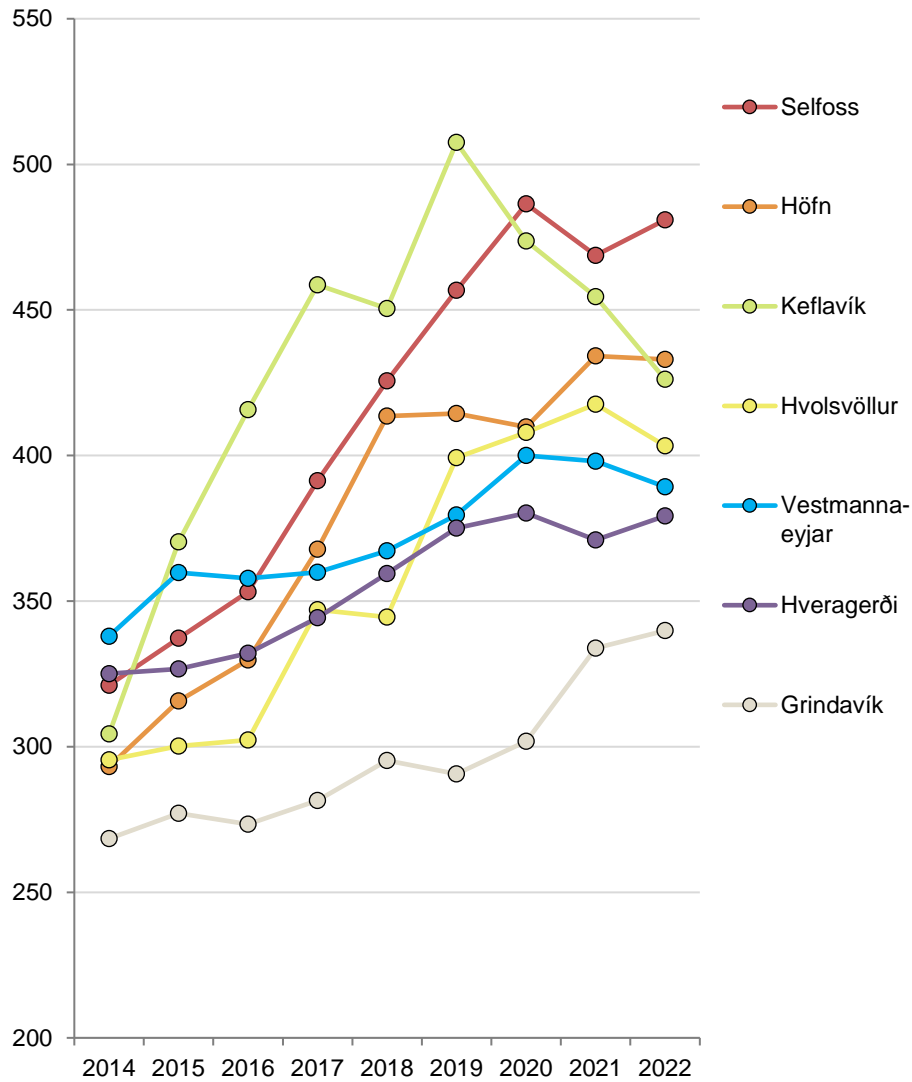
Á Suðurnesjum og Suðurlandi voru meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar á matssvæðunum sjö sem eldri gögn ná til 307 þ.kr. árið 2014 en 407 þ.kr. árið 2022 sem er 33% hækkun (mynd 35). Meðalhækkun fasteignamats á þessum matssvæðum var 57% á sama tímabili. Mesta hlutfallslega hækkun fasteignagjalda milli 2014 og 2022 var á Selfossi 50% en fasteignamat þar hækkaði um 68% á sama tíma. Mikil hækkun gjalda varð einnig á Höfn eða 48% en þar hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar um 62%. Í Keflavík hækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 40% en fasteignamat um 72%. Minnst hlutfalls-hækkun fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign á Suðurlandi og Suðurnesjum var í Vestmannaeyjum 15% þar sem fasteignamat hækkaði um 29% og í Hveragerði 17% meðan fasteignamat hækkaði þar um 73%. Árið 2014 samsvöruðu fasteignagjöld að meðaltali 1,06% af fasteignamati á matssvæðunum sjö á Suðurnesjum og Suðurlandi en 0,91% árið 2022 (mynd 36). Í Hveragerði lækkaði hlutfall heildarfasteignagjalda af fasteignamati úr 1,10% í 0,74%.



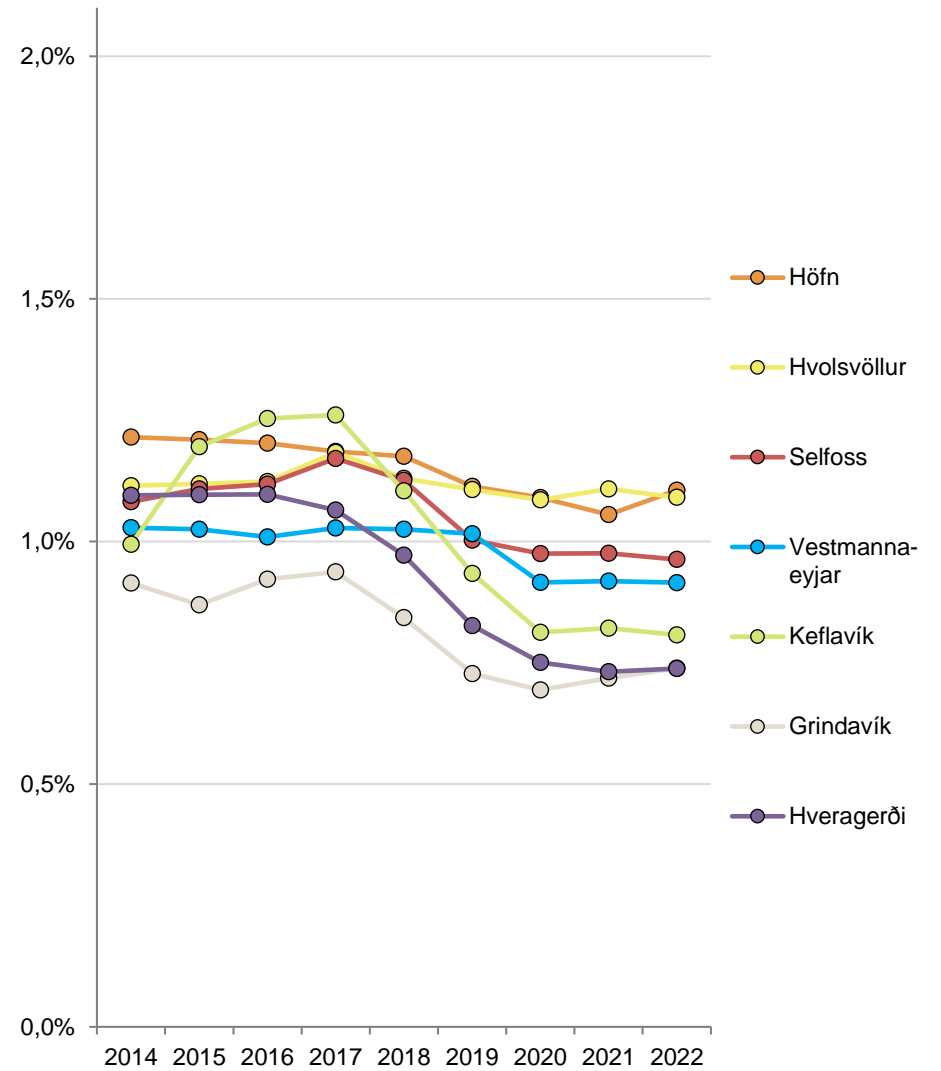
Mynd 33. Þróun heildarfasteignagjalda (núvurt) á höfuðborgarsvæði.



Mynd 34. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á höfuðborgarsvæði.



Mynd 35. Þróun heildarfasteignagjalda (núvirt) á Suðurnesjum og Suðurlandi.



Mynd 36. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á Suðurnesjum og Suðurlandi.

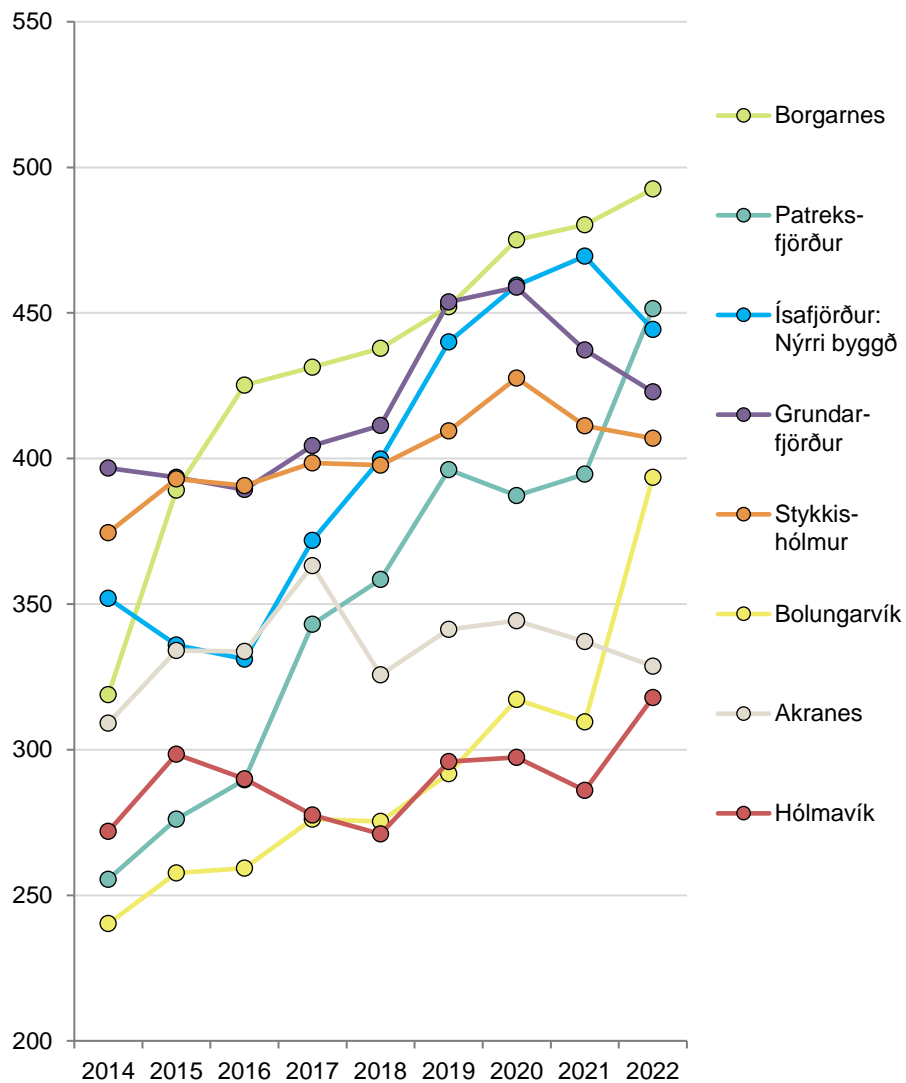


Á Vesturlandi og Vestfjörðum voru meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar á matssvæðunum átta sem eldri gögn ná til 315 þ.kr. árið 2014 en 407 þ.kr. árið 2022 sem samsvarar 29% hækkun (mynd 37). Meðalhækkun fasteignamats á þessum matssvæðum var 50% á sama tímabili. Mesta hlutfallslega hækkun fasteignagjalda viðmiðunareignar milli 2014 og 2021 var á Patreksfirði 77% en fasteignamat þar hækkaði um 108% á sama tíma. Einnig varð mikil hækkun gjalda í Bolungarvík eða 64% og í Borgarnesi 54%. Í Bolungarvík hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar um 62% og í Borgarnesi um 65%. Minnst hlutfallsleg hækkun fasteignagjalda viðmiðunareignar á Vesturlandi og Vestfjörðum var á Akranesi 6% þrátt fyrir 78% hækkun fasteignamats og á Grundarfirði varð 7% hækkun fasteignagjalda á meðan fasteignamat viðmiðunareignar þar hækkaði um 5%. Árið 2014 samsvöruðu fasteignagjöld að meðaltali 1,38% af fasteignamati á matssvæðunum átta á Vesturlandi og Vestfjörðum en 1,24% árið 2022 (mynd 38). Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati hefur lækkað úr 1,50% árið 2014 í 1,04% árið 2022 á Ísafirði og úr 0,98% í 0,59% á Akranesi, enda hefur fasteignamat viðmiðunareignar hækkað um nálægt 80% á báðum stöðum.

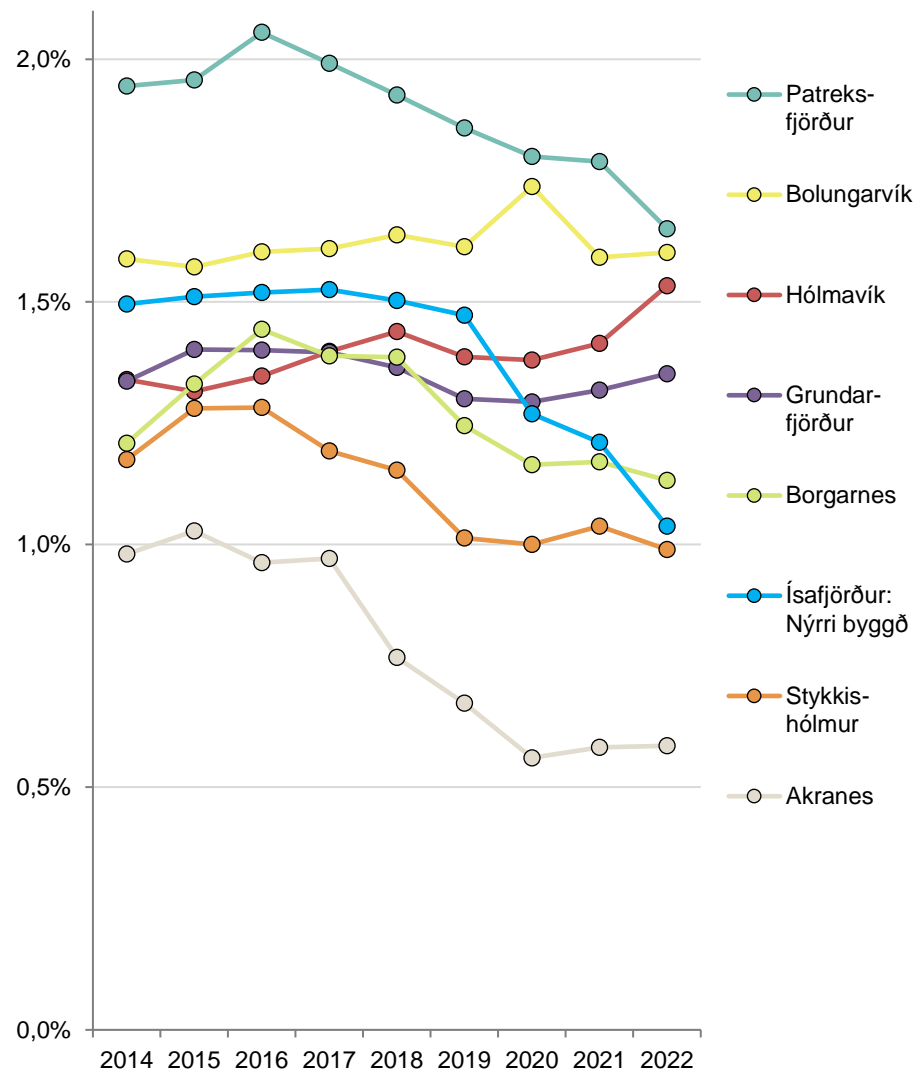
Á Norðurlandi var meðaltal fasteignagjalda viðmiðunareignar 318 þ.kr. á sex matssvæðum árið 2014 en hafði hækkað í 400 þ.kr. árið 2022, eða um 26% (mynd 39). Á Dalvík hækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 42% og á Blönduósi um 38%. Árið 2014 voru fasteignagjöld að

meðaltali 1,27% af heildarfasteignamati viðmiðunareignar á matssvæðunum sex á Norðurlandi en 1,06% árið 2022 (mynd 40). Á Húsavík lækkaði hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati viðmiðunareignar úr 1,44% árið 2014 í 0,95% árið 2022.

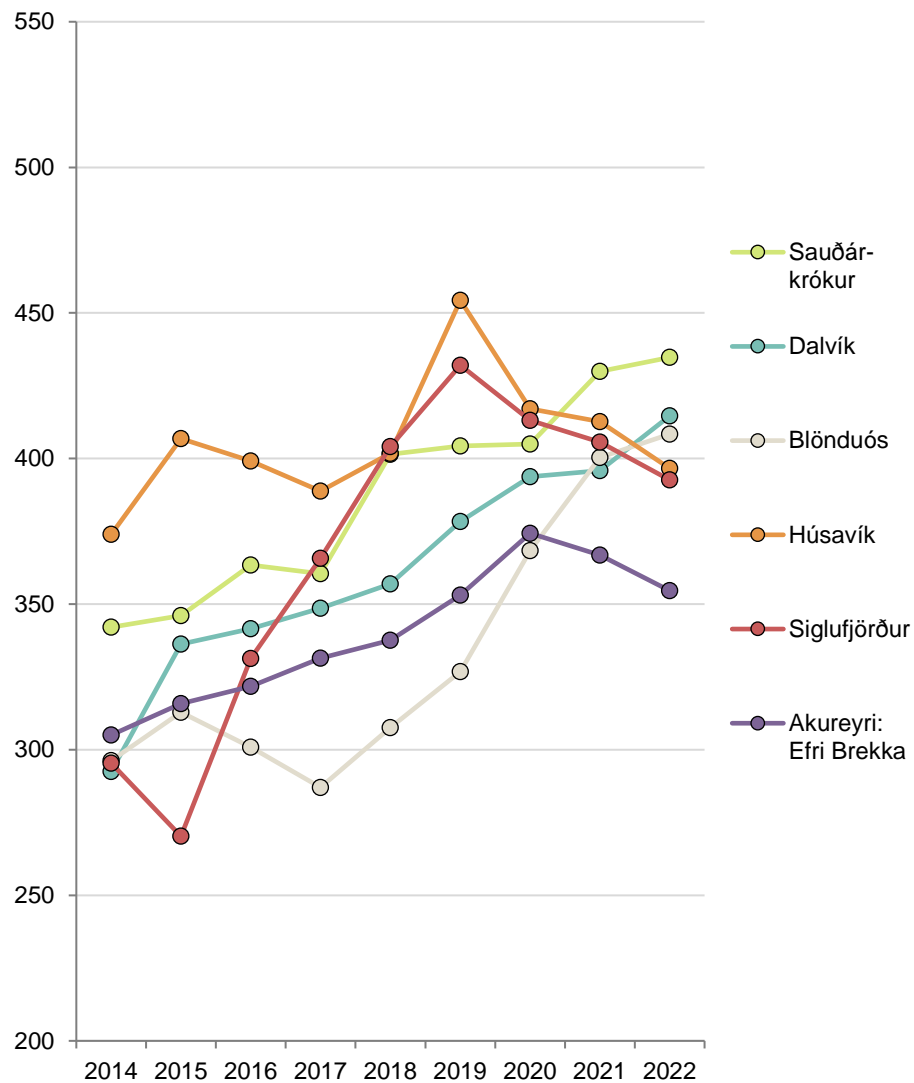
Á matssvæðunum fjórum á Austurlandi var meðaltal fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign 288 þ.kr. árið 2014 en 379 þ.kr. árið 2022 sem er 32% hækkun (mynd 41). Mest hlutfallshækkun gjalda fyrir viðmiðunareign var á Vopnafirði 70%, og þar næst 41% í Neskaupstað og 36% á Egilsstöðum. Á Seyðisfirði lækkuðu heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar um 9% frá 2014 til 2022, aðallega milli árána 2020 og 2021 en á þeim tíma sameinaðist Seyðisfjarðarkaupstaður inn í Múlaþing. Að meðaltali voru fasteignagjöld 1,40% af fasteignamati viðmiðunareignar á matssvæðunum fjórum á Austurlandi árið 2014 en 1,30% árið 2022 (mynd 42). Hlutfall heildarfasteignagjalda af heildarfasteignamati viðmiðunareignar var nokkuð stöðugt á öllum fjórum matssvæðunum nema á Seyðisfirði þar sem það fór úr 1,67% árið 2014 í 1,36% árið 2022 – þar af varð lækkun um 0,22 prósentustig milli 2020 og 2021, eftir að Seyðisfjörður varð hluti af Múlaþingi.



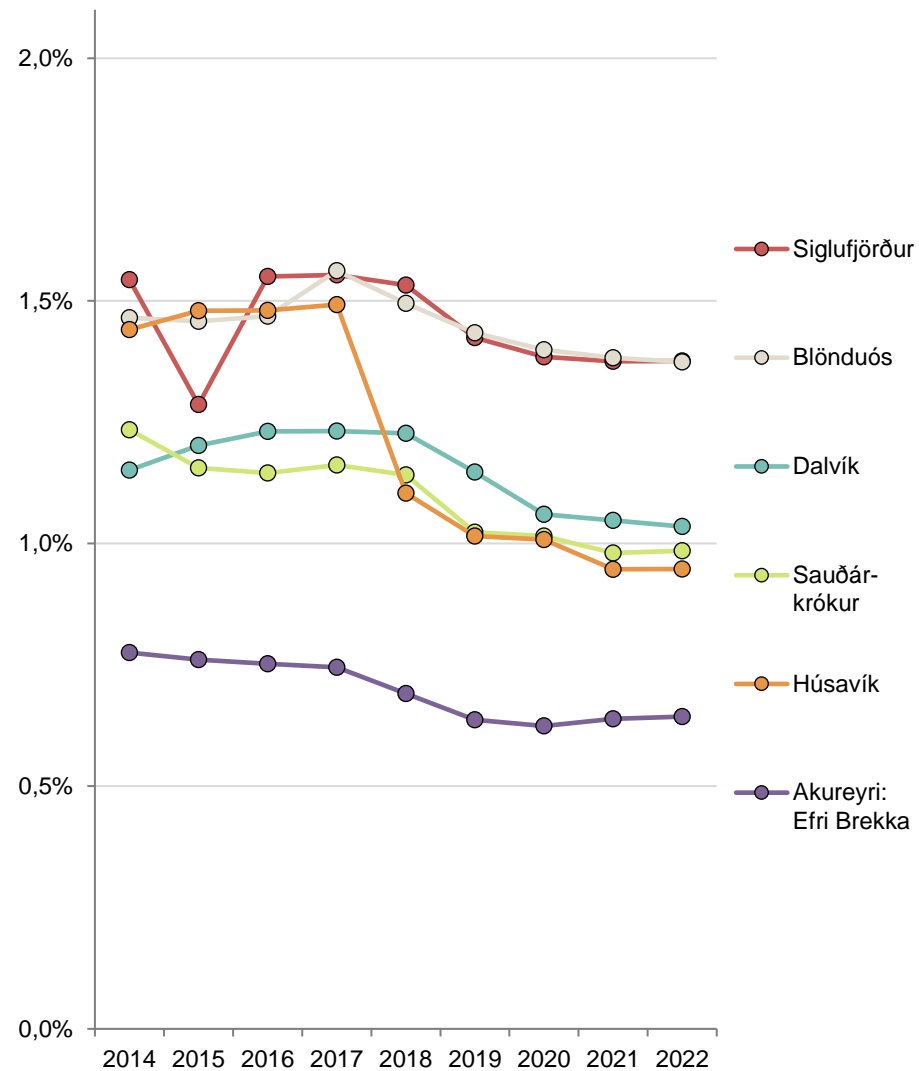
Mynd 37. Þróun heildarfasteignagjalda (núvurt) á Vesturlandi og Vestfjörðum.



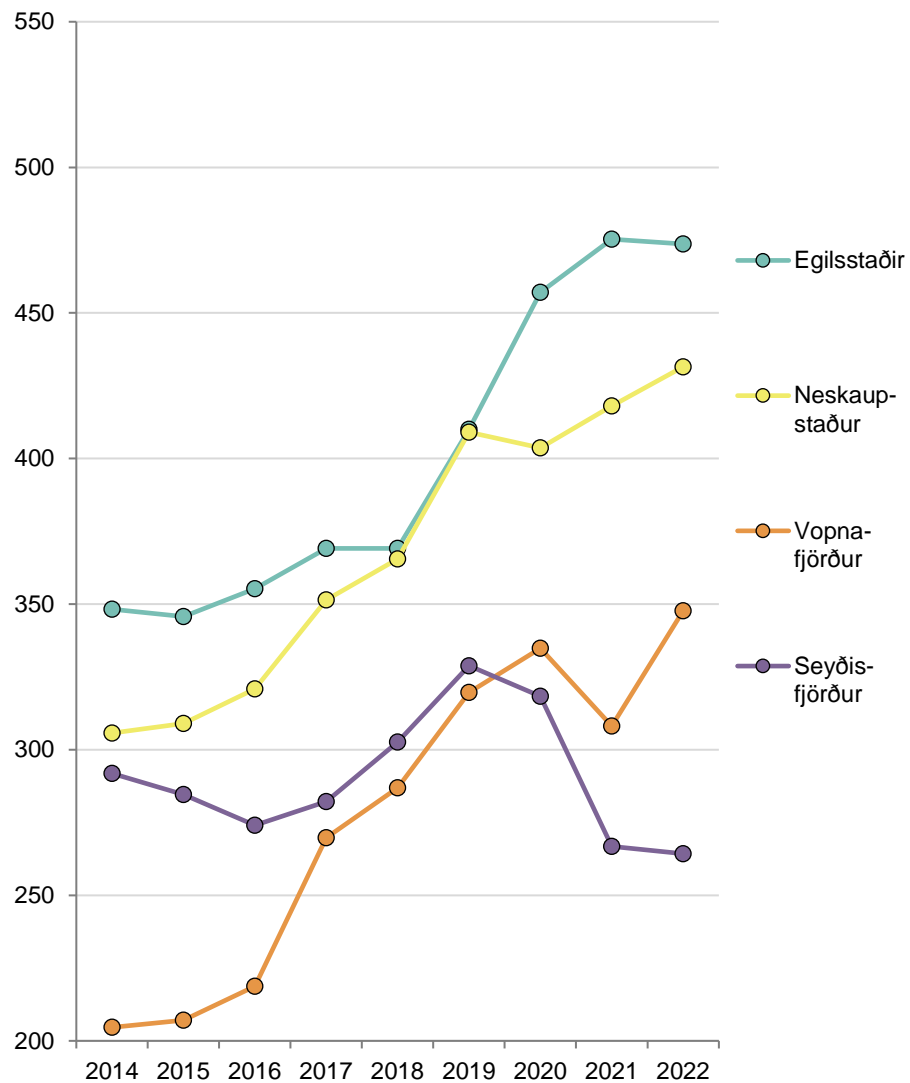
Mynd 38. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á Vesturlandi og Vestfjörðum.



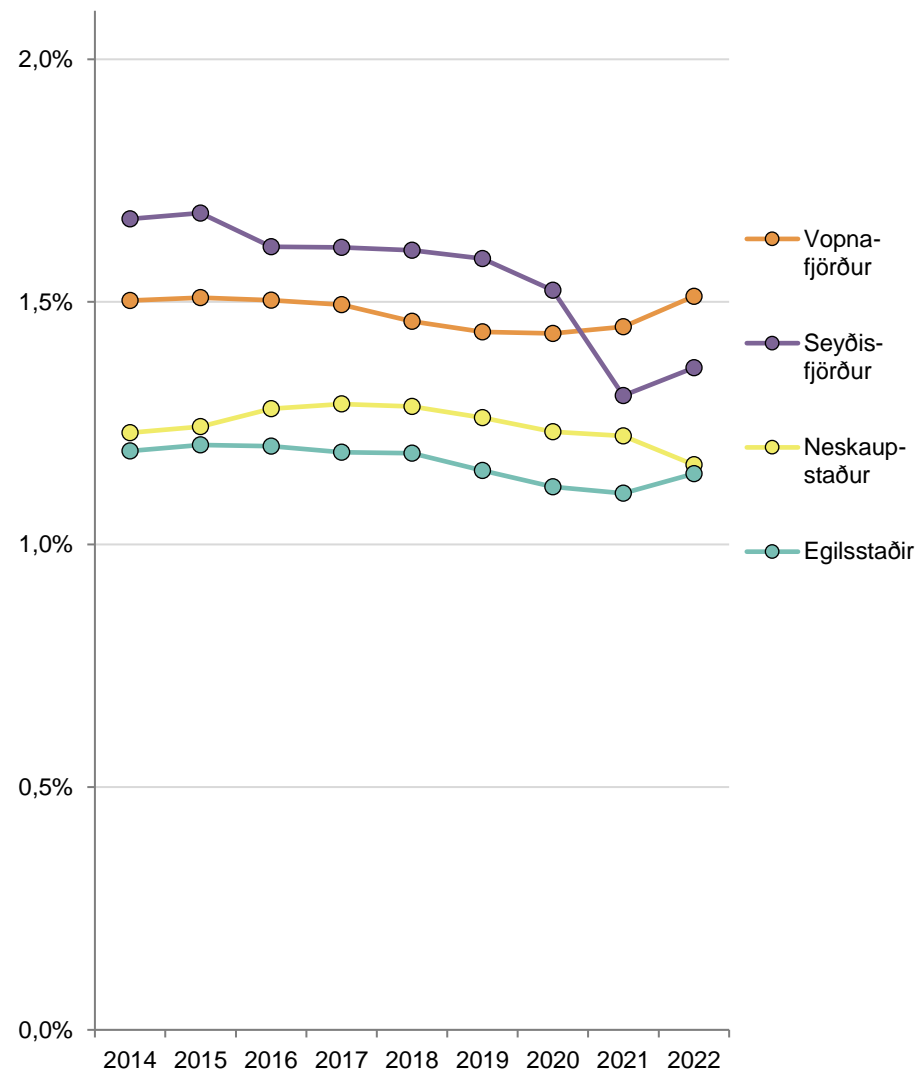
Mynd 39. Þróun heildarfasteignagjalda (nóvurt) á Norðurlandi.



Mynd 40. Þróun hlutfalls f.gjalda af f.mati á Norðurlandi.



Mynd 41. Próun heildarfasteignagjalda (núvirt) á Austurlandi.



Mynd 42. Próun hlutfalls f.gjalda af f.mati á Austurlandi.

Sundurliðun fasteignagjalda

Fasteignaskattur

Fasteignaskattur er næststærsti tekjustofn sveitarfélaga.¹¹ Samkvæmt lögum um tekjustofna sveitarfélaga¹² er hann allt að 0,5% af fasteignamati íbúða og íbúðarhúsa ásamt lóðaréttindum en sveitarstjórnnum 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 0,175% í Seltjarnarnesbæ en þar næst 0,179% í Garðabæ og 0,180% í Reykjavík. Hæst er hlutfallið 0,625% í Bolungarvíkurkaupstað, Langanesbyggð, Skútustaðahreppi, Strandabyggð og Vopnafjarðahreppi en auk þeirra nýta Ísafjarðarbær (0,560%) og Vesturbyggð (0,550%) 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 Vestmannaeyjabæ 0,281%.

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 99 er 144.002 kr. (tafla 5). Meðalupphæðin er hæst á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 151.673 kr. og þar næst á Norðurlandi eystra (15 matssvæði) 150.230 kr. Á Suðurnesjum (6 matssvæði) er meðaltal fasteignaskatts 146.774 kr., á Suðurlandi (13 matssvæði) 146.661 kr., á Vesturlandi (10 matssvæði) 140.380 kr., á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 139.353 kr. og á Vestfjörðum (12 matssvæði) 136.710 kr. Lægsta meðalupphæð fasteignaskatts er á matssvæðunum 11 á Austurlandi 125.386 kr.

¹¹ Yfirlit yfir álagningarhlutföll og tekjur sveitarfélaga af fasteignaskatti á heimasíðu Sambands íslenskra sveitarfélaga: <https://www.samband.is/verkefni/fjarmal/tekjustofnar-sveitarfelaga/fasteignaskattur/>

¹² Lög nr. 4/1995: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/1995004.html>



Tafla 5. Fasteignaskattur í krónum eftir landshlutum.

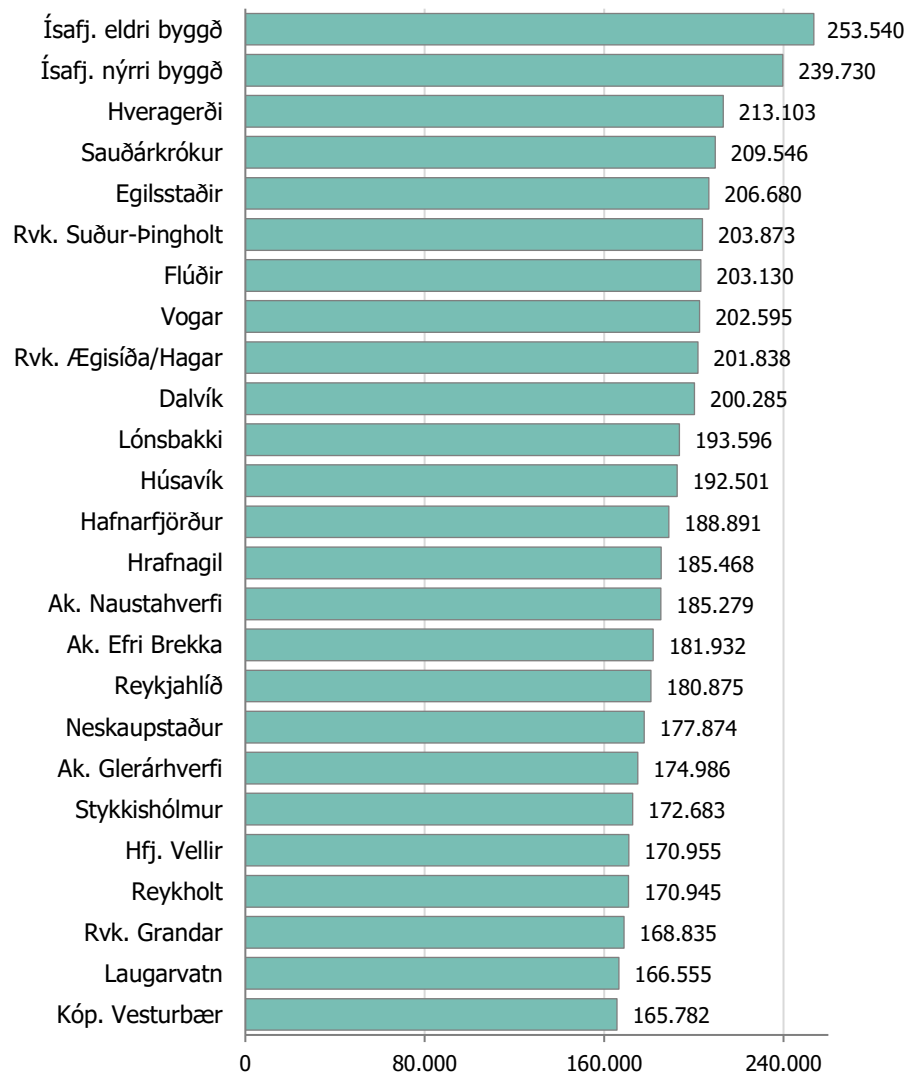
Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Fasteignask. (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	151.673
Suðurnes	6	4	146.774
Vesturland	10	7	140.380
Vestfirðir	12	6	136.710
Norðurland vestra	5	4	139.353
Norðurland eystra	15	10	150.230
Austurland	11	3	125.386
Suðurland	13	10	146.661
Landið allt	99	50	144.002

Hæsta upphæð fasteignaskatts af viðmiðunareign er á Ísafirði, 253.540 kr. í eldri byggð og 239.730 í nýrri byggð. Í Hveragerði er fasteignaskattur fyrir viðmiðunareign 213.103 kr., á Sauðárkróki 209.546 kr. og á Egilsstöðum 206.680 kr. Fasteignaskattur er einnig yfir 200.000 kr. fyrir viðmiðunareign á Flúðum, í Vogum og á Dalvík auk matssvæðanna tveggja í Reykjavík þar sem fasteignamat er hæst, þ.e.a.s. Ægisíðu/Högum og Suður-Þingholtum.

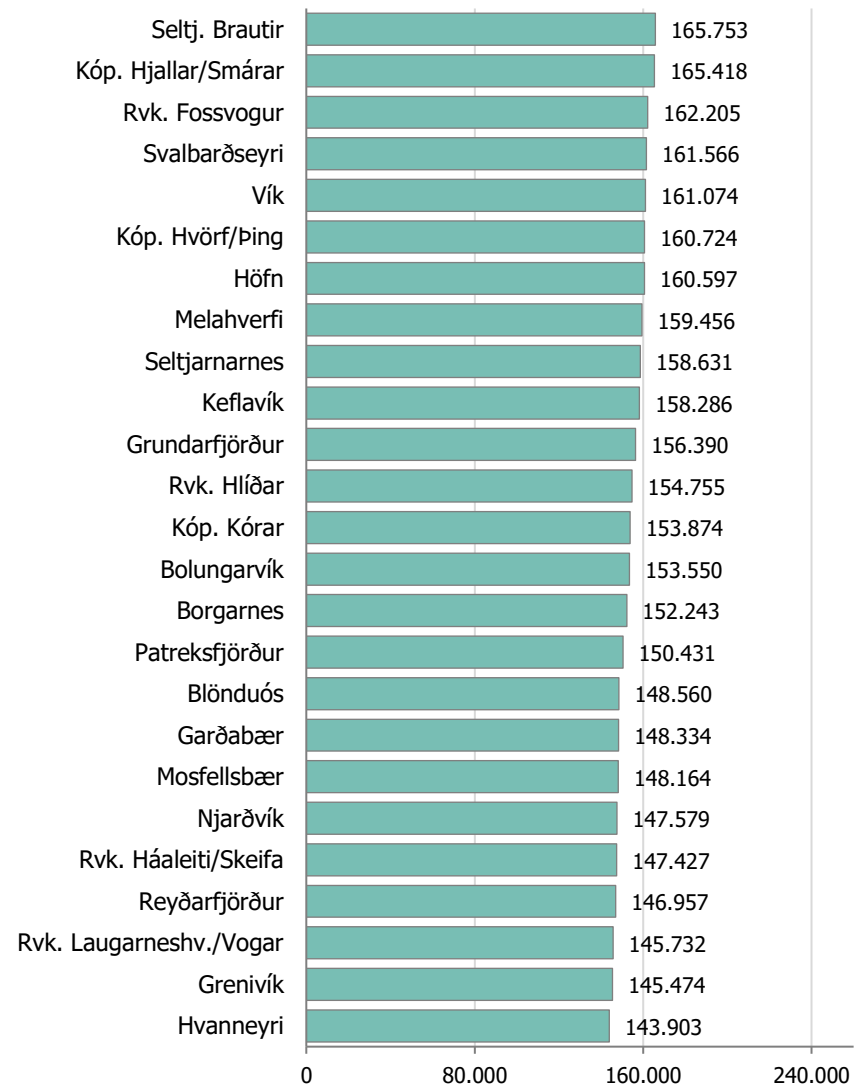
Lægsta upphæð fasteignaskatts vegna viðmiðunareignar er á Raufarhöfn 39.611 kr., á Breiðdalsvík 53.088 kr., á Kópaskeri 56.414 kr. og á Stöðvarfirði 67.594 kr. Öll þessi matssvæði eru byggðakjarnar í sveitarfélögum með aðra stærri byggðakjarna þar sem fasteignamat er mun hærra: Kópasker og Raufarhöfn eru í Norðurþingi þar sem flestir

íbúanna eru á Húsavík og Breiðdalsvík og Stöðvarfjörður eru í Fjarðabyggð. Í Súðavík er fasteignaskattur vegna viðmiðunareignar 86.724 kr. en það er lægsta upphæð fasteignaskatts í þorpi sem er eini byggðakjarni síns sveitarfélags. Önnur slík þorp eru m.a. Þórshöfn (96.303 kr.), Tálknafjörður (99.700 kr.), Skagaströnd (114.326 kr.), Búðardalur (126.610 kr.) og Hólmavík (129.588 kr.). Önnur matssvæði þar sem upphæð fasteignaskatts vegna viðmiðunareignar er undir 100.000 kr. eru Hofsós í Sveitarfélaginu Skagafirði, Eyrarbakki og Stokkseyri í Sveitarfélaginu Árborg, Grundarhverfi í Reykjavíkurborg, Flateyri, Suðureyri og Þingeyri í Ísafjarðarbæ og Seyðisfjörður í Múlaþingi.

Á myndum 43 til 46 er yfirlit yfir upphæðir fasteignaskatts á matssvæðunum 99.



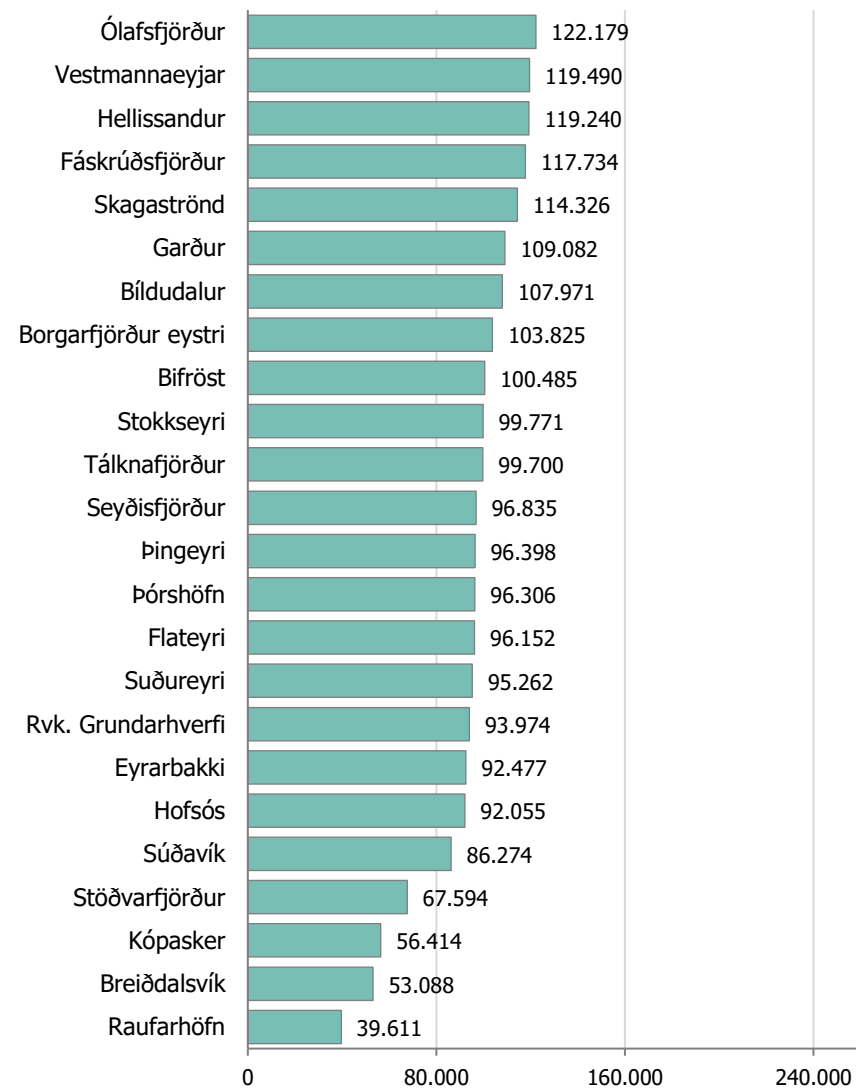
Mynd 43. Fasteignaskattur, 1.-25. hæstu.



Mynd 44. Fasteignaskattur, 26.-50. hæstu.



Mynd 45. Fasteignaskattur, 51.-75. hæstu.



Mynd 46. Fasteignaskattur, 73.-96. hæstu.

Lóðarleiga

Lóðarleiga er oftast hlutfall af lóðarmati eignar en fyrir kemur að lóðarleiga er reiknuð sem krónutala á hvern fermetra (m²) lóðar.¹³ 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 0,200% og þar næst á Akranesi 0,3034%, í Mosfellsbæ 0,316% og í Hafnarfirði 0,330%. Hæsta hlutfall lóðarleigu er hjá Tálknafjarðarhreppi og Strandabyggð 2,500%. Þrjú sveitarfélög rukka fermetragjald fyrir lóðarleigu, Kópavogsbær (21,43 kr.), Skútustaðahreppur (10,50 kr.) og Húnaþing vestra (9,50 kr.).

Meðalupphæð lóðarleigu á matssvæðunum 99 er 43.119 kr. fyrir viðmiðunareignina (tafla 6). Hæst er meðaltalið á matssvæðunum sex á Suðurnesjum 86.786 kr. en þar næst á Vesturlandi (10 matssvæði) 68.056 kr. Á Suðurlandi (13 matssvæði) er meðaltal lóðarleigu viðmiðunareignar 49.730 kr., á Norðurlandi eystra (15 matssvæði) 43.233 kr., á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 38.064 kr., á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 36.522 kr. og á Vestfjörðum (12 matssvæði) 30.304 kr. Lægst er meðaltal lóðarleigu á matssvæðunum ellefu á Austurlandi 18.049 kr.

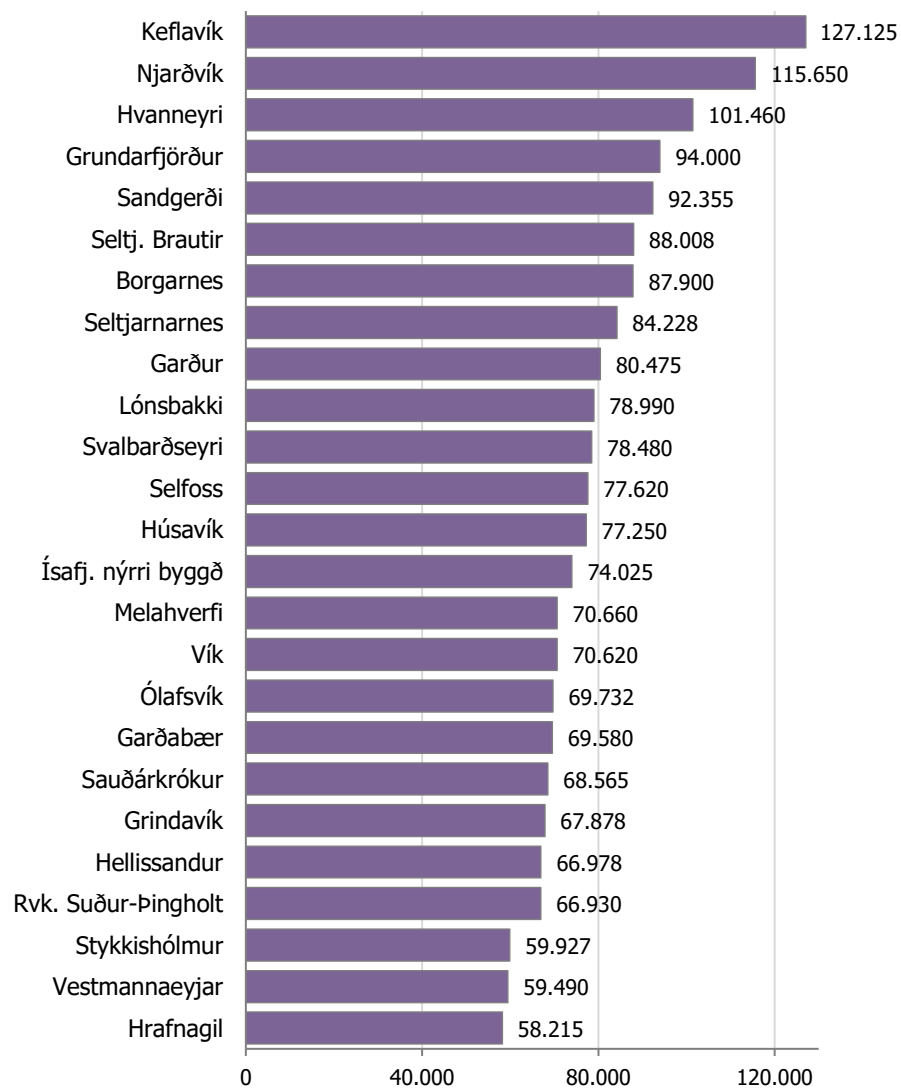
Tafla 6. Lóðarleiga í krónum eftir landshlutum.

Landshluti	Matssvæði	Sveitarfélög	Lóðarleiga (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	38.064
Suðurnes	6	4	86.786
Vesturland	10	7	68.056
Vestfirðir	12	6	30.304
Norðurland vestra	5	4	36.522
Norðurland eystra	15	10	43.233
Austurland	11	3	18.049
Suðurland	13	10	49.730
Landið allt	99	50	43.119

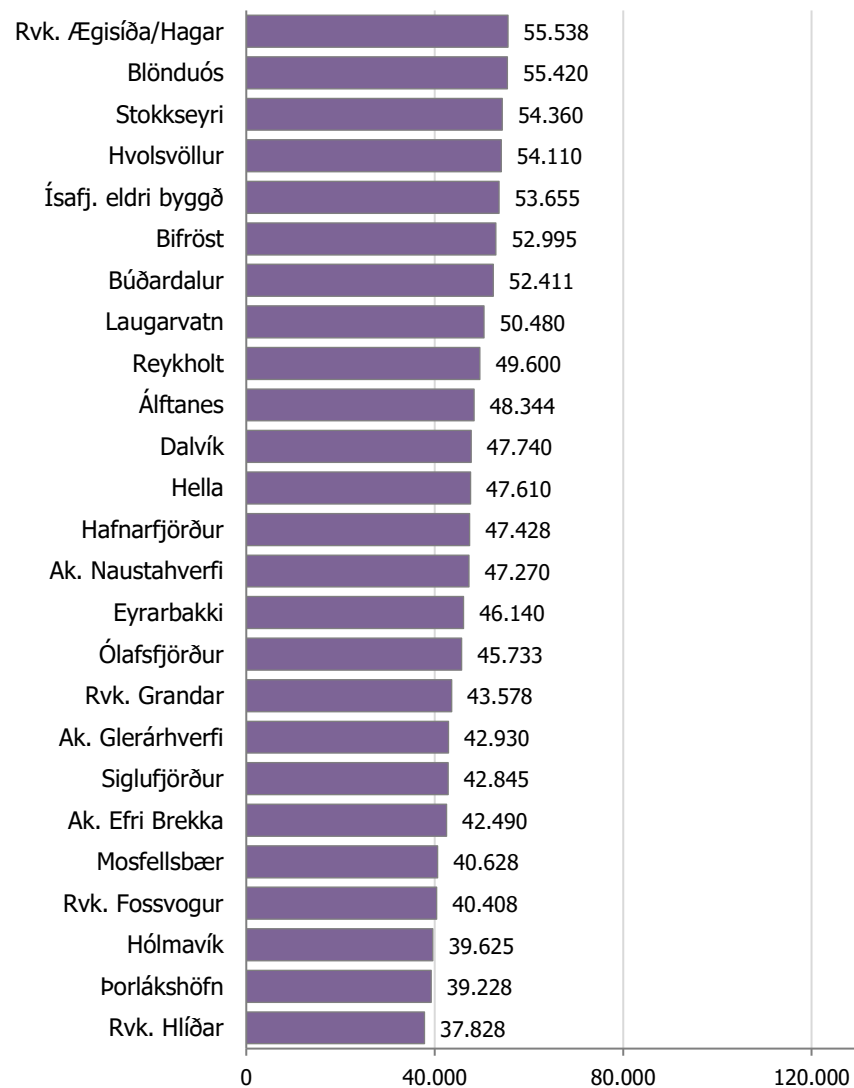
Hæsta upphæð lóðarleigu fyrir lóð viðmiðunareignarinnar í þessari greiningu er í Keflavík 127.125 kr. og þar næst í Njarðvík 115.650 kr. Utan Reykjanesbæjar er hæsta upphæð lóðarleigu á Hvanneyri 101.460 kr., í Grundarfirði 94.000 kr. og í Sandgerði 92.355 kr. Lægsta upphæð lóðarleigu er á Breiðdalsvík 5.719 kr., á Stöðvarfirði 7.406 kr., á Hvammstanga 7.676 kr. og í Reykjahlíð við Mývatn 8.484 kr.

Myndir 47 til 50 sýna upphæðir lóðarleigu á matssvæðunum 99.

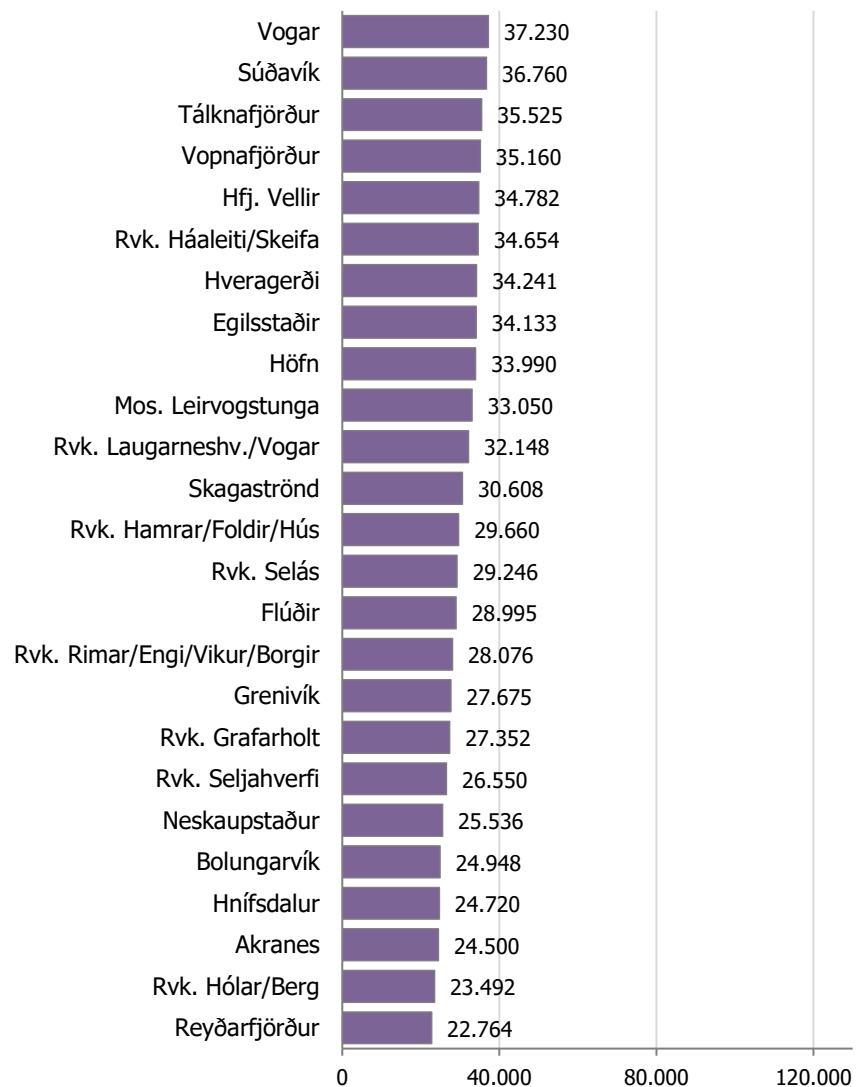
¹³ Lóð viðmiðunareignar í þessari greiningu er 808 m².



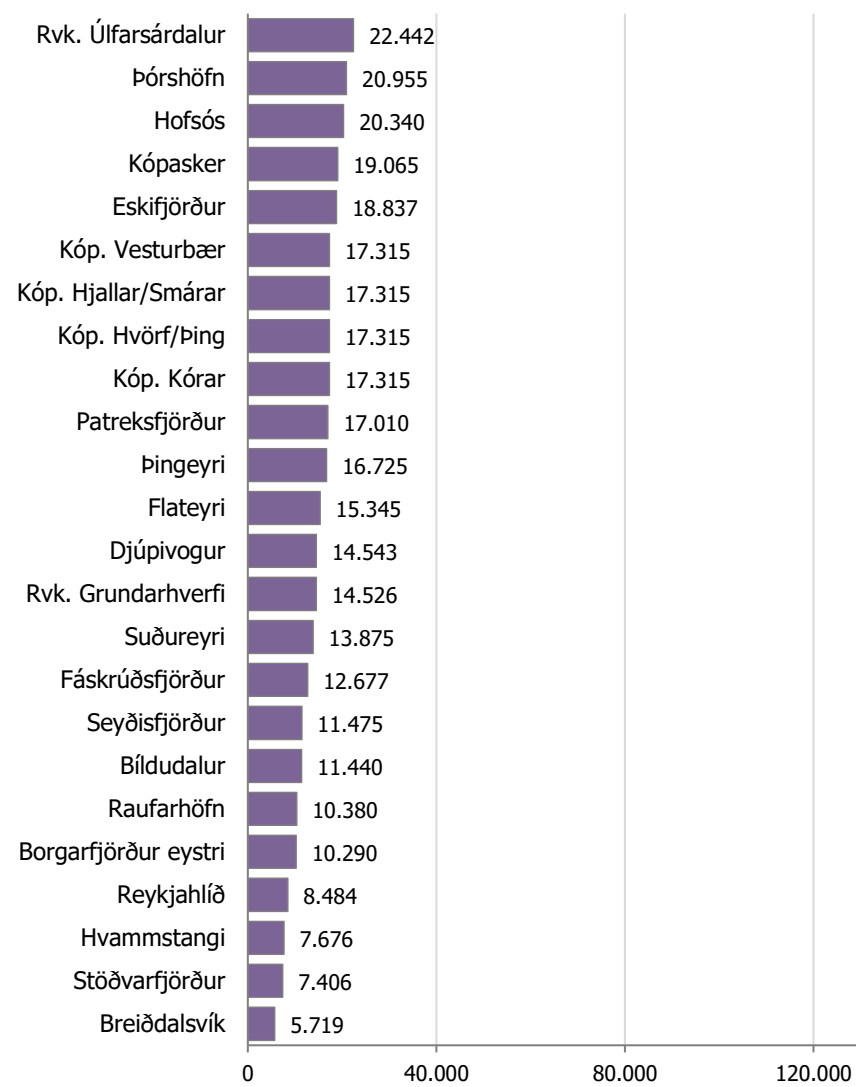
Mynd 47. Lóðarleiga, 1.-25. hæstu.



Mynd 48. Lóðarleiga, 26.-50. hæstu.



Mynd 49. Lóðarleiga, 51.-75. hæstu.



Mynd 50. Lóðarleiga, 76.-99. 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.¹⁴ Jafnframt kemur fyrir að sveitarfélög séu með hámarksgjald vegna fráveitu.

Þar sem fráveitugjald er prósentu af heildarmati er hlutfallið hæst 0,400% hjá Tálknafjarðarhreppi og 0,380% hjá Vesturbyggð en þar næst 0,350% hjá Múlaþingi. Lægsta hlutfall fráveitugjalds af heildarfasteignamati er hjá Kópavogsbæ 0,075%, Mosfellsbær rúkkar 0,095% af heildarmati en Garðabær, Eyjafjarðarsveit, Norðurþing og Reykjanesbær 0,100%.

Á þjónustusvæði Norðurorku, á Akureyri og Lónsbakka er fastagjald fráveitu 11.261 kr. auk fermetragjalds 266,1 kr. Hjá Veitum ohf. er fastgjald 12.262 kr. og fermetragjald 473,29 kr. á Akranesi og í Reykjavík en í Borgarbyggð er fastagjald 16.247 kr. og fermetragjald 627,0 kr.

Meðalupphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 99 er 71.895 kr. (tafla 7). Hæst er meðaltalið á matssvæðunum 13 á Suðurlandi 91.345 kr. en þar næst á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 85.478 kr. Á Austurlandi (11 matssvæði) er meðalupphæð

fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign 73.970 kr., á Vesturlandi (10 matssvæði) 72.003 kr., á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 63.798 kr., á Norðurlandi eystra (15 matssvæði) 54.207 kr. og á Vestfjörðum (12 matssvæði) 53.967 kr. Lægsta meðalupphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign er á Suðurnesjum (6 matssvæði) 51.473 kr.

Tafla 7. Fráveitugjald í krónum eftir landshlutum.

Landshluti	Matssvæði	Sveitarfélög	Fráveitugjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	85.478
Suðurnes	6	4	51.473
Vesturland	10	7	72.003
Vestfirðir	12	6	53.967
Norðurland vestra	5	4	63.798
Norðurland eystra	15	10	54.207
Austurland	11	3	73.970
Suðurland	13	10	91.345
Landið allt	99	50	71.895

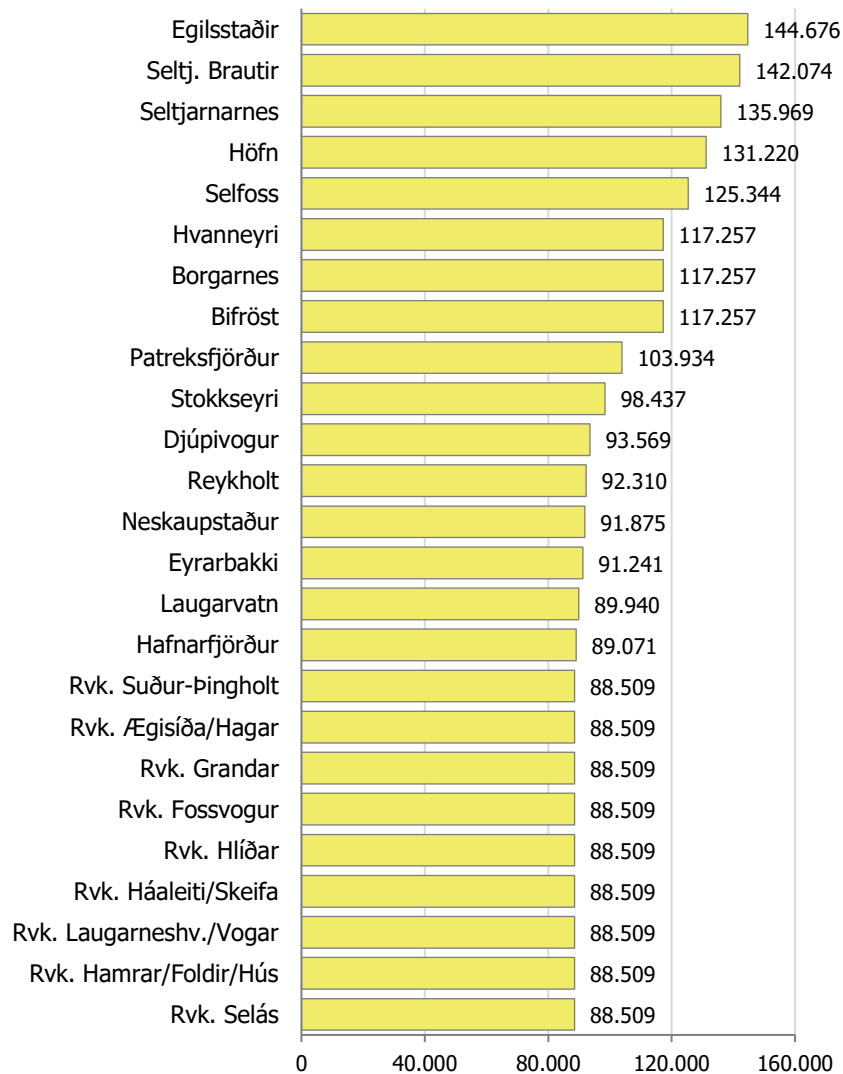
Hæsta upphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign er á Egilsstöðum 144.676 kr. og á matssvæðunum tveimur á Seltjarnarnesi. Fráveitugjald er einnig í hærra lagi á Höfn í Hornafirði, á Selfossi og á matssvæðunum þremur í Borgarbyggð. Lægstu upphæðir fráveitugjalds fyrir viðmiðunareignina eru á Raufarhöfn 8.611 kr. og Kópaskeri 12.264 kr.

¹⁴ Grunnflötur viðmiðunareignar í þessari greiningu er 161,1 m².

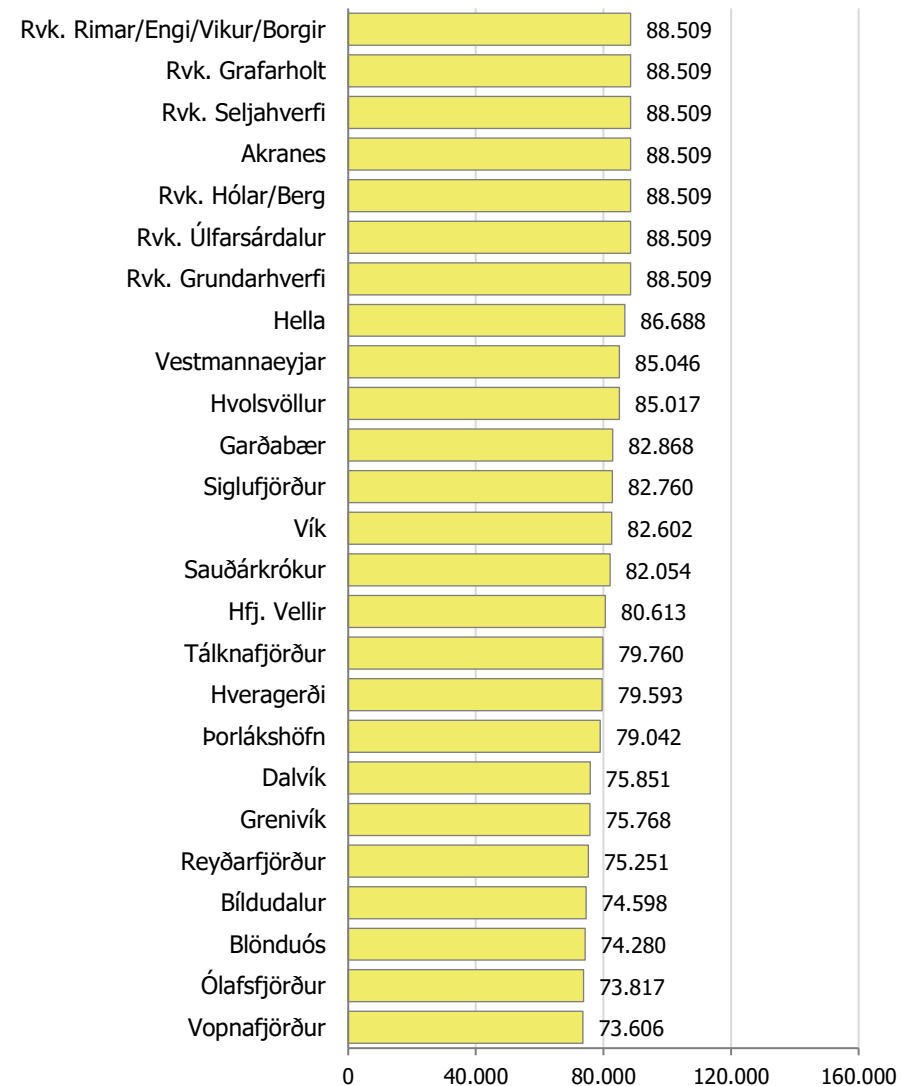


sem eru í Norðurþingi og í Melahverfi í Hvalfjarðarsveit 13.675 kr. en þar er rotþróargjald. Fráveitugjald er einnig lágt í minni byggðakjörnum Ísafjarðarbæjar og Fjarðabyggðar, á Hofsósi í Sveitarfélaginu Skagafirði og í Súðavík.

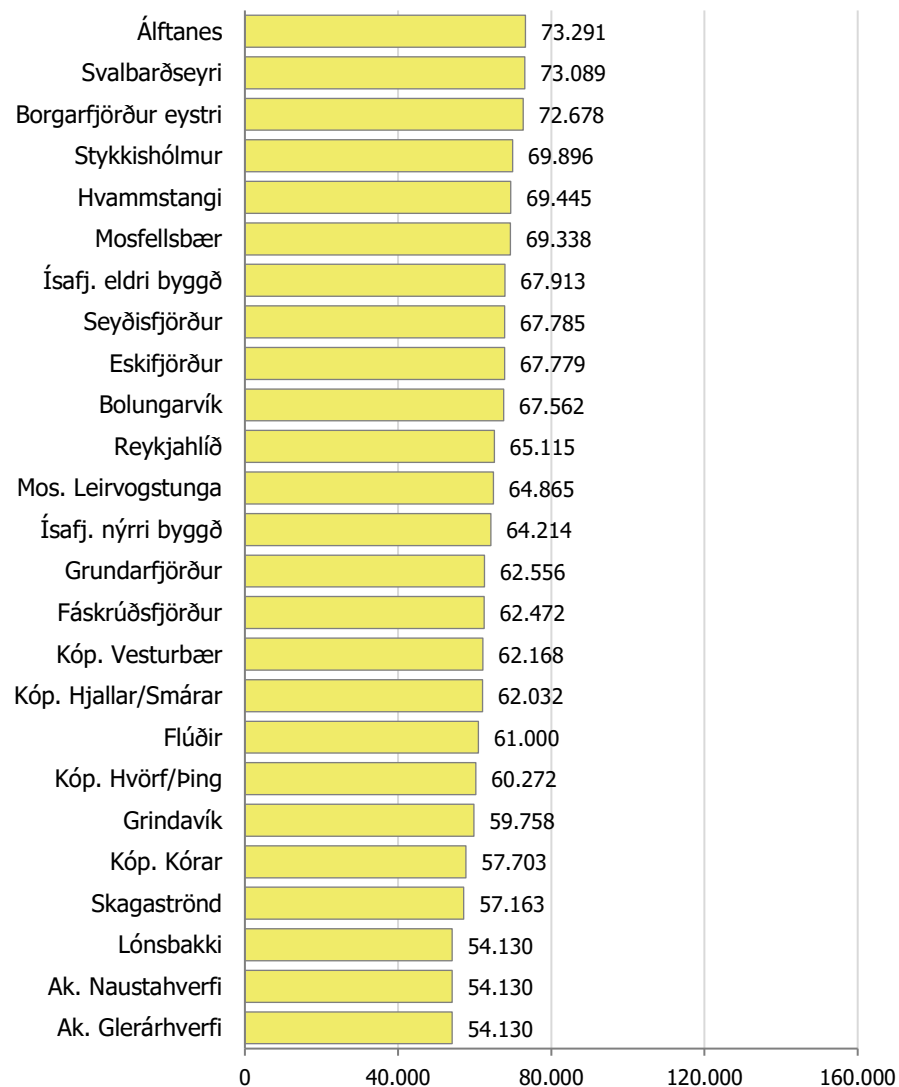
Á myndum 51 til 54 er yfirlit yfir upphæðir fráveitugjalds á mats-svæðunum 99.



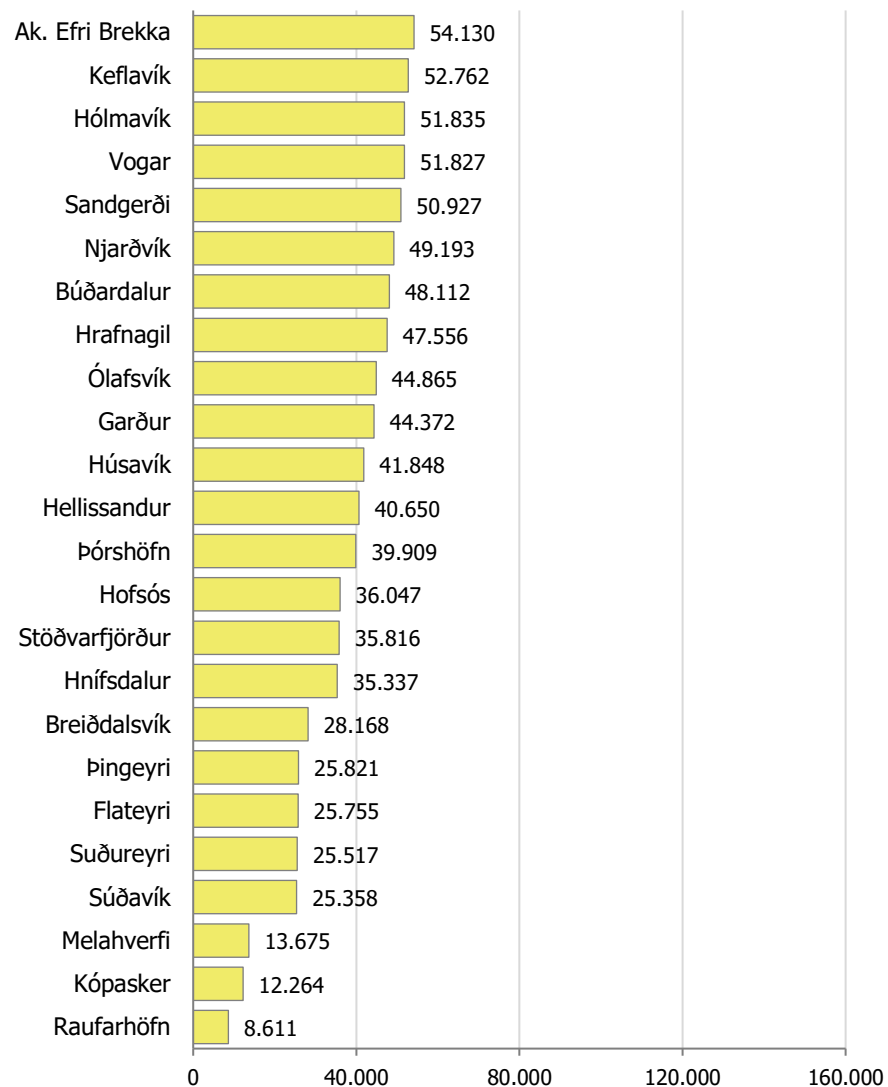
Mynd 51. Fráveitugjald, 1.-25. hæstu.



Mynd 52. Fráveitugjald, 26.-50. hæstu.



Mynd 53. Fráveitugjald, 51.-75. hæstu.



Mynd 54. Fráveitugjald, 76.-99. 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 gjaldskrámsveitarfélaga. Þá eru dæmi um að rukkað sé notkunargjald¹⁵ og mælaleiga þar sem vatnsgjald er fastagjald og fermetragjald.

Þar sem vatnsgjald er prósentu af heildarmati er hlutfallið hæst 0,380% hjá Vesturbyggð og þar næst 0,350% hjá Bolungarvíkurkaupstað, Súðavíkurhreppi og Tálknafjarðarhreppi. Hjá Langanesbyggð og Snæfellsbæ er vatnsgjald 0,300% af heildarmati án hámarksgjalds en Bláskógabyggð og Strandabyggð miða við 0,300% með tilgreindu hámarksgjaldi. Hámarksupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign er allt frá 25.547 kr. í Skagafirði til 60.815 kr. í Dalabyggð. Lægsta hlutfall vatnsgjalds af heildarfasteignamati er 0,020% í Hveragerði og Ísafjarðarbæ, 0,050% í Norðurþingi, 0,052% í Hafnarfjarðarkaupstað og 0,055% Grindavíkurbæ.

Vatnsgjald samanstendur víða af fastagjaldi og fermetragjaldi. Reykjavíkurborg, Akraneskaupstaður 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. fastagjald og 336,39 kr. fermetragjald. Þar á milli eru Stykkishólmur (6.698 kr. fastagjald og 259,90 kr. fm.gjald) og Grundarfjörður (6.970 kr. fastagjald og 306,79 kr. fm.gjald). Á þjónustusvæði Norðurorku, á Akureyri, á Lónsbakka, í Hrafnagili og á Svalbarðseyri, er fast gjald vatnsveitu 9.897 kr. og fermetragjald 148,40 kr. Hjá HS veitum, í Reykjanesbæ og Garði, er fast gjald vatnsveitu 5.600 kr. og fermetragjald er 209,00 kr. Í Vestmannaeyjum er ekkert fastagjald, fermetragjald er 133,00 kr., notkunargjald er 122,28 kr. og mælaleiga fyrir viðmiðunareignina 16.495 kr. Á Hellu, hjá Vatnsveitu Rangárþings ytra, og Ásahrepps er vatnsgjald það sama fyrir öll íbúðarhús, 58.131 kr. nema ef það er meira en 0,5% af fasteignamati.

Meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 99 er 49.343 kr. (tafla 8). Hæst er meðaltalið á matssvæðunum tíu á Vesturlandi 61.438 kr. en þar næst á Suðurlandi (13 matssvæði) 59.435 kr. Á Austurlandi (11 matssvæði) er meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign 57.602 kr., á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 53.418 kr., á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 47.370 kr., á Suðurnesjum (6 matssvæði) 43.018 kr. og á Vestfjörðum (12 matssvæði) 39.860 kr.

¹⁵ Áætluð vatnsnotkun v. viðmiðunareignar í þessari greiningu er 130m³.

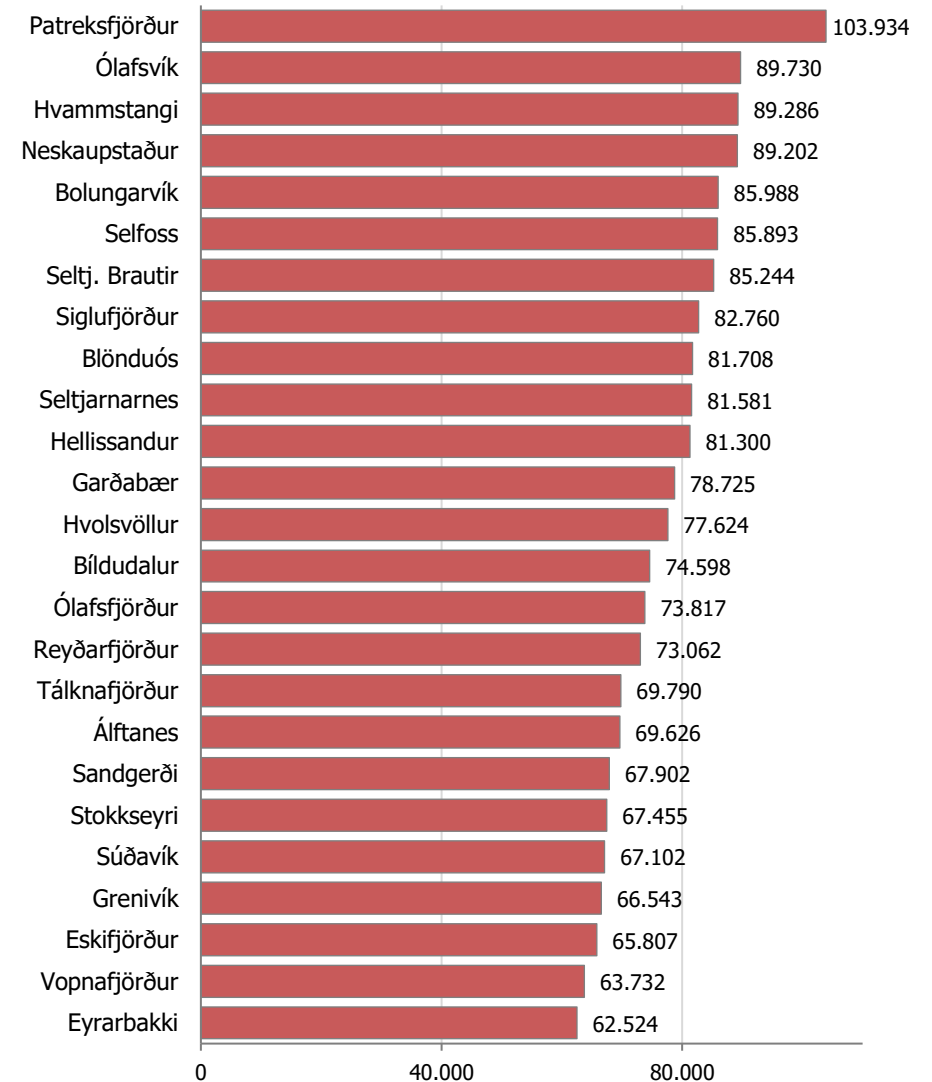
Lægsta meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign er á Norðurlandi eystra (15 matssvæði) 38.789 kr.

Tafla 8. Vatnsgjald í krónum eftir landshlutum.

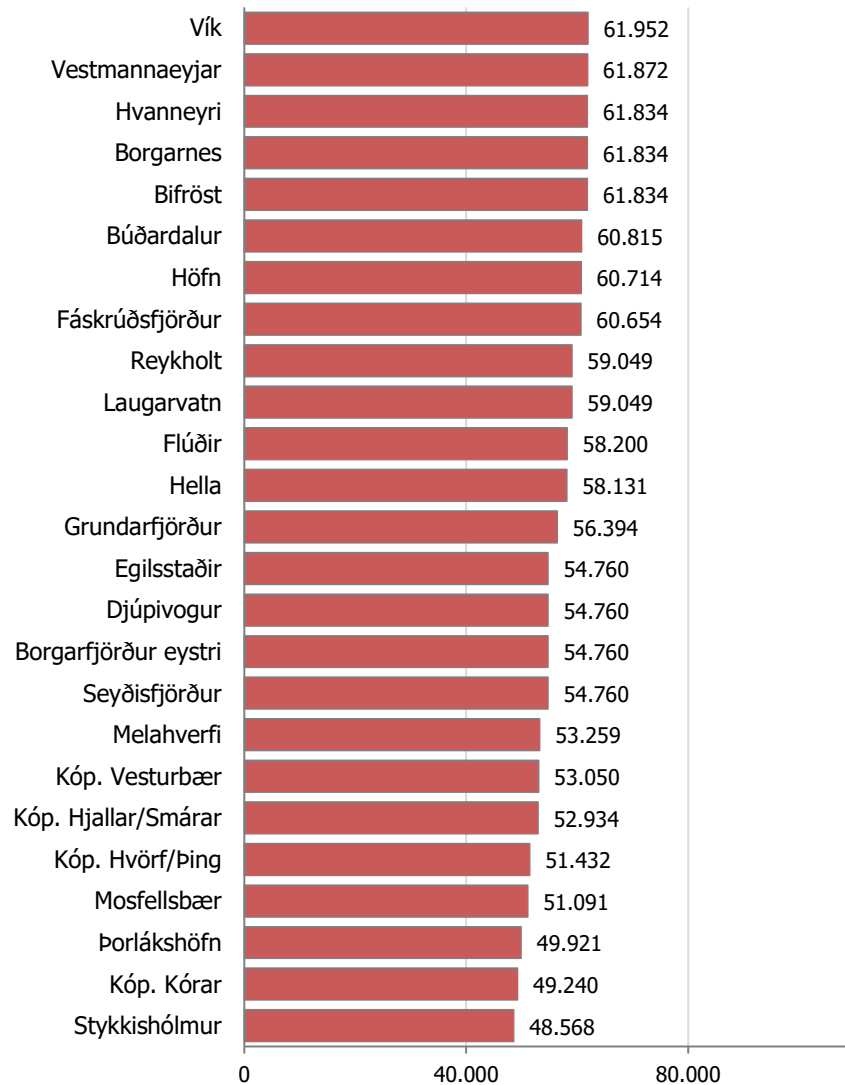
Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Vatnsgjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	47.370
Suðurnes	6	4	43.018
Vesturland	10	7	61.438
Vestfirðir	12	6	39.860
Norðurland vestra	5	4	53.418
Norðurland eystra	15	10	38.789
Austurland	11	3	57.602
Suðurland	13	10	59.435
Landið allt	99	50	49.343

Hæsta upphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign er á Patreksfirði 103.934 kr. og þar næst í Ólafsvík 89.730 kr., á Hvammstanga 89.286 kr. og í Neskaupstað 89.202 kr. Lægstu upphæðir vatnsgjalds fyrir viðmiðunareignina eru hjá Ísafjarðarbæ, á Suðureyri, Flateyri og Þingeyri, eða um 3.400 kr. Á Raufarhöfn er vatnsgjald fyrir viðmiðunareign 4.306 kr., í Hnífsdal 4.712 kr. og á Kópaskeri 6.132 kr.

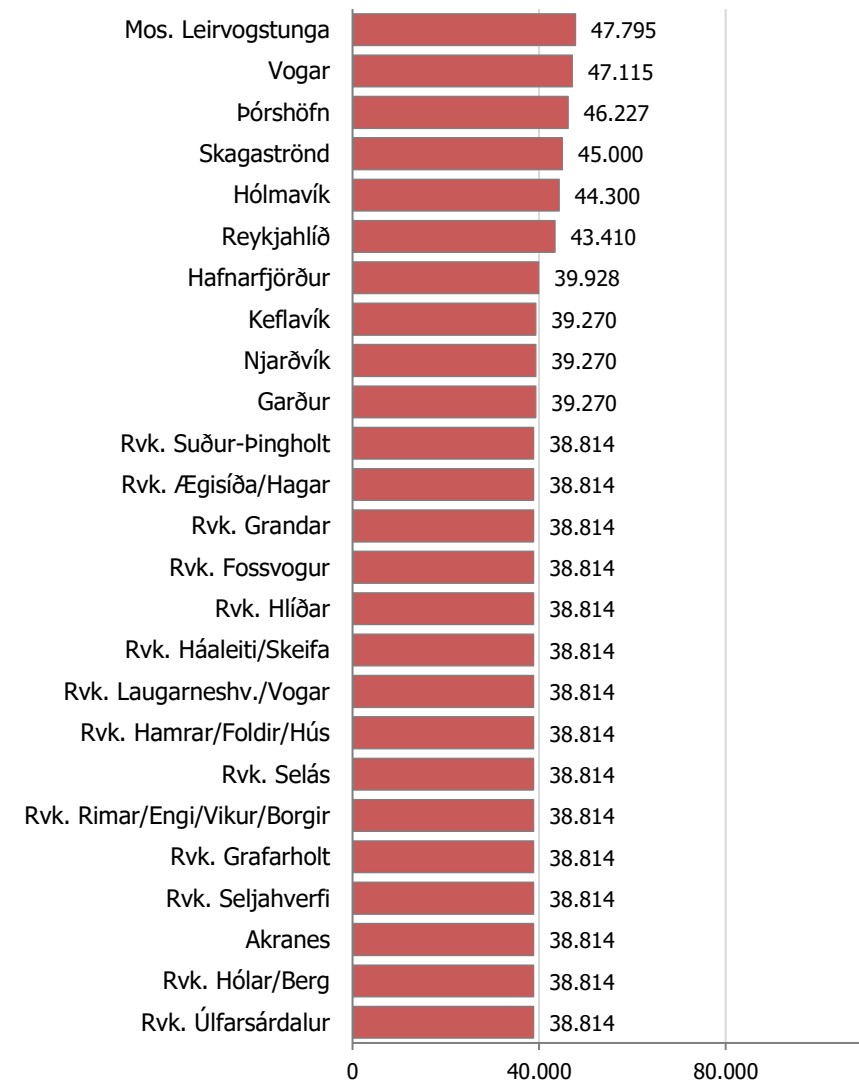
Á myndum 55 til 58 er yfirlit yfir upphæðir vatnsgjalds á matssvæðunum 99.



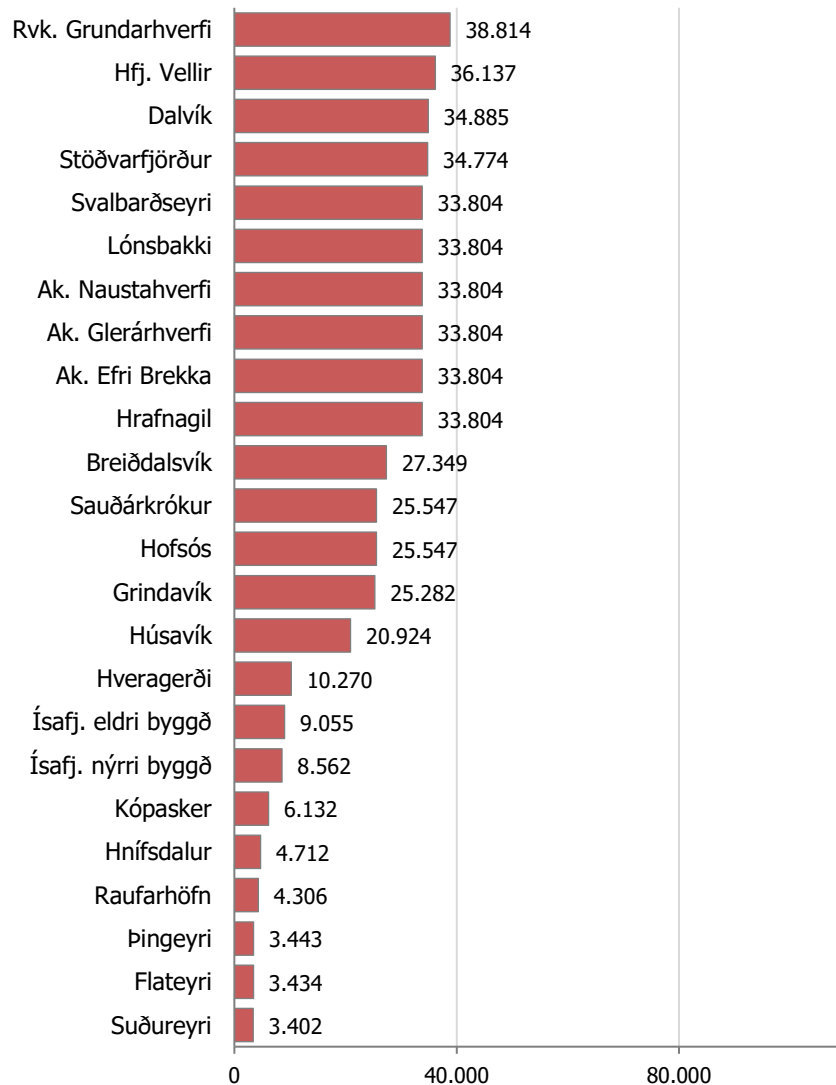
Mynd 55. Vatnsgjald, 1.-25. hæstu.



Mynd 56. Vatnsgjald, 26.-50. hæstu.



Mynd 57. Vatnsgjald, 51.-75. hæstu.



Mynd 58. Vatnsgjald, 76.-99. 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 sorpeyðingargjald.

Misjafnt er hvað er innifalið í sorpgjaldi sveitarfélaga, m.a. varðandi hvernig meðhöndlun endurvinnanlegs úrgangs er háttað. Fjöldi tunna sem eru innifaldar í sorpgjaldi er allt frá einni fyrir almennt sorp upp í fjórar tonnur, þar af þrjár endurvinnslutonnur. 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 endurvinnslutonnur 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 Flúðum 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 og Vopnafirði eru heldur ekki endurvinnslutunnur inni í sorpgjaldi sveitarfélaganna.

Meðalupphæð sorpgjalda á matssvæðunum 99 í greiningunni er 54.932 kr. (tafla 9). Hæst er meðaltal sorpgjalda á matssvæðunum 27 á höfuðborgarsvæðinu 62.020 kr. og á Suðurlandi (13 matssvæði) 57.962 kr.

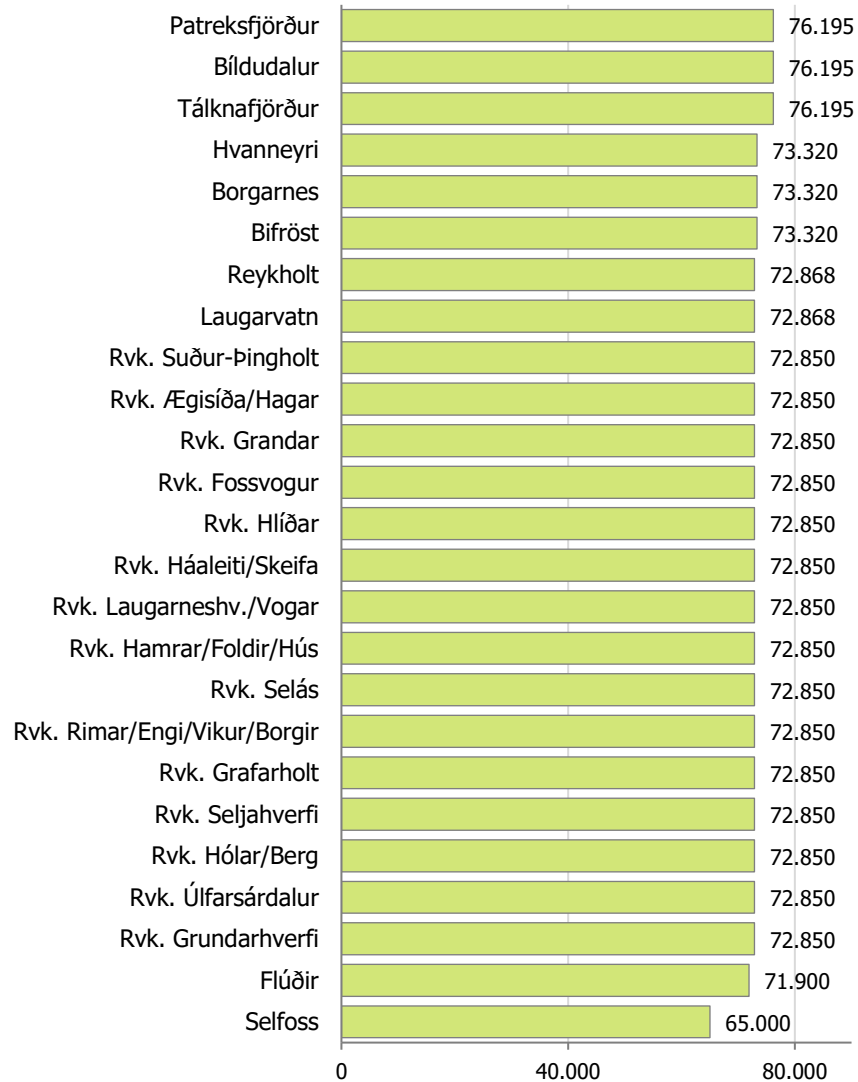
Tafla 9. Sorpgjald í krónum eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Sorpgjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	62.020
Suðurnes	6	4	48.945
Vesturland	10	7	54.557
Vestfirðir	12	6	60.724
Norðurland vestra	5	4	49.940
Norðurland eystra	15	10	50.253
Austurland	11	3	39.895
Suðurland	13	10	57.962
Landið allt	99	50	54.932

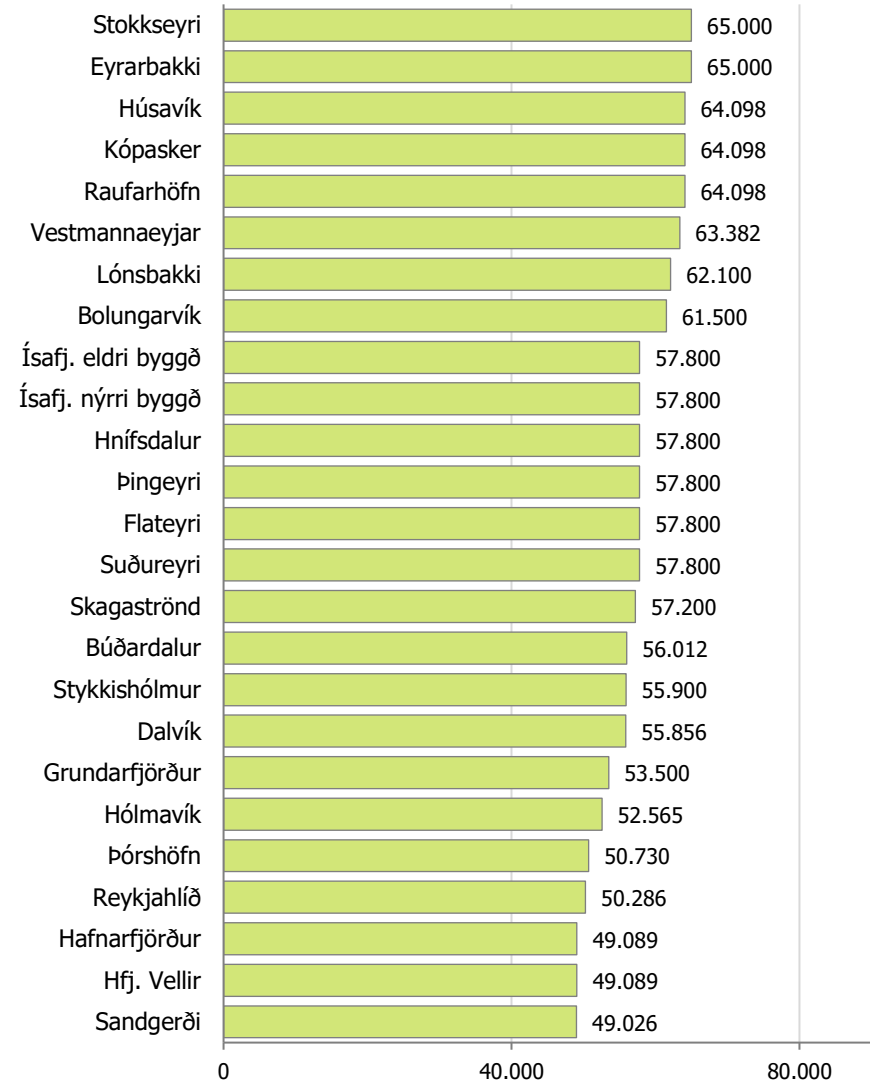
Sorpgjald er hæst í Vesturbyggð og á Tálknafirði 76.195 kr., í Borgarbyggð 73.320 kr., í Bláskógabyggð 72.686 kr., í Reykjavíkurborg 72.850 kr. og 71.900 á Flúðum í Hrunamannahreppi. Lægsta sorpgjald í greiningunni er á Borgarfirði eystri 25.061 kr., á Vopnafirði 31.450 kr.,

í Múlaþingi 33.414 kr. og á Grenivík 34.304 kr. Borgarfjörður eystri er í Múlaþingi en þar er veittur 25% afsláttur af sorpgjaldi.

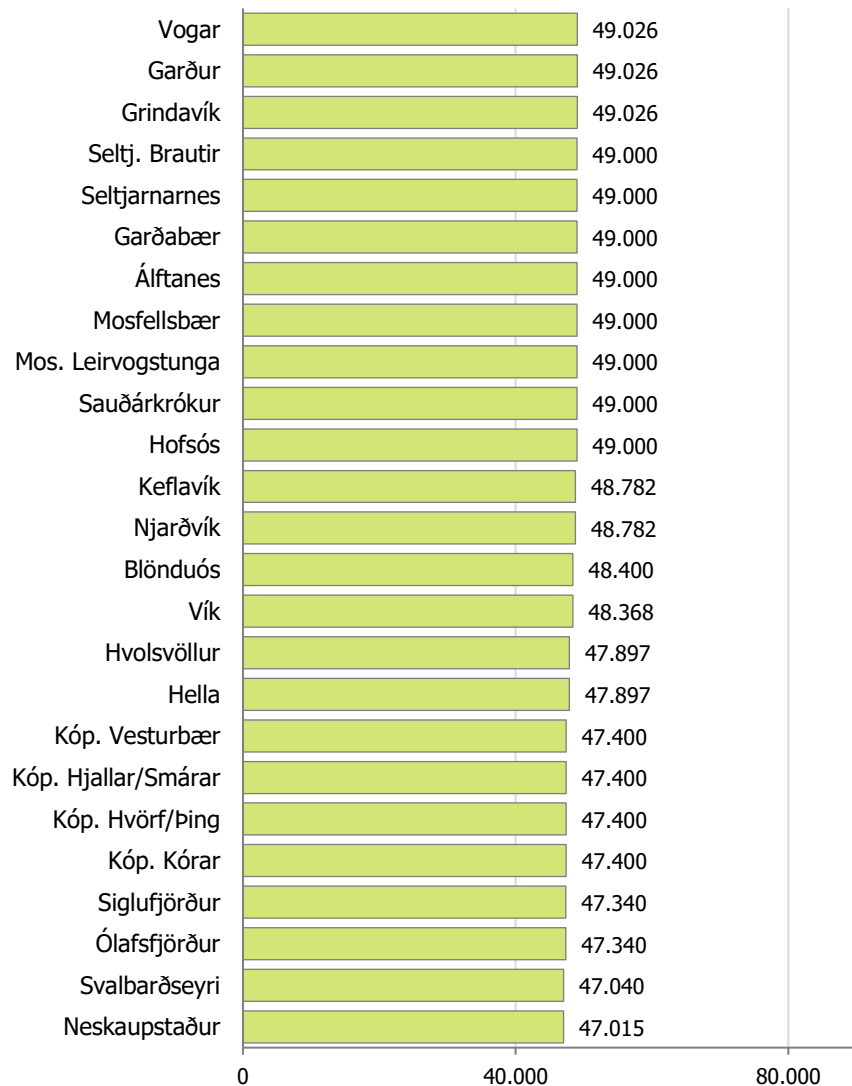
Myndir 59 til 62 sýna upphæðir sorpgjalda á matssvæðunum 99.



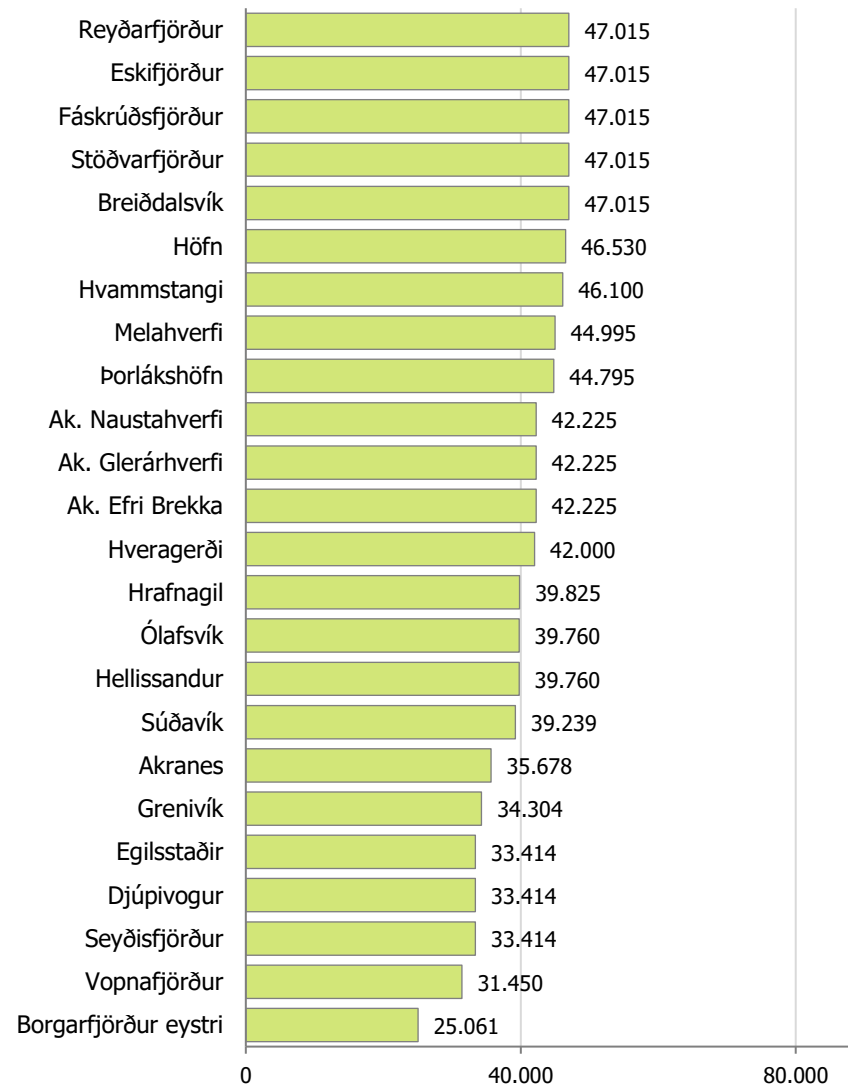
Mynd 59. Sorpgjald, 1.-25. hæstu.



Mynd 60. Sorpgjald, 26.-50. hæstu.



Mynd 61. Sorpgjald, 51.-75. hæstu.



Mynd 62. Sorpgjald, 76.-99. hæstu.