



Samanburður á fasteignamati og  
fasteignagjöldum árið 2023



Þróunarsvið, 13. júní 2023

Þorkell Stefánsson

---

## Efnisyfirlit

Forsendur.....	1
Fyrirvari .....	2
Fasteignamat .....	4
Þróun fasteignamats .....	8
Fasteignagjöld .....	18
Samspil fasteignagjalda og fasteignamats .....	23
Þróun fasteignagjalda.....	28
Sundurliðun fasteignagjalda.....	38
Fasteignaskattur.....	38
Lóðarleiga .....	42
Fráveitugjald.....	45
Vatnsgjald .....	49
Sorpgjald.....	52



## Töfluyfirlit

Tafla 1. Fasteignamat í milljónum króna eftir landshlutum. ....	4
Tafla 2. Hlutfallsbreyting á fasteignamati 2022-2023 eftir landshlutum.....	8
Tafla 3. Fasteignagjöld í þúsundum króna eftir landshlutum.....	18
Tafla 4. Hlutfallsbreyting á fasteignagjöldum 2022-2023 eftir landshlutum....	28
Tafla 5. Fasteignaskattur í krónum eftir landshlutum. ....	39
Tafla 6. Lóðarleiga í krónum eftir landshlutum. ....	42
Tafla 7. Fráveitugjald í krónum eftir landshlutum. ....	45
Tafla 8. Vatnsgjald í krónum eftir landshlutum. ....	50
Tafla 9. Sorpgjald í krónum eftir landshlutum. ....	53

## Myndayfirlit

Mynd 1. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 1.-26. hæstu. ....	5
Mynd 2. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 27.-52. hæstu. ....	6
Mynd 3. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 53.-78. hæstu. ....	6
Mynd 4. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 79.-103. hæstu. ....	7
Mynd 5. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar milli ára 2022 og 2023, 1.-26. mesta hækkun.....	9
Mynd 6. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar milli ára 2022 og 2023, 27.-52. mesta hækkun.....	9
Mynd 7. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar milli ára 2022 og 2023, 53.-78. mesta hækkun.....	10

Mynd 8. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar milli ára 2022 og 2023, 79.-103. mesta hækkun. ....	10
Mynd 9. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði. ....	13
Mynd 10. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði. ....	13
Mynd 11. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.....	14
Mynd 12. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.....	14
Mynd 13. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum. ....	15
Mynd 14. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.....	15
Mynd 15. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi.....	16
Mynd 16. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi.....	16
Mynd 17. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Austurlandi. ....	17
Mynd 18. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Austurlandi. ....	17
Mynd 19. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 1.-26. hæstu.....	21
Mynd 20. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 27.-52. hæstu.....	21
Mynd 21. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 53.-78. hæstu.....	22



Mynd 22. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 79.-103. hæstu. ....	22	Mynd 40. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi. ....	36
Mynd 23. Fasteignagjöld og fasteignamat, punktarit. ....	24	Mynd 41. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Austurlandi. ....	37
Mynd 24. Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati (punktarit). ....	25	Mynd 42. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Austurlandi. ....	37
Mynd 25. Fasteignagjöld og fasteignamat á 1.-26. hæstu matssvæðum. ....	26	Mynd 43. Fasteignaskattur, 1.-26. hæstu. ....	40
Mynd 26. Fasteignagjöld og fasteignamat á 27.-52. hæstu matssvæðum. ....	26	Mynd 44. Fasteignaskattur, 27.-52. hæstu. ....	40
Mynd 27. Fasteignagjöld og fasteignamat á 53.-78. hæstu matssvæðum. ....	27	Mynd 45. Fasteignaskattur, 53.-78. hæstu. ....	41
Mynd 28. Fasteignagjöld og fasteignamat á 79.-103. hæstu matssvæðum. ....	27	Mynd 46. Fasteignaskattur, 79.-103. hæstu. ....	41
Mynd 29. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli áráanna 2022 og 2023, 1.-26. minnsta hækkun. ....	29	Mynd 47. Lóðarleiga, 1.-26. hæstu. ....	43
Mynd 30. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli áráanna 2022 og 2023, 27.-52. minnsta hækkun. ....	29	Mynd 48. Lóðarleiga, 27.-52. hæstu. ....	43
Mynd 31. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli áráanna 2022 og 2023, 53.-78. minnsta hækkun. ....	30	Mynd 49. Lóðarleiga, 53.-78. hæstu. ....	44
Mynd 32. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli áráanna 2022 og 2023, 79.-103. minnsta hækkun. ....	30	Mynd 50. Lóðarleiga, 79.-103. hæstu. ....	44
Mynd 33. Þróun heildarfasteignagjalda (núvirt) á höfuðborgarsvæði. ....	32	Mynd 51. Fráveitugjald, 1.-26. hæstu. ....	46
Mynd 34. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði. ....	32	Mynd 52. Fráveitugjald, 27.-52. hæstu. ....	47
Mynd 35. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Suðurnesjum og Suðurlandi. ...	33	Mynd 53. Fráveitugjald, 53.-78. hæstu. ....	47
Mynd 36. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi. ....	33	Mynd 54. Fráveitugjald, 79.-103. hæstu. ....	48
Mynd 37. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Vesturlandi og Vestfjörðum. ...	35	Mynd 55. Vatnsgjald, 1.-26. hæstu. ....	50
Mynd 38. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum. ....	35	Mynd 56. Vatnsgjald, 27.-52. hæstu. ....	51
Mynd 39. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Norðurlandi. ....	36	Mynd 57. Vatnsgjald, 53.-78. hæstu. ....	51
		Mynd 58. Vatnsgjald, 79.-103. hæstu. ....	52
		Mynd 59. Sorpgjald, 1.-26. hæstu. ....	53
		Mynd 60. Sorpgjald, 27.-52. hæstu. ....	54
		Mynd 61. Sorpgjald, 53.-78. hæstu. ....	54
		Mynd 62. Sorpgjald, 79.-103. hæstu. ....	55

## Forsendur

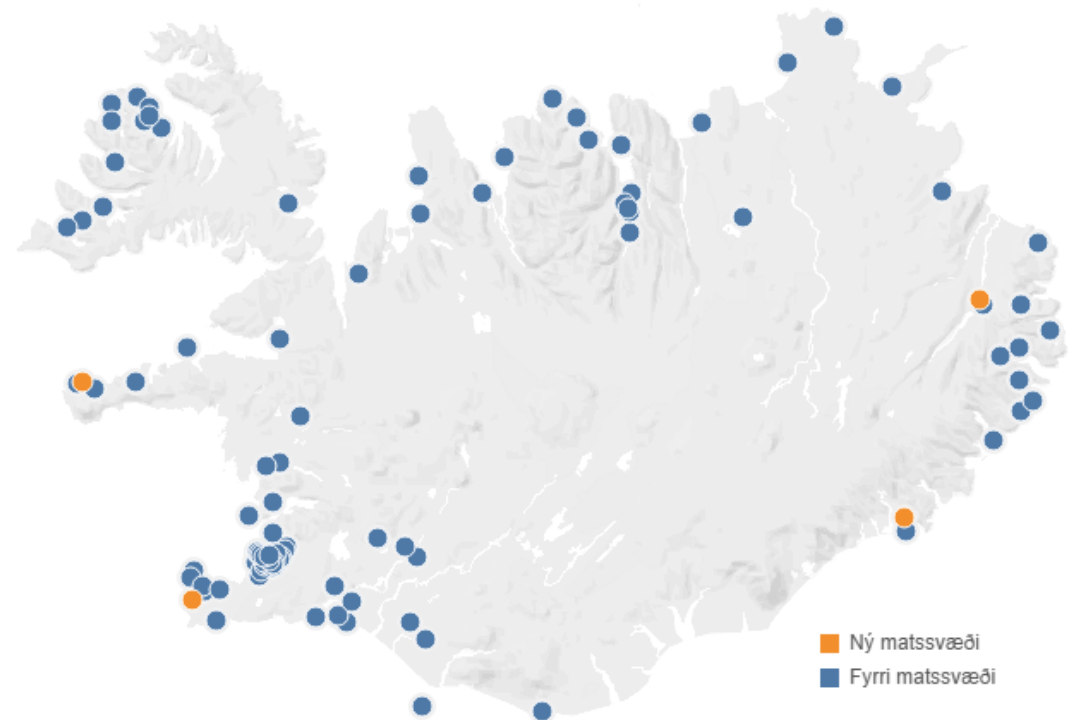
Byggðastofnun hefur fengið Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) til að reikna út fasteignamat á sömu viðmiðunarfasteigninni í þéttbýli um allt land. Til eru sambærileg gögn frá árinu 2010 fyrir 31 matssvæði. Árin 2021 og 2022 var 68 svæðum bætt við greininguna og fjórum til viðbótar í ár.<sup>1</sup> Matssvæðin eru nú 103 í 50 sveitarfélögum, þar af 27 á höfuðborgarsvæðinu og 76 utan þess. Staðsetningar matsvæðanna má sjá hér á kortinu.

Fasteignagjöld viðmiðunareignarinnar eru reiknuð út af Byggðastofnun samkvæmt álagningarreglum ársins 2023 eins og þær eru í hverju sveitarfélagi, út frá fasteignamati HMS sem gildir frá 31. desember 2022. Viðmiðunareignin er einbýlishús sem er 161,1 m<sup>2</sup> að grunnfleti og 476 m<sup>3</sup>. Stærð lóðar er 808 m<sup>2</sup>.

Fasteignagjöld samanstanda af fasteignaskatti, lóðarleigu, fráveitugjaldi, vatnsgjaldi og sorpgjöldum. Fasteignaskattur er hlutfall af heildarfasteignamati.<sup>2</sup> Í flestum tilfellum er lóðarleiga prósentu af lóðarmati og fráveitugjald oftast prósentu af heildar-

mati. Vatnsgjald er ýmist prósentu af heildarmati eða samsetning fasts gjalds og fermetragjalds. Sorpgjald er alltaf fast gjald.

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



<sup>1</sup> Vefkort yfir matssvæði HMS: <https://geo.fasteignaskra.is/vefur/2023/matsvaedi/>

<sup>2</sup> Yfirlit yfir álagningarreglur fasteignagjalda á heimasíðu Sambands íslenskra sveitarfélaga: <https://www.samband.is/verkefningin/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 fasteignamati<sup>3</sup> notar Húsnæðis- og mannvirkjastofnun 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 Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um fasteignamat 2023 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“.<sup>4</sup>

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.<sup>5</sup>

Sveitarfélög hafa undanfarin ár veitt nokkuð mismunandi þjónustu hvað varðar flokka heimilisúrgangs og sorphirðu frá heimilum og hefur fjöldi íláta við hvert heimili verið á bilinu eitt til fjögur, eftir því hvar viðmiðunareignin er staðsett. Þann 1. janúar 2023 tóku gildi breytingar á lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998<sup>6</sup>, meðhöndlun

<sup>3</sup> Nánari upplýsingar um fasteignamat má finna á heimasíðu HMS: <https://fasteignaskra.is/fasteignir/fasteignamat/>

<sup>4</sup> Skýrsla HMS um fasteignamat 2023: [https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/73e3a31e-6817-4feb-acd6-60bc1b12c9fe\\_Fasteignamatssk%C3%BDrsla+2022.pdf](https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/73e3a31e-6817-4feb-acd6-60bc1b12c9fe_Fasteignamatssk%C3%BDrsla+2022.pdf)

<sup>5</sup> Áætlað út frá upplýsingum frá HS Veitum hf.

<sup>6</sup> Lög nr. 7/1998: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/1998007.html>



úrgangs nr. 55/2003<sup>7</sup> og úrvinnslugjald nr. 162/2002<sup>8</sup> sem saman hafa verið kölluð „hringrásarlögin“. Með þeim varð skylt að safna pappír/pappa, plasti, lífúrgangi og blönduðum úrgangi við hvert hús auk þess sem hvert sveitarfélag er skyldugt til að safna málmum, gleri, textíl og spilliefnum frá heimilum. Öll heimili munu því þurfa að flokka í fjóra flokka óháð fjölda íláta.

Þegar þessi lagabreyting verður að fullu komin í framkvæmd verður þjónusta sem sveitarfélög veita á sviði úrgangsmála samræmdari og grunneining sorphirðu sambærilegri milli sveitarfélaga í greiningunni.

Sveitarfélögin eru skyldug til að miða upphæð sorpgjalds við raunkostnað við þjónustuna, miðað við magn og gerð úrgangs, losunartíðni o.fl. en sorpgjald má heldur ekki vera hærra en kostnaður sem fellur til í sveitarfélaginu vegna úrgangsmála. Til þess að standa straum af hluta kostnaðar við söfnun tiltekinna úrgangsflokka munu koma inn greiðslur frá Úrvinnslusjóði samkvæmt sérstakri gjaldskrá.<sup>9</sup> Samkvæmt gjaldskránni fæst mismunandi verð fyrir úrgang eftir flokkum, söfnunaraðferðum og pósthúmerum. Greiðslur fyrir söfnun eru hærri á hverja einingu í pósthúmerum sem eru utan höfuðborgarsvæðisins eða í dreifbýli. Auk þess koma greiðslur úr

Úrvinnslusjóði vegna flutningskostnaðar til starfsstöðva innanlands, þar sem úrgangur er meðhöndlaður og honum ráðstafað.

Þó að nýju lögin hafi tekið gildi 1. janúar síðastliðinn áttu mörg sveitarfélög eftir að innleiða nýtt kerfi þegar gjaldskrár þeirra voru birtar í byrjun árs. Mörg þeirra munu að öllum líkindum endurskoða gjaldskrár seinna, þegar búið er að skipta út sorptunnum o.s.frv. Þetta felur í sér að álagning sorphirðugjalda í ársbyrjun var mjög misjöfn eftir því hvort sveitarfélög kusu að áætla kostnað í upphafi árs og setja inn í gjaldskrár strax, breyta gjaldskrár þegar líður á árið eða jafnvel bíða fram á næsta ár með að stilla sorpgjöld af þannig að þau taki mið af kostnaði við málaflokkinn.

Vegna þess hve mismunandi aðferðum sveitarfélögin hafa beitt í álagningu sorpgjalda eftir innleiðingu nýrrar löggjafar eru sorpgjöldin ekki höfð inni í samanburði á fasteignagjöldum að þessu sinni heldur er fjallað um þau í sér kafla, þ.e.a.s. upphæðir sem birtust í gjaldskrár í ársbyrjun.

Staðfestingar fengust á útreikningi frá öllum 50 sveitarfélögum.

<sup>7</sup> Lög nr. 55/2003: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2003055.html>

<sup>8</sup> Lög nr. 162/2002: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2002162.html>

<sup>9</sup> Úrvinnslusjóður – Sérstök söfnun: <https://www.urvinnslusjodur.is/voruflokkar/serstok-sofnun>



## Fasteignamat

Heildarfasteignamat, þ.e.a.s. samanlagt verðmat fasteignar og lóðar, er mjög mismunandi eftir því hvar á landinu fasteignin er. Meðaltal heildarfasteignamats allra 103 matssvæðanna er 55,8 m.kr. (tafla 1). Meðaltal matssvæðanna 27 á höfuðborgarsvæðinu er 98,7 m.kr., á Suðurnesjum 51,9 m.kr. (7 svæði), á Vesturlandi 42,1 m.kr. (11 svæði), á Vestfirðum 30,6 m.kr. (12 svæði), á Norðurlandi vestra 36,6 m.kr. (5 svæði), á Norðurlandi eystra 42,5 m.kr. (15 svæði), á Austurlandi 31,6 m.kr. (12 svæði) og á Suðurlandi 49,6 m.kr. (14 svæði).

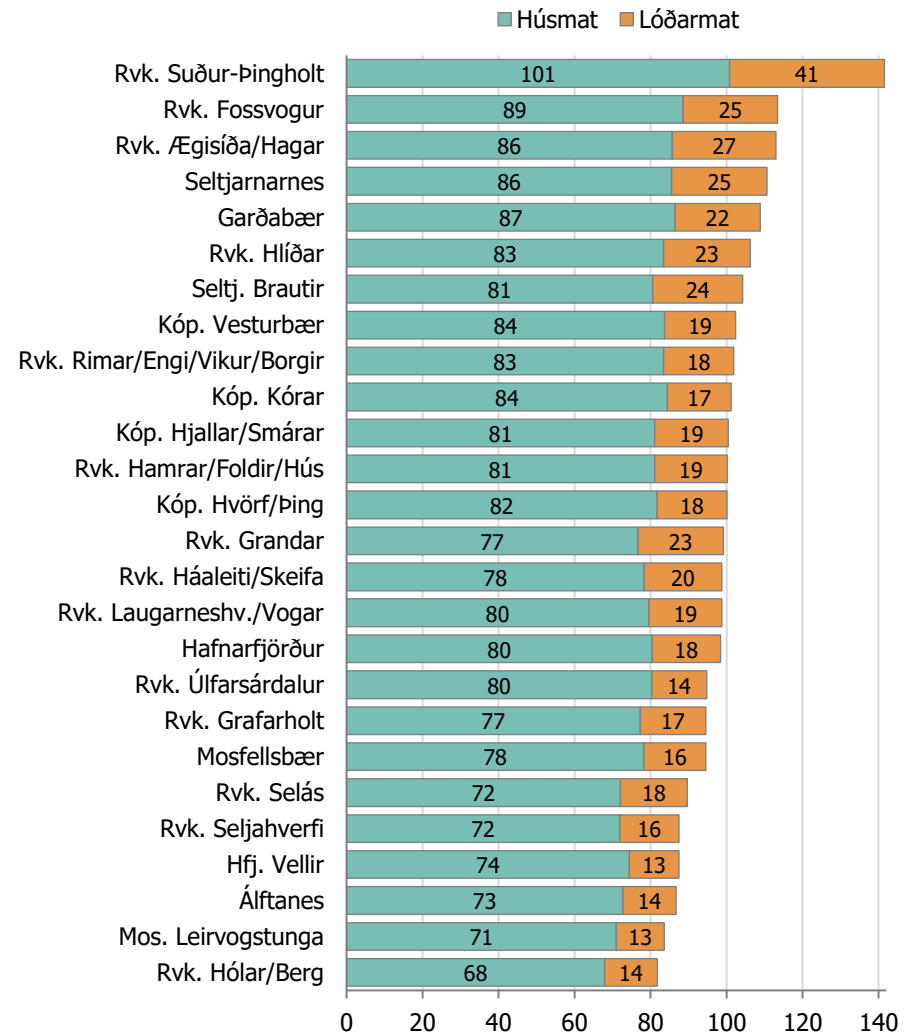
Tafla 1. Fasteignamat í milljónum króna eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Fasteignamat (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	98,7
Suðurnes	7	4	51,9
Vesturland	11	7	42,1
Vestfirðir	12	6	30,6
Norðurland vestra	5	4	36,6
Norðurland eystra	15	10	42,5
Austurland	12	3	31,6
Suðurland	14	10	49,6
Landið allt	103	50	55,8

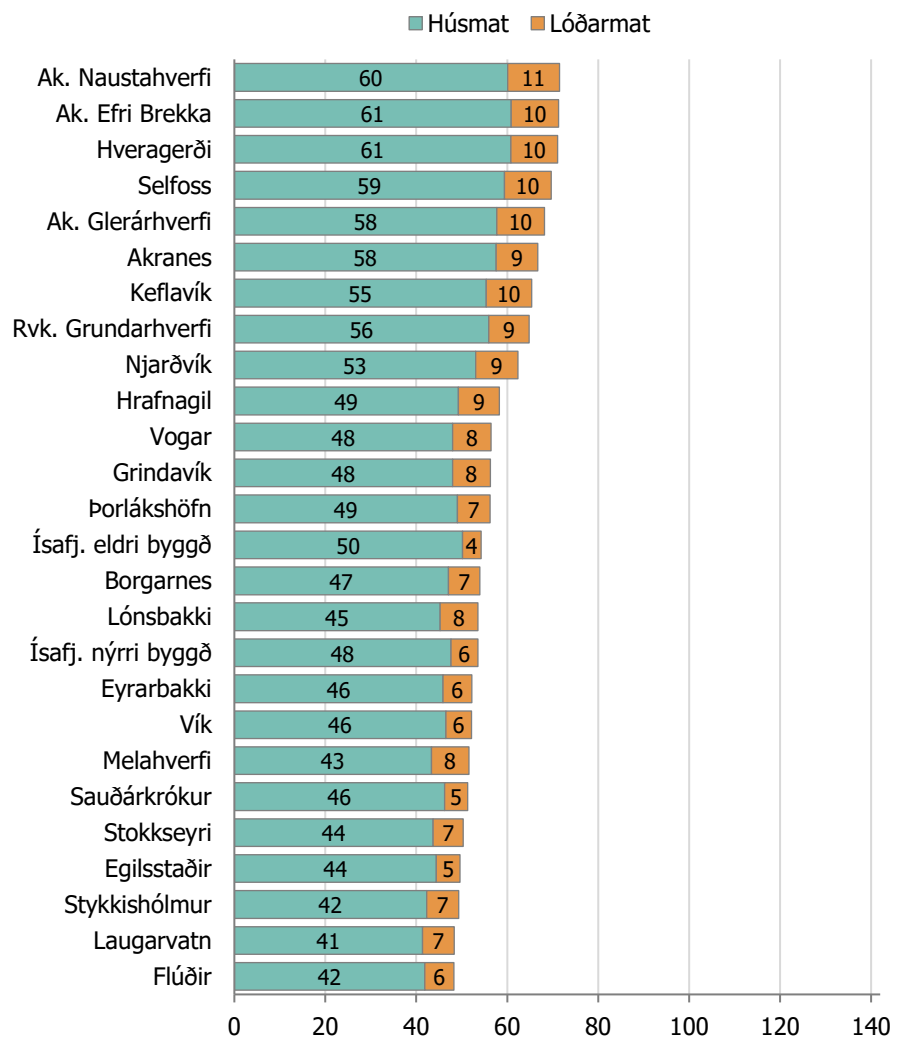
Af matssvæðunum í greiningunni er heildarmat viðmiðunareignar lang hæst í Suður-Pingholtum í Reykjavík eða 142 m.kr. (mynd 1). Heildarfasteignamat viðmiðunareignar annars staðar á höfuðborgarsvæðinu er á milli 82 og 113 m.kr., nema í Grundarhverfi þar sem það er 65 m.kr.

Af þeim þéttbýlisstöðum sem skoðaðir voru utan höfuðborgarsvæðisins er matið hæst á Akureyri, líkt og undanfarin ár, og í Hveragerði. Á Akureyri eru þrjú matssvæði í greiningunni og heildarmat er milli 68 og 72 m.kr. Í Hveragerði er fasteignamat viðmiðunareignar 71 m.kr., á Selfossi 70 m.kr., á Akranesi 67 m.kr., í Keflavík 65 m.kr. og í Njarðvík 62 m.kr. Á Hrafnagili, í Vogum, Grindavík og Þorlákshöfn er heildarmat milli 55 og 60 m.kr. Þá er heildarfasteignamat viðmiðunareignarinnar yfir 50 m.kr. á Ísafirði, í Borgarnesi, á Lónsbakka rétt norðan bæjarmarka Akureyrar, á Eyrarbakka, í Vík í Mýrdal, í Melahverfi í Hvalfirði, á Sauðárkróki og á Stokkseyri (mynd 2).

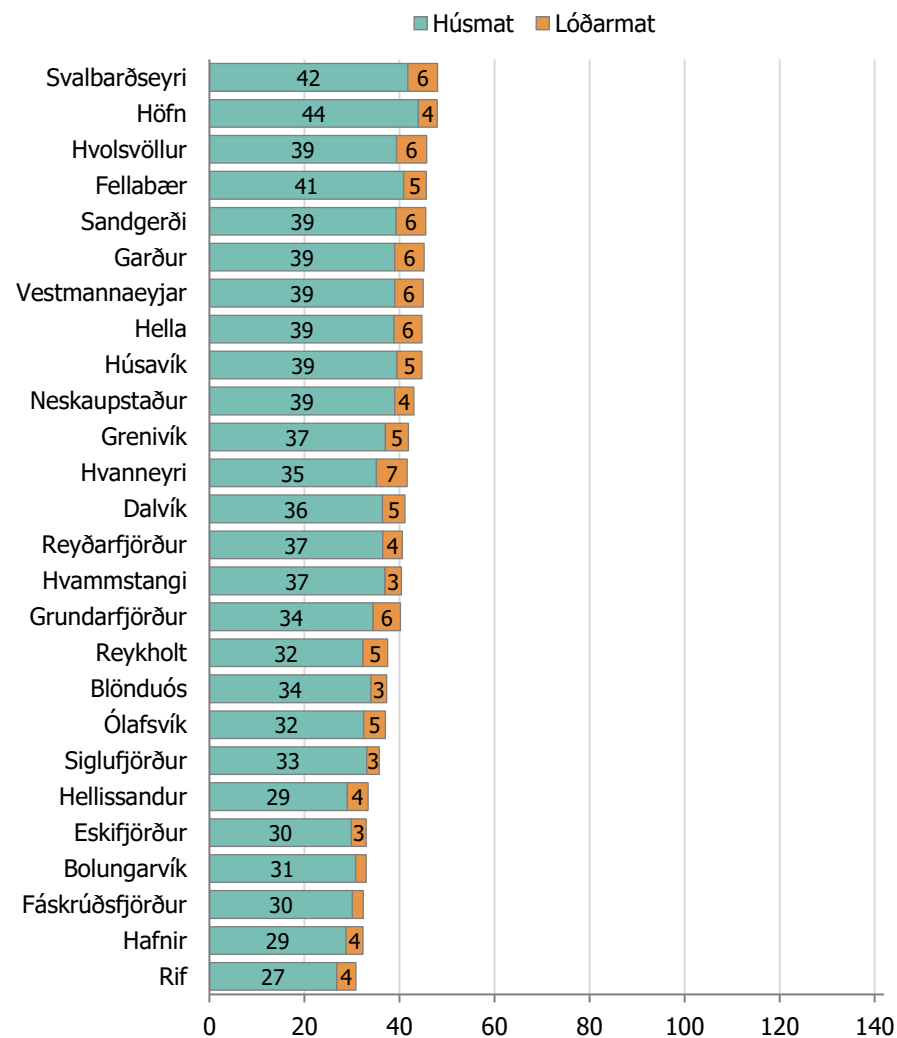
Heildarmat viðmiðunareignarinnar er á bilinu 45 til 50 m.kr. á Egilsstöðum, í Stykkishólmi, á Laugarvatni og á Flúðum (mynd 2) og það sama á við um Svalbarðseyri, Höfn í Hornafirði, Hvolsvöll, Fellabæ, Sandgerði, Garð, Vestmannaeyjar, Hellu og Húsavík (mynd 3). Heildarmat viðmiðunareignar er 40 til 45 m.kr. á Neskaupstað, Grenivík, Hvanneyri, Dalvík, Reyðarfirði, Hvammstanga og Grundarfirði og á bilinu 35 til 40 m.kr. í Reykholti í Biskupstungum, á Blönduósi, í Ólafsvík og á Siglufirði (mynd 3). Matssvæði þar sem heildarfasteignamat viðmiðunareignarinnar er 30 til 35 m.kr. eru Hellissandur, Eskifjörður, Bolungarvík, Fáskrúðsfjörður, Hafnir og Rif (mynd 3) auk Reykjahlíðar, Patreksfjarðar, Hnífsdals, Djúpavogs og Búðardals (mynd 4). Á Bifröst, Skagaströnd, Ólafsfirði, Bíldudal, Tálknafirði, Hofsósi og í Nesjahverfi í Hornafirði er fasteignamat viðmiðunareignar 25 til 30 m.kr., en Seyðisfjörður, Vopnafjörður, Bakkagerði (Borgarfjörður eystri), Hólmavík, Súðavík, Suðureyri, Flateyri, Þórshöfn og Þingeyri eru matssvæði þar sem heildarmatið er milli 20 og 25 m.kr. Á Stöðvarfirði er heildarmatið 18 m.kr., á Breiðdalsvík 14 m.kr., á Kópaskeri 13 m.kr. og á Raufarhöfn 12 m.kr. (mynd 4).



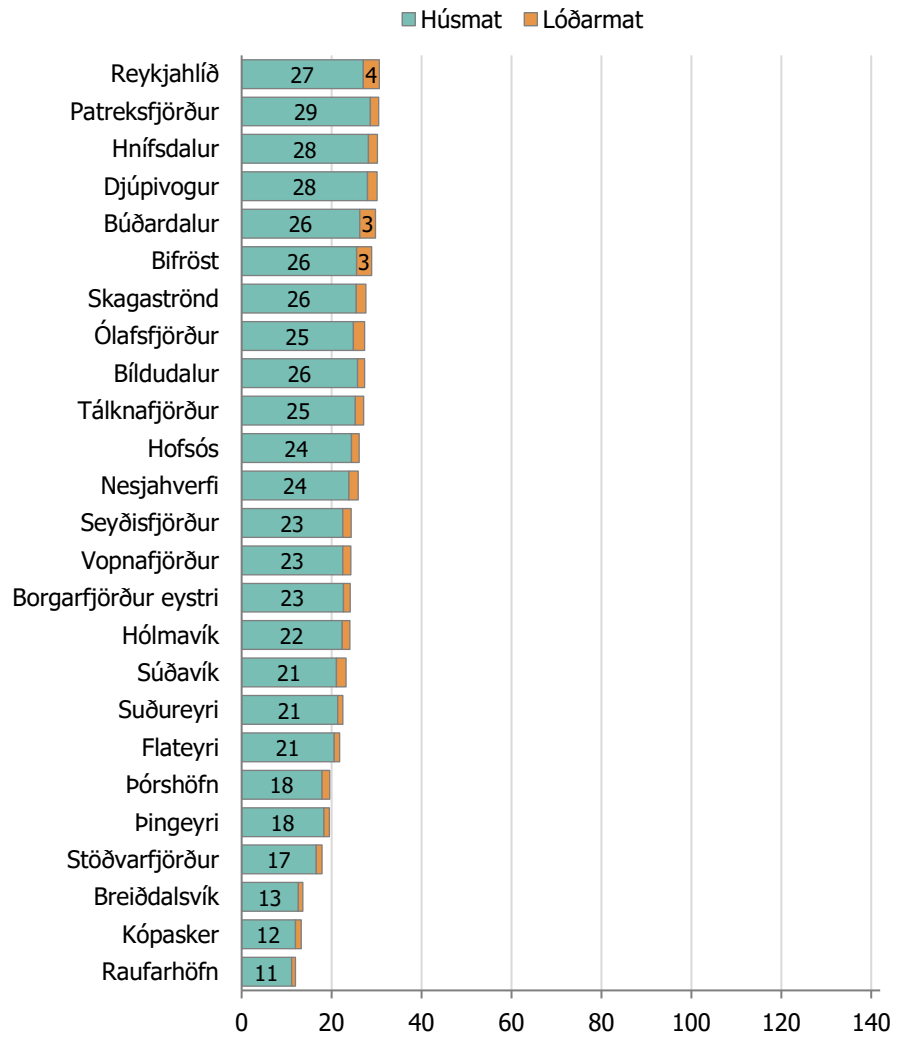
Mynd 1. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 1.-26. hæstu.



Mynd 2. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 27.-52. hæstu.



Mynd 3. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 53.-78. hæstu.



Mynd 4. Heildarfasteignamat í milljónum króna, 79.-103. 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 áranna 2022 og 2023. Samkvæmt Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hækkaði samanlagt mat allra íbúða um 23,6% milli ára, sérbýli um 25,4% og fjölbýli um 21,6%. Á höfuðborgarsvæðinu var hækkun fasteignamats íbúðarhúsnæðis 23,6% en 23,7% utan þess.<sup>10</sup>

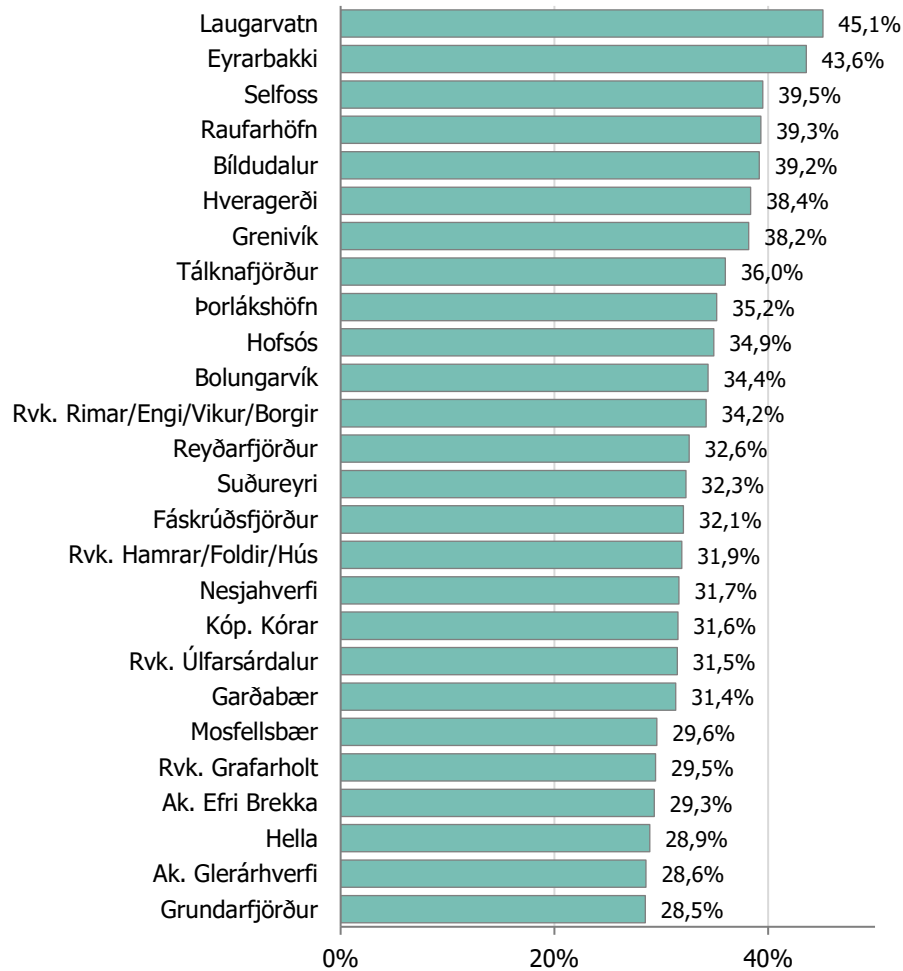
Meðaltal fasteignamats viðmiðunareignar á matssvæðunum 103 í þessari greiningu var 45,6 m.kr. árið 2022 en árið 2023 var það 55,8 m.kr. eða 22,5% hærra (tafla 2). Mesta hlutfallslega hækkun viðmiðunareignar varð á Suðurlandi eða að meðaltali 28,3% á 14 matssvæðum og þar næst á Vestfjörðum eða 24,6% á 12 matssvæðum.

Tafla 2. Hlutfallsbreyting á fasteignamati 2022-2023 eftir landshlutum.

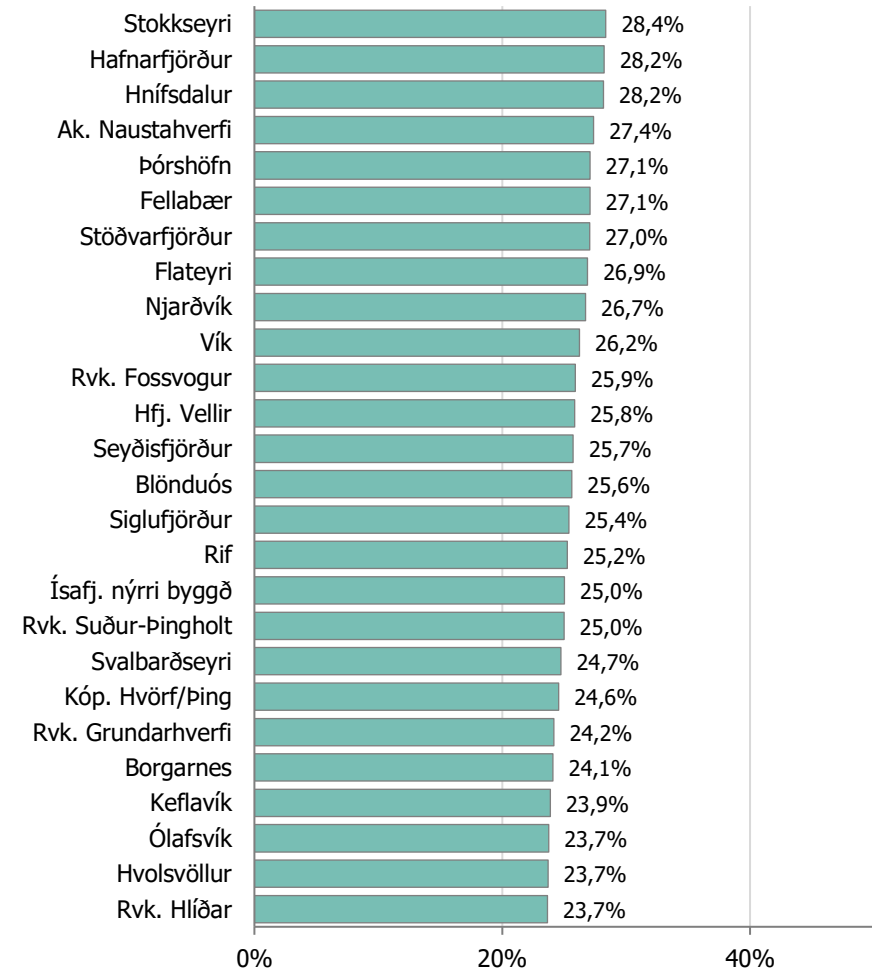
Landshluti	Mats- svæði	Meðaltal f.mat 2022	Meðaltal f.mat 2023	Hlutfalls- breyting
Höfuðborgarsvæði	27	80,5	98,7	22,6%
Suðurnes	7	43,2	51,9	20,2%
Vesturland	11	35,5	42,1	18,5%
Vestfirðir	12	24,5	30,6	24,6%
Norðurland vestra	5	30,0	36,6	21,8%
Norðurland eystra	15	35,3	42,5	20,2%
Austurland	12	26,0	31,6	21,4%
Suðurland	14	38,7	49,6	28,3%
Landið allt	103	45,6	55,8	22,5%

Mesta hlutfallshækkun fasteignamats viðmiðunareignar á einu mats-  
svæði var á Laugarvatni 45,1%, en þar næst á Eyrarbakka 43,6% og  
Selfossi 39,5% (mynd 5). Hækkun fasteignamats viðmiðunareignar var  
yfir 35% á Raufarhöfn, á Bíldudal, í Hveragerði, á Grenivík, á Tálknafirði  
og í Þorlákshöfn. Hækkun fasteignamats viðmiðunareignarinnar var  
undir 6% í Reykjahlíð, á Gröndum í Reykjavík, í Vestmannaeyjum og á  
Vopnafirði (mynd 8). Þá hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar minna  
en 5% á Dalvík, Hvanneyri, á Ægisíðu og í Högum í Reykjavík og á  
Bifröst.

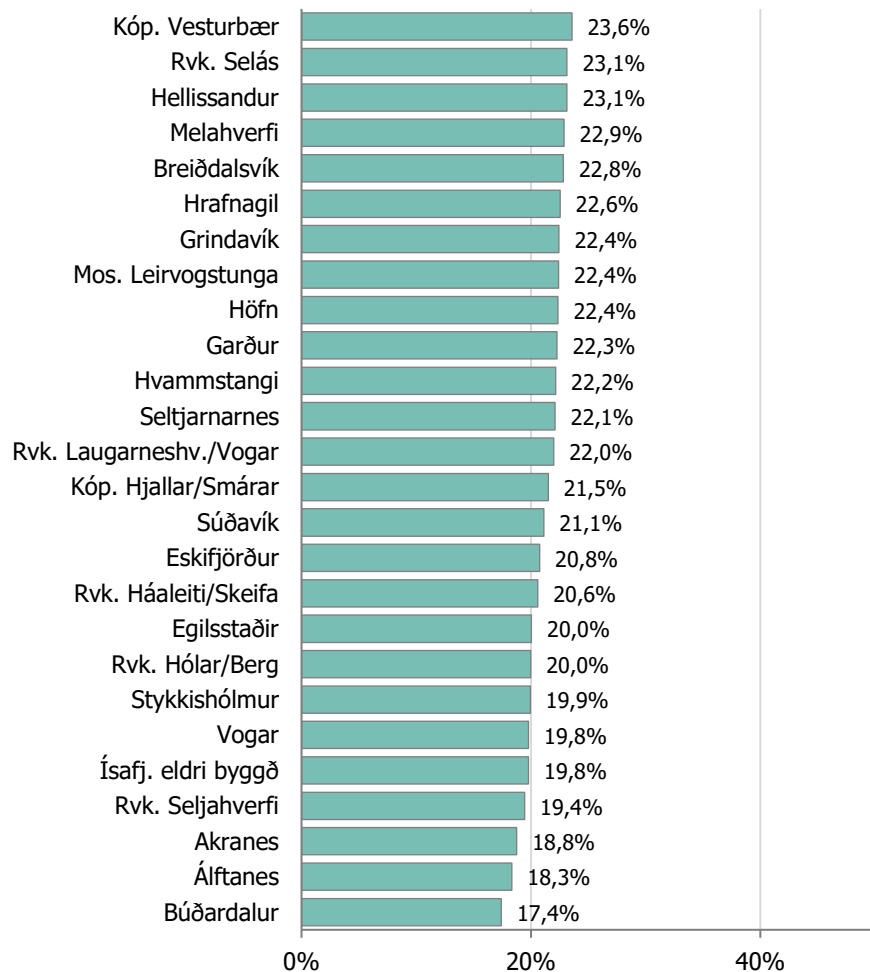
<sup>10</sup> HMS. Fasteignamat 2023: <https://fasteignaskra.is/fasteignir/fasteignamat/2023/>



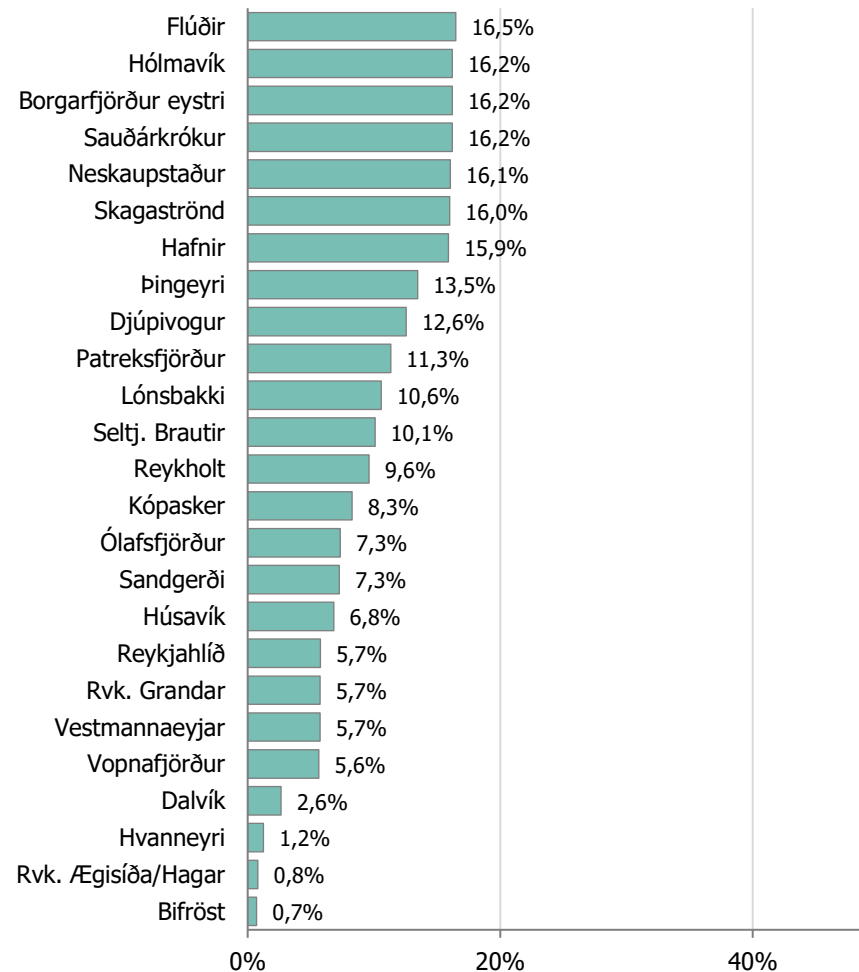
Mynd 5. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar milli ára 2022 og 2023, 1.-26. mesta hækkun.



Mynd 6. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar milli ára 2022 og 2023, 27.-52. mesta hækkun.



Mynd 7. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar milli ára 2022 og 2023, 53.-78. mesta hækkun.



Mynd 8. Hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar milli ára 2022 og 2023, 79.-103. 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 73,1% frá 2014 til 2023, mest um 120% í Úlfarsárdal, 118% í Hveragerði og 113% á Selfossi en minnst á Hólmavík þar sem fasteignamat viðmiðunareignarinnar hækkaði um 8%, næst minnst í Grundarfirði 23% og þar næst í Vestmannaeyjum 24%.

Á matssvæðunum sex á höfuðborgarsvæðinu sem eldri gögn ná yfir hefur fasteignamat viðmiðunareignar verið hæst í Suður-Þinghóltum alla tíð 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 2023 á matssvæðunum sex á höfuðborgarsvæðinu var 93%. Mest hækkaði fasteignamatið í Úlfarsárdal í Reykjavík 118% og Kórum í Kópavogi 106% en minnsta hækkun fasteignamats viðmiðunareignar á höfuðborgarsvæðinu var í Suður-Þinghóltum 66% (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 verið að aukast (mynd 11). Þar hækkaði fasteignamat viðmiðunareignarinnar að meðaltali um 80% frá 2014 til 2023 á þeim matssvæðum sem eldri gögn ná yfir, minnst 24% í Vestmannaeyjum og mest 118% í Hveragerði og 113% á Selfossi (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, að Borgarnesi undanskildu (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 2023. Í heildina hefur fasteignamat viðmiðunareignar á átta matssvæðum á Vesturlandi og Vestfjörðum hækkað að meðaltali um 67% milli 2014 og 2023, hlutfallslega mest á Patreksfirði 111% og í nýrri byggð á Ísafirði 107% (mynd 14). Á Hólmavík hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar um 8% á tíma-bilinu og í Grundarfirði um 23%.

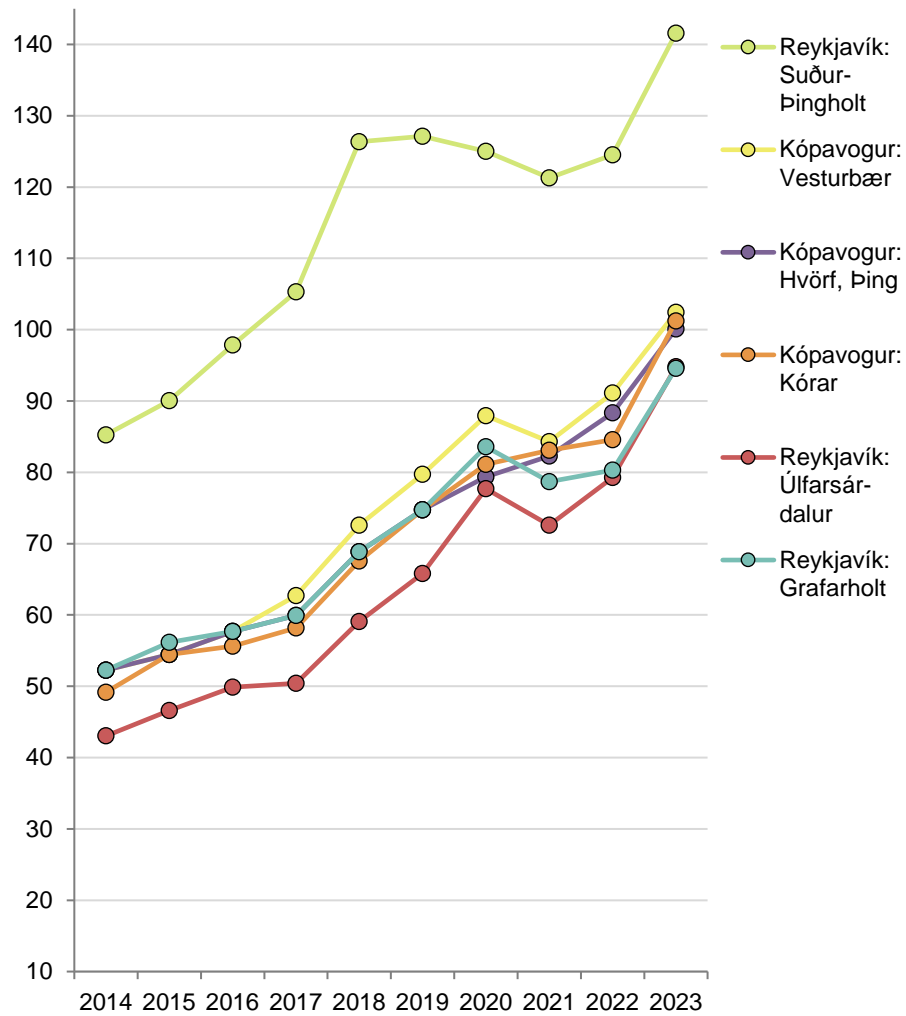
Á Norðurlandi hefur fasteignamat viðmiðunareignar verið hæst á Akureyri frá 2014 (mynd 15). Fasteignamat viðmiðunareignar á Sauðárkróki, Húsavík og Dalvík hefur að nokkru leyti fylgst að síðan 2014 en árið 2023 skildi nokkuð á milli vegna hækkunar á Sauðárkróki. Í upphafi



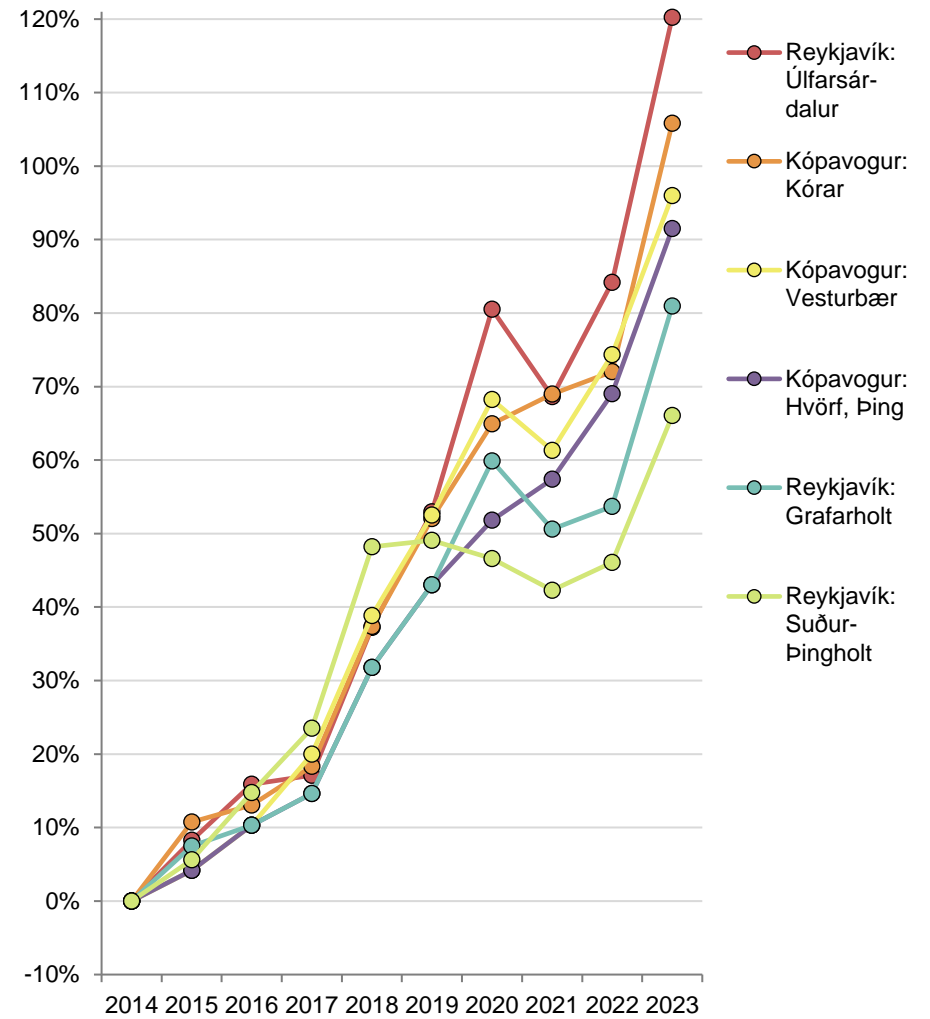


tímabilsins var fasteignamat viðmiðunareignar svipað á Blönduósi og á Siglufirði, milli 2017 og 2020 var fasteignamat hærra á Siglufirði, en frá 2021 hefur aftur verið svipað fasteignamat fyrir viðmiðunareign á stöðunum tveimur. Á heildina litið var hækkun fasteignamats viðmiðunareignarinnar á matssvæðunum sex á Norðurlandi að meðaltali 62% frá 2014 til 2023, mest á Siglufirði 70% og þar næst á Sauðárkróki og Blönduósi 68% (mynd 16).

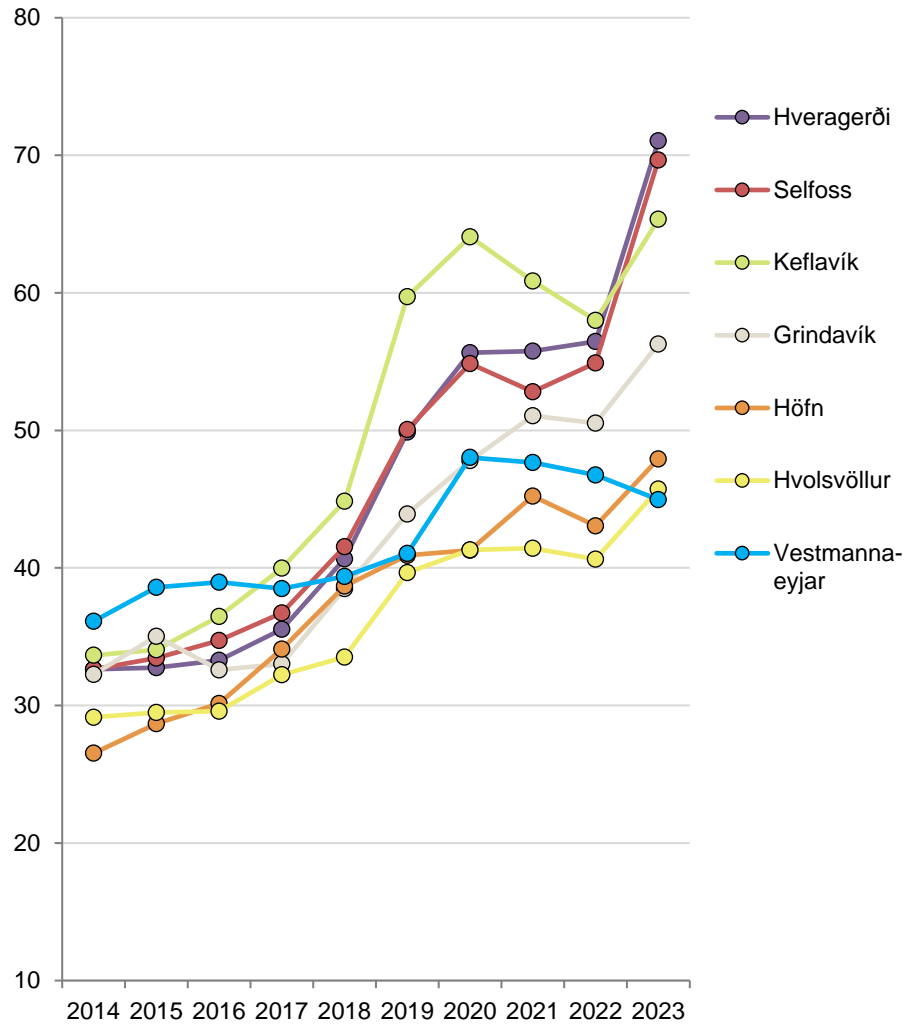
Á matssvæðunum fjórum á Austurlandi sem eldri gögn ná yfir hefur bilið milli hæsta og lægsta fasteignamats viðmiðunareignar aukist nokkuð (mynd 17). Á Austurlandi hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar á matssvæðunum fjórum að meðaltali um 51% milli 2014 og 2023, mest á Vopnafirði 62% en minnst á Seyðisfirði 27% (mynd 18).



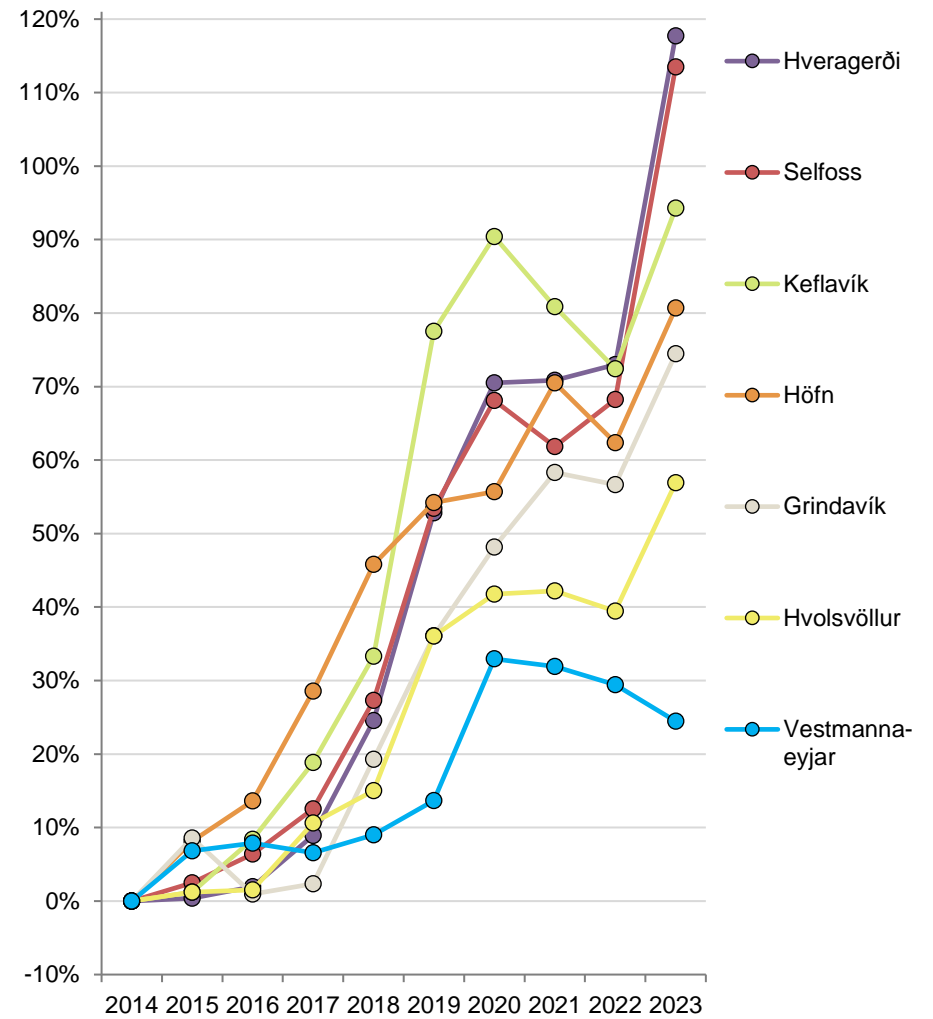
Mynd 9. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði.



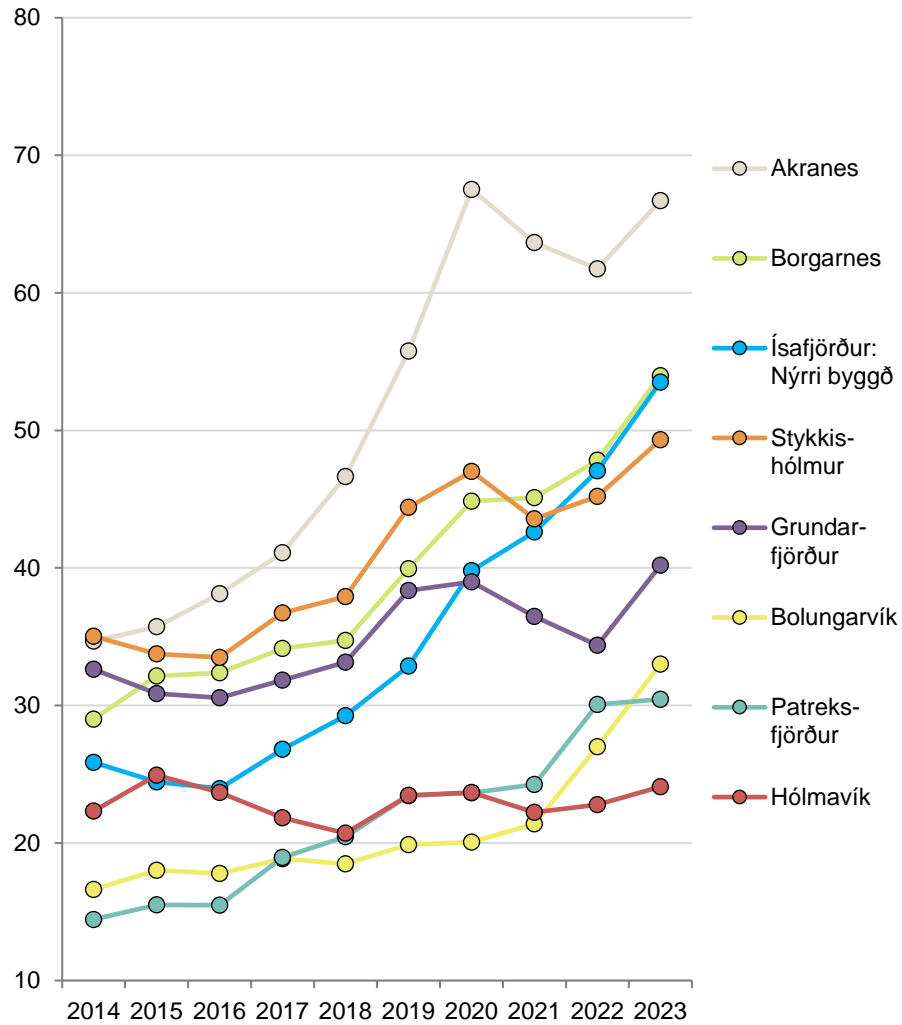
Mynd 10. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði.



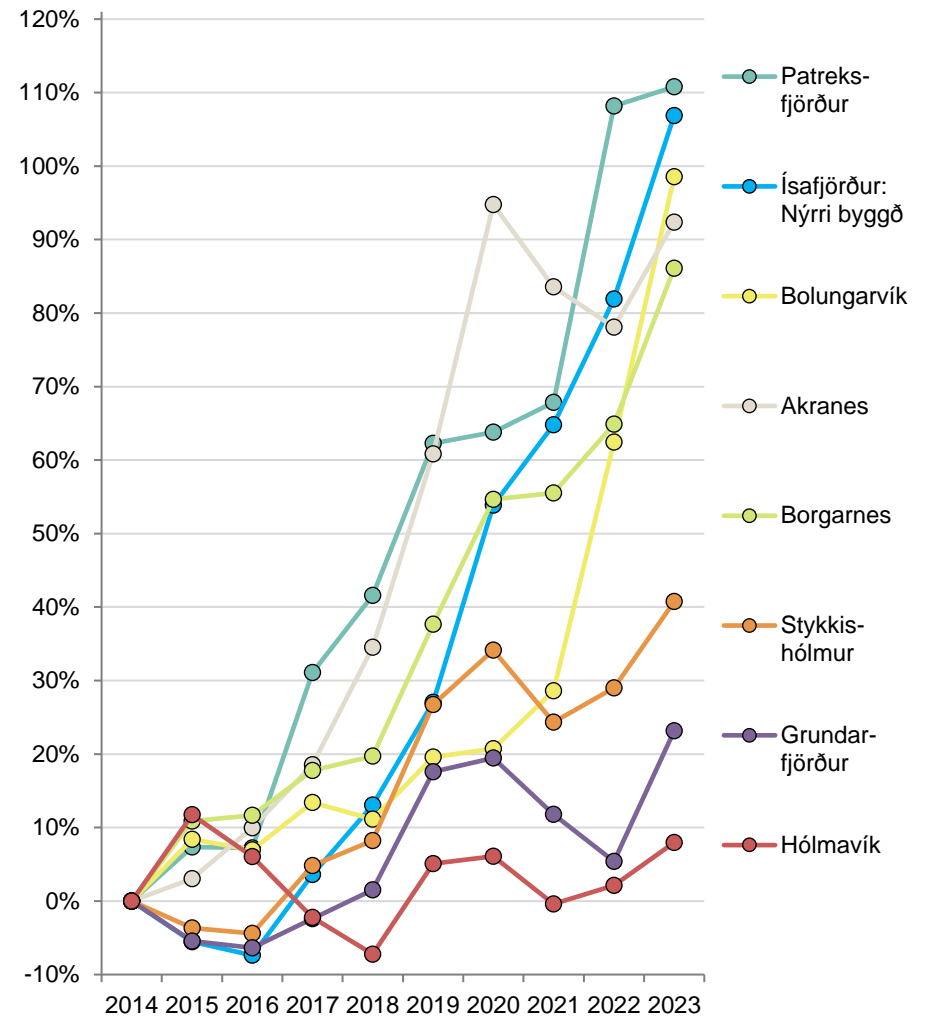
Mynd 11. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.



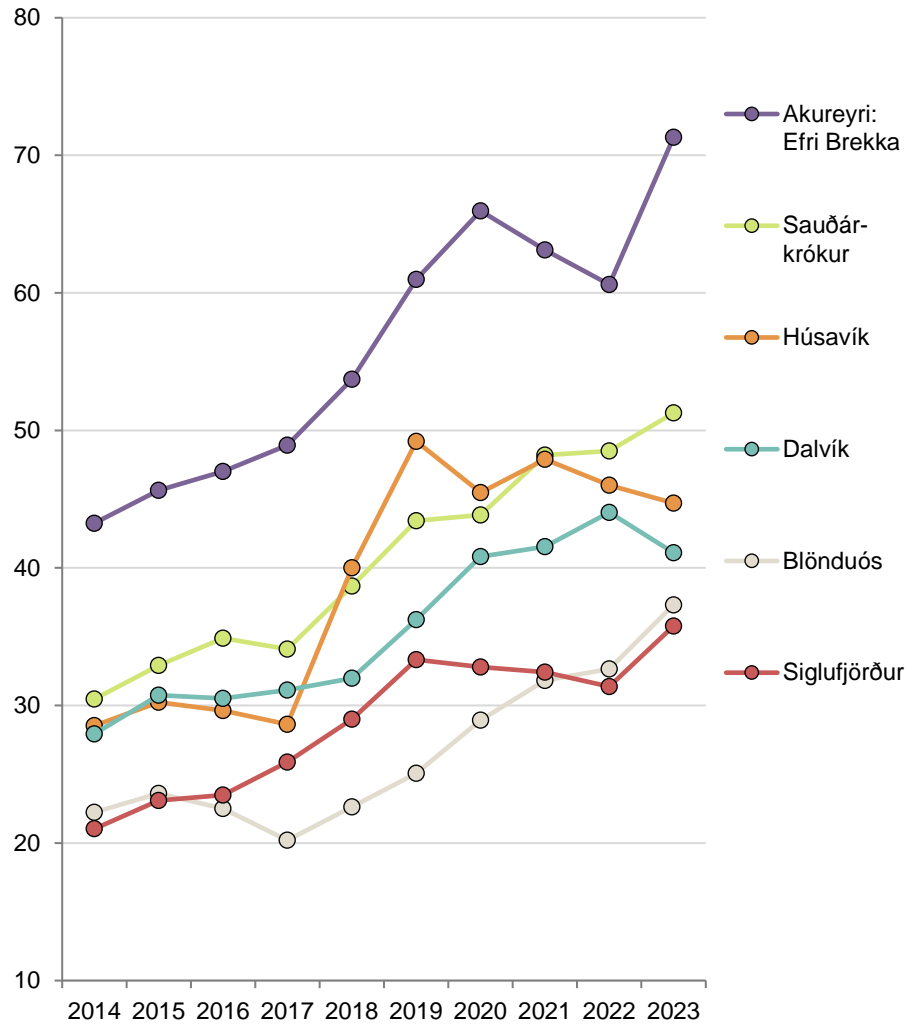
Mynd 12. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.



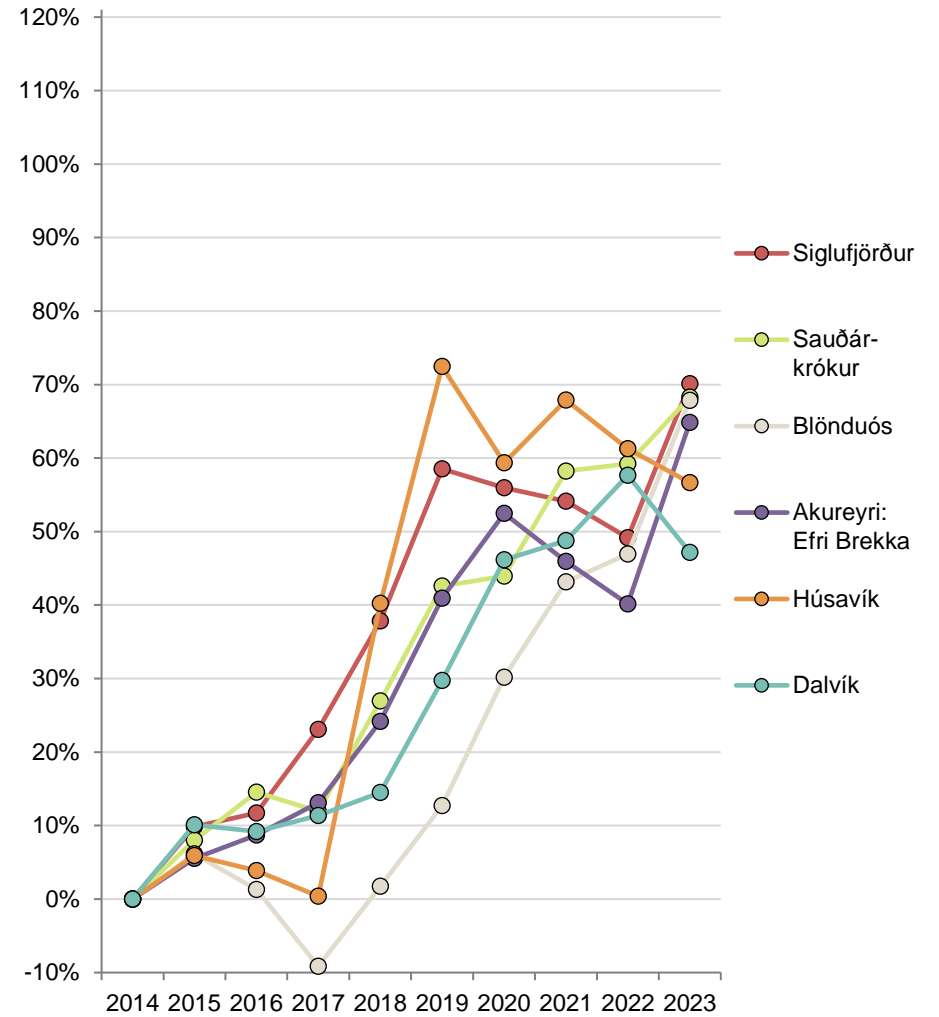
Mynd 13. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.



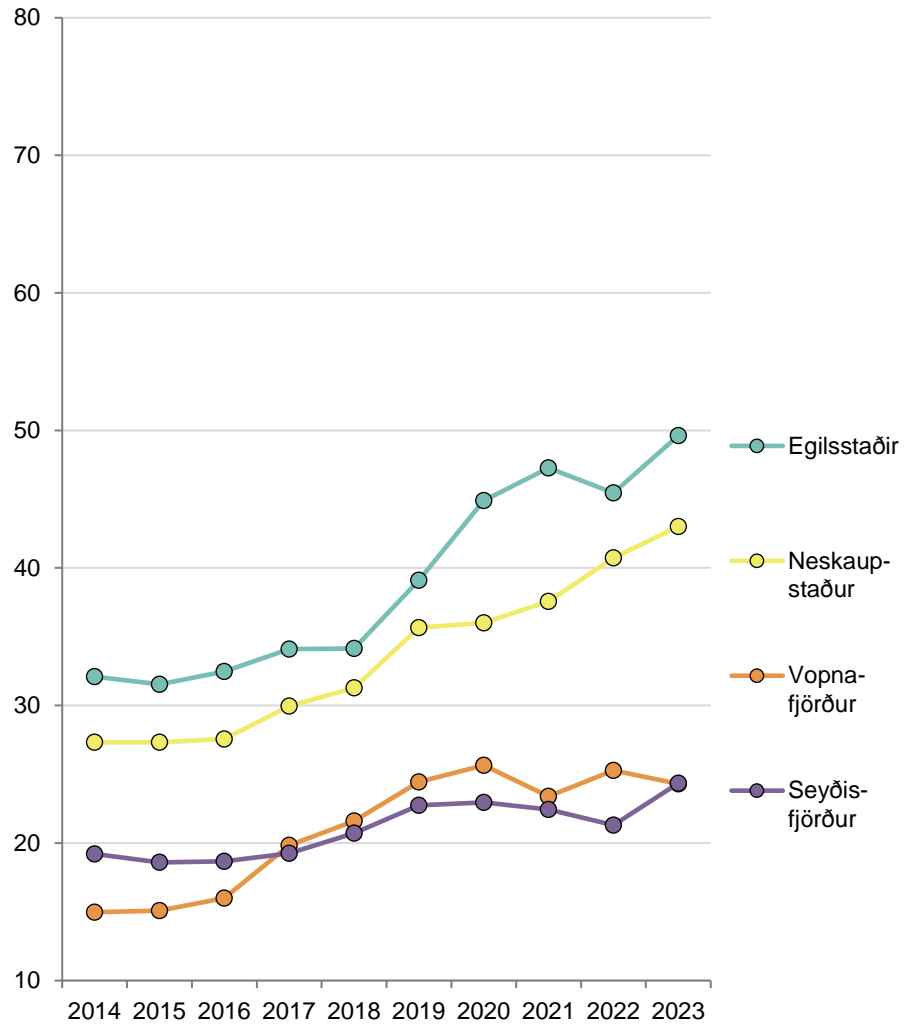
Mynd 14. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignamats viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfjörðum.



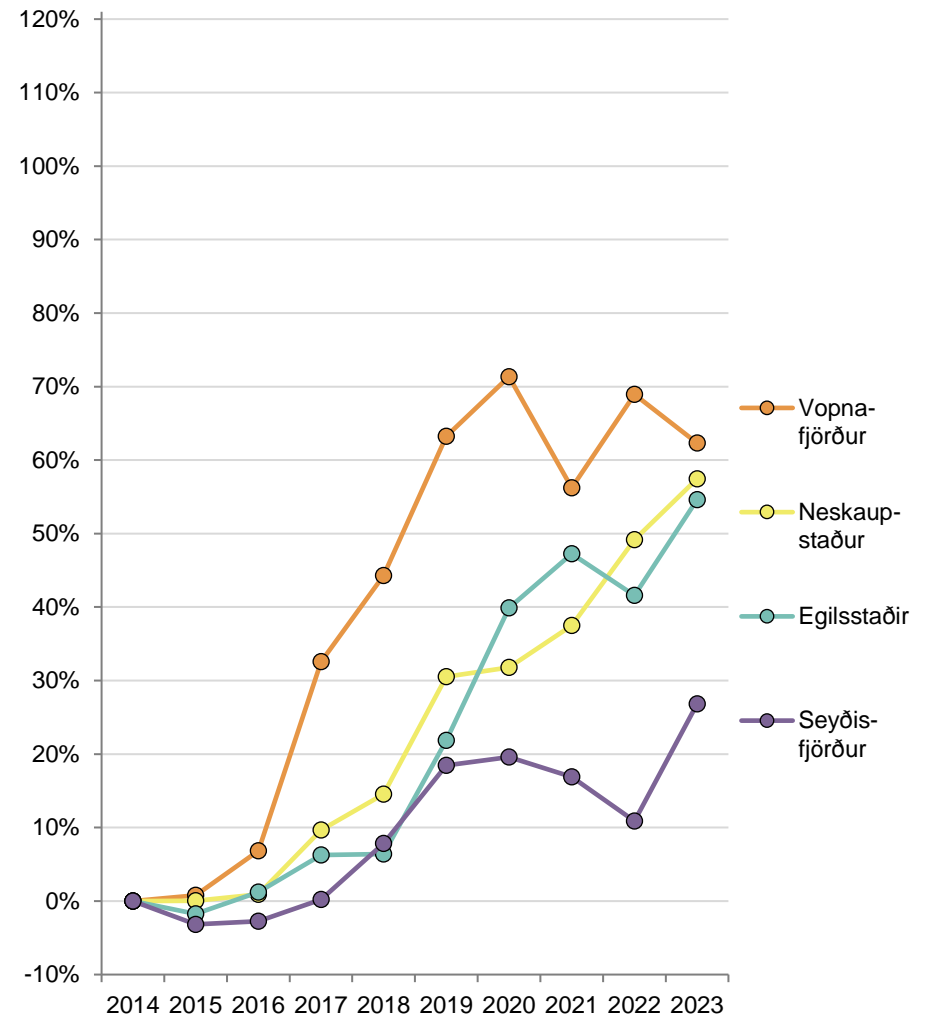
Mynd 15. Fasteignamat viðmiðunareignar í milljónum króna (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi.



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 hafa fimm liðir talist til fasteignagjalda, þ.e.a.s. fasteignaskattur, lóðarleiga, fráveitugjald, vatnsgjald og sorpgjald. Eins og greint var frá í kafla um fyrirvara eru sorpgjöld ekki inni í samtölu fasteignagjalda að þessu sinni vegna mismunandi aðferða sveitarfélaga við álagningu sorpgjalda vegna innleiðingar nýrrar löggjafar um meðhöndlun úrgangs.

Veigamesti liður fasteignagjalda er fasteignaskattur sem lagður er á íbúðarhús í samræmi við lög um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995.<sup>11</sup> Fasteignaskattur er allt að 0,5% af fasteignamati en sveitarstjórnnum er heimilt að hækka hann upp í 0,625%.

Vegna mismunandi álagningarreglna sveitarfélaga<sup>12</sup> eru ekki bein tengsl á milli heildarfasteignamats og heildargjalda. Til dæmis er lang hæsta fasteignamat viðmiðunareignarinnar í Suður-Binghóltum í Reykjavík en gjöld eru þó hærri á nokkrum stöðum. Einnig getur verið talsverður munur á fasteignagjöldum milli staða innan sama sveitarfélags sem stafar af ólíkum matssvæðisstuðli og þar af leiðandi misháu fasteignamati viðmiðunareignarinnar.

Meðaltal heildarfasteignagjalda (án sorpgjalda) allra 103 mats-svæðanna er um 350 þ.kr. (tafla 3). Meðaltal matssvæðanna 14 á Suðurlandi er 386 þ.kr., á Vesturlandi 366 þ.kr. (11 svæði), á höfuðborgarsvæðinu 362 þ.kr. (27 svæði), á Norðurlandi vestra 354 þ.kr. (5 svæði), á Suðurnesjum 343 þ.kr. (7 svæði), á Norðurlandi eystra 331 þ.kr. (15 svæði), á Vestfjörðum 322 þ.kr. (12 svæði), og á Austurlandi 320 þ.kr. (12 svæði).

Tafla 3. Fasteignagjöld í þúsundum króna eftir landshlutum.

Landshluti	Mats-svæði	Sveitar-félög	Fasteignagjöld (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	361,9
Suðurnes	7	4	342,6
Vesturland	11	7	366,4
Vestfirðir	12	6	321,5
Norðurland vestra	5	4	354,1
Norðurland eystra	15	10	331,1
Austurland	12	3	319,7
Suðurland	14	10	386,3
Landið allt	103	50	349,9

<sup>11</sup> Lög nr. 4/1995: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/1995004.html>

<sup>12</sup> Yfirlit yfir álagningarreglur fasteignagjalda á heimasíðu Sambands íslenskra sveitarfélaga: <https://www.samband.is/verkefningin/fjarmal/tekjustofnar-sveitarfelaga/fasteignaskattur/>



Heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar árið 2023 eru hæst á mats-  
svæðunum tveimur á Seltjarnarnesi, 537 þ.kr. á matssvæðinu  
Seltjarnarnes sem er svæðið vestan við Nesveg<sup>13</sup> og 505 þ.kr. á mats-  
svæðinu Brautir sem er nyrðri hluti Seltjarnarness (mynd 19).

Á Egilsstöðum eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar 495 þ.kr. og  
á Laugarvatni eru þau 494 þ.kr. Í nýrri byggð á Ísafirði eru fasteignagjöld  
viðmiðunareignar alls 479 þ.kr. og í Borgarnesi 478 þ.kr. Í Suður-  
Þingholtum, þar sem fasteignamat er hæst, eru heildargjöld fyrir  
viðmiðunareign 462 þ.kr. og í Fellabæ 460 þ.kr. Í eldri byggð Ísafjarðar,  
á Selfossi, á Höfn, í Garðabæ, á Blönduósi, á Sauðárkróki og í Vík í  
Mýrdal eru heildargjöld milli 430 þ.kr. og 450 þ.kr. en á Hvanneyri, í  
Hafnarfirði, í Grundarfirði, á Svalbarðseyri, í Keflavík og í Bolungarvík  
eru þau 420 til 430 þ.kr. Á Patreksfirði, á Grenivík, á Siglufirði, á  
Hvolsvelli og í Njarðvík eru heildarfasteignagjöld fyrir viðmiðunareign  
milli 400 og 420 þ.kr. (mynd 19).

Heildarfasteignagjöld fyrir viðmiðunareign eru á bilinu 380 til 400 þ.kr. í  
Hveragerði, í Reykholti í Biskupstungum, á Flúðum, á Lónsbakka í  
Eyjafirði, í Neskaupstað, á Hrafnagili, á Tálknafirði, á Ægisíðu og í  
Högum í Reykjavík og í Mosfellsbæ. Heildarfasteignagjöld viðmiðunar-

eignar eru á milli 370 og 380 þ.kr. í Fossvogi, Vogum, Þorlákshöfn,  
Stykkishólmi, Naustahverfi á Akureyri og á Reyðarfirði, Bíldudal, Dalvík  
og Völlum í Hafnarfirði. Á Hellu, á efri Brekku og í Glerárhverfi á Akureyri,  
á Hvammstanga, í Ólafsvík, í Hlíðum í Reykjavík og á Húsavík eru  
heildarfasteignagjöld fyrir viðmiðunareign 350 til 370 þ.kr. (mynd 20).

Heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar eru á bilinu 330 og 350 þ.kr. í  
Sandgerði, á nokkrum matssvæðum í Reykjavík, á Álftanesi, í  
Melahverfi í Hvalfjarðarsveit, í Reykjahlíð, í Vestmannaeyjum, á Bifröst,  
í Búðardal, á Vopnafirði, á Hellissandi og í Leirvogstungu í Mosfellsbæ.  
Á Eyrarbakka, í Úlfarsárdal og Selás í Reykjavík, á Stokkseyri, í  
Grindavík, á Ólafsfirði og í vesturbæ Kópavogs eru heildargjöld fyrir  
viðmiðunareign 320 til 330 þ.kr. Í Garði eru fasteignagjöld  
viðmiðunareignar 318 þ.kr., á Eskifirði og í Kórahverfi í Kópavogi eru þau  
316 þ.kr. en á Djúpavogi 315 þ.kr. (mynd 21).

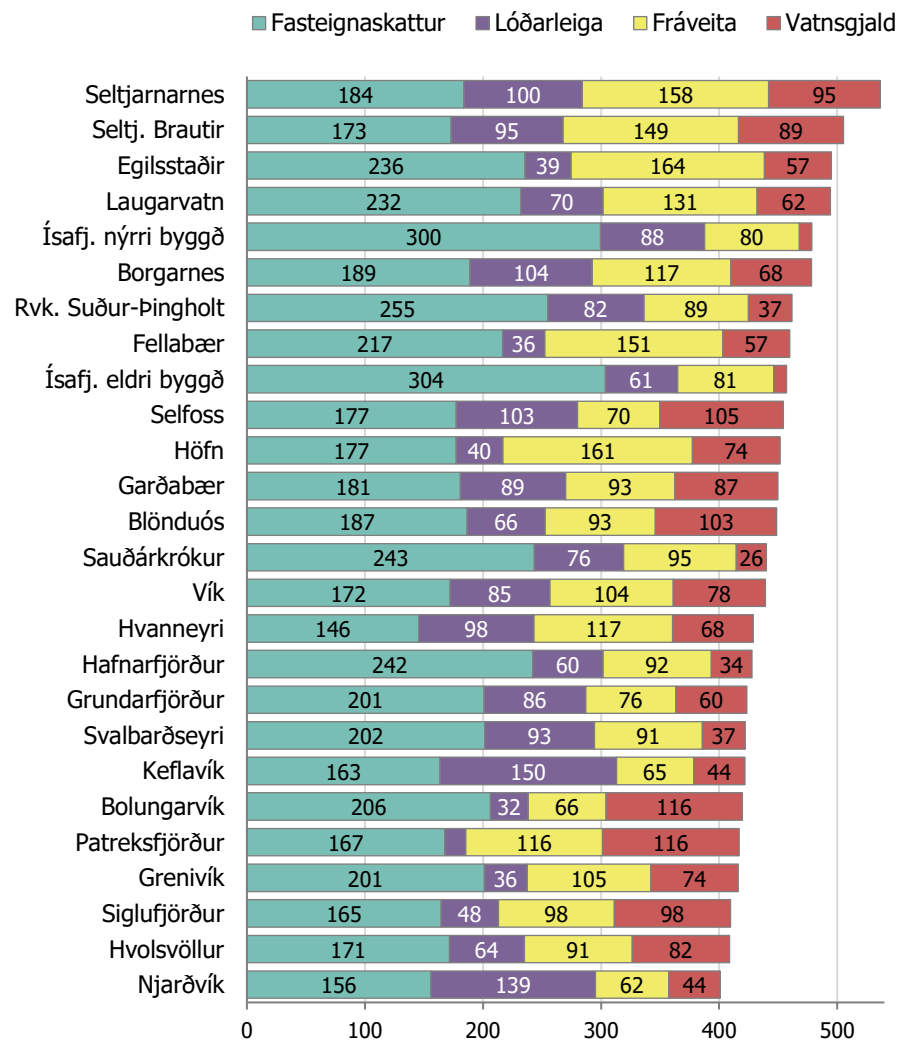
Í Seljahverfi í Breiðholti og í Hjalla- og Smárahverfum í Kópavogi eru  
fasteignagjöld fyrir viðmiðunareign 314 þ.kr. en í Hvörfum og Þingum í  
Kópavogi eru þau 313 þ.kr. Á Fáskrúðsfirði, Akranesi, Rífi, Hólmavík og  
í Hólum og Bergum í Breiðholti eru heildargjöld vegna viðmiðunareignar  
á bilinu 300 til 310 þ.kr. en á Skagaströnd eru þau 294 þ.kr. Fasteigna-  
gjöld viðmiðunareignar eru 250 til 270 þ.kr. á Seyðisfirði, Þórshöfn,

<sup>13</sup> Vefkort yfir matssvæði HMS: <https://geo.fasteignaskra.is/vefur/2023/matsvaedi/>

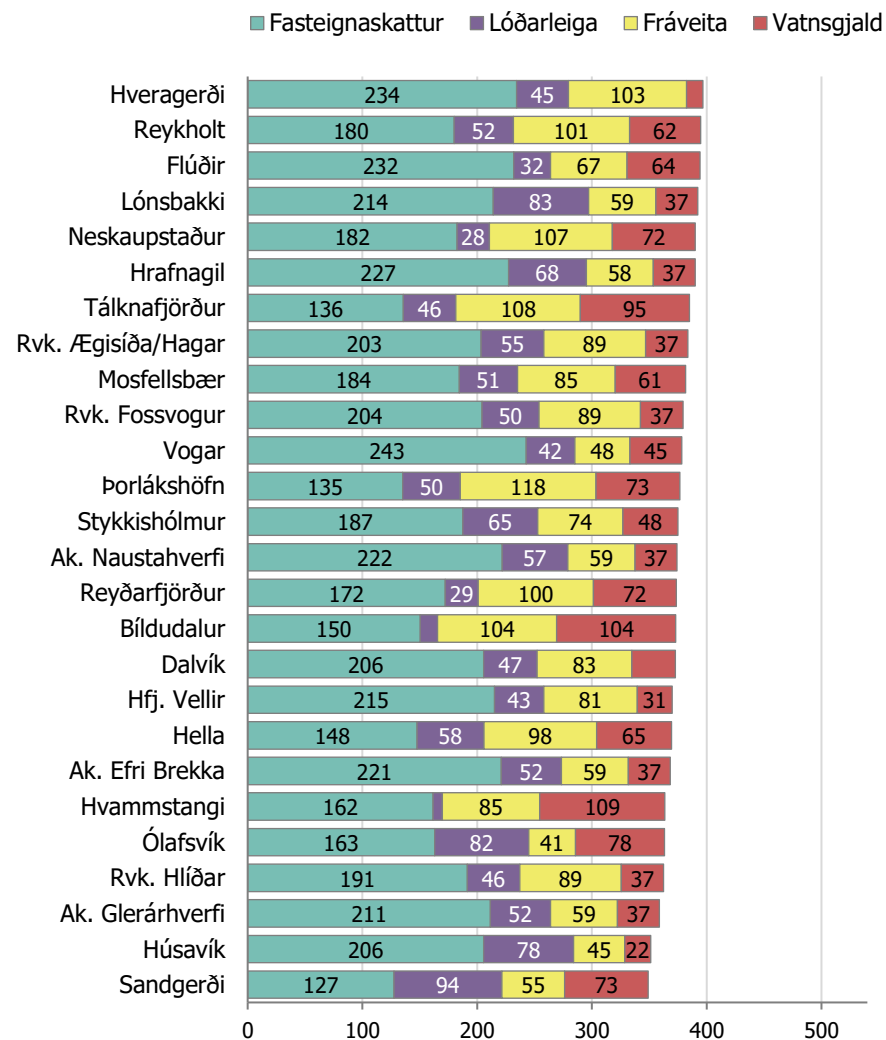




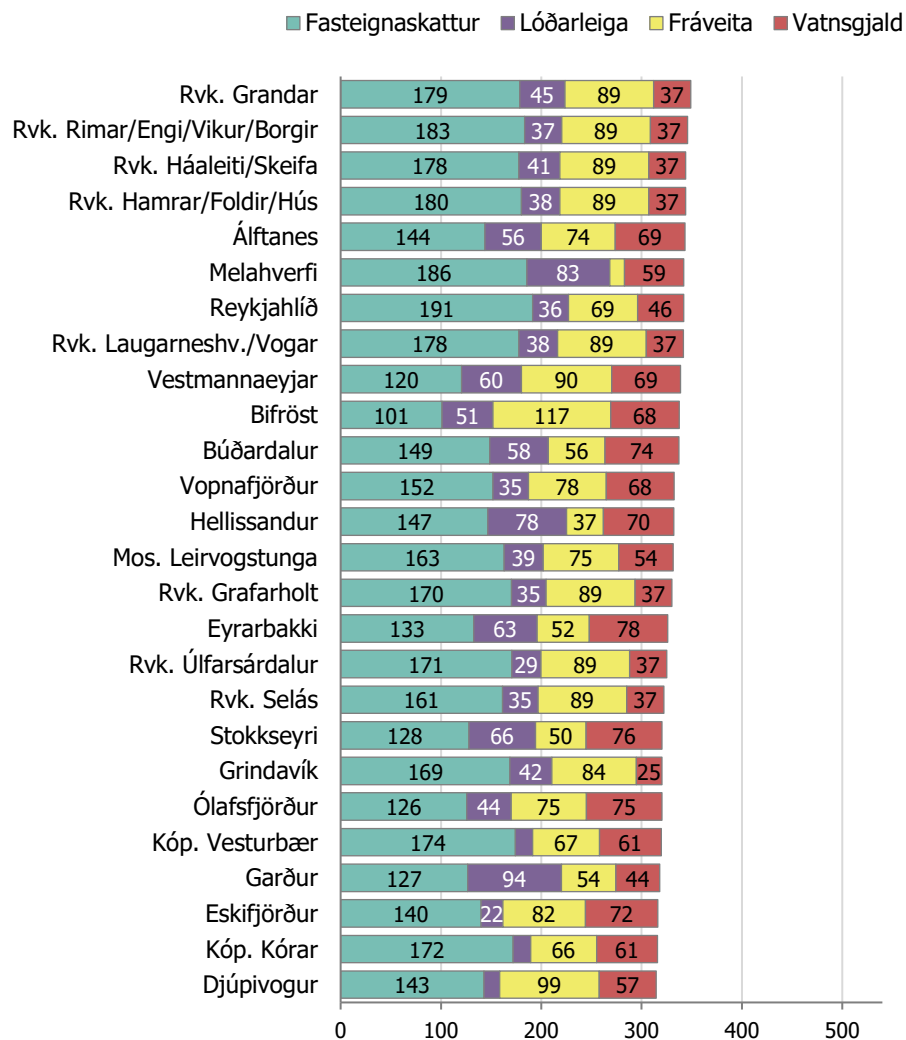
Borgarfirði eystri, í Grundarhverfi á Kjalarnesi, Súðavík og Hnífsdal. Í Nesjahverfi í Hornafirði eru heildargjöld 243 þ.kr., á Hofsósi 224 þ.kr. og í Höfnum 210 þ.kr. Heildarfasteignagjöld fyrir viðmiðunareign eru lægst í nokkrum minni byggðakjörnum sem eru hluti af sveitarfélögum með stærri byggðakjarna, en á Suðureyri, Stöðvarfirði, Flateyri og Þingeyri eru þau á milli 160 og 180 þ.kr. Gjöldin eru enn lægri á Breiðdalsvík eða 137 þ.kr. og á Kópaskeri eru þau 101 þ.kr. en af matssvæðum í greiningunni eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar lægst á Raufarhöfn 87 þ.kr. (mynd 22).



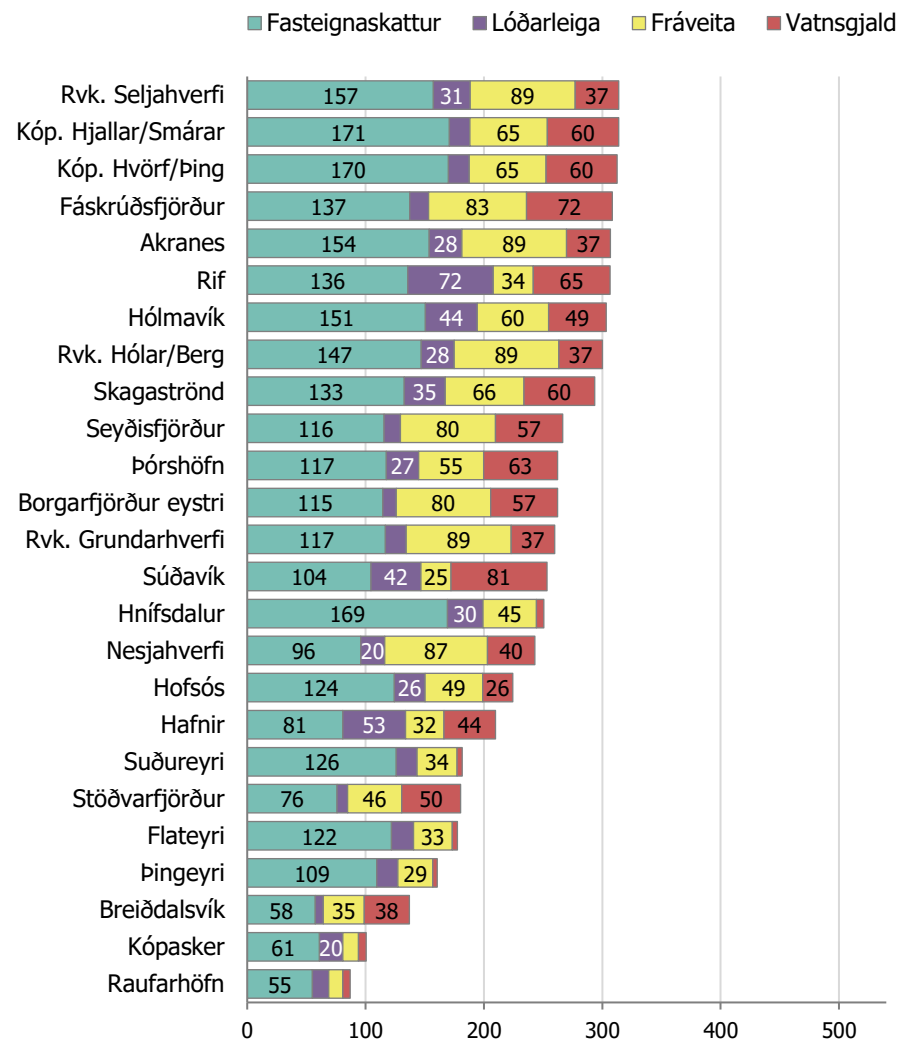
Mynd 19. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 1.-26. hæstu.



Mynd 20. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 27.-52. hæstu.



Mynd 21. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 53.-78. hæstu.



Mynd 22. Fasteignagjöld í þúsundum króna, 79.-103. hæstu.

## Samspil fasteignagjalda og fasteignamats

Punkturit af heildarfasteignamati og heildarfasteignagjöldum viðmiðunareignarinnar á matssvæðunum 103 (mynd 23) dregur ágætlega fram þau matssvæði þar sem fasteignagjöld eru frábrugðin öðrum stöðum með sambærilegt fasteignamat. Jafna aðhvarfslínunnar er eftirfarandi:

$$\text{Fasteignagjöld} = 286.418 \text{ kr.} + 0,11\% * \text{fasteignamat}$$

Þetta myndi þýða að fasteignagjöld (án sorpgjalda) fyrir 40 m.kr. viðmiðunareign yrðu  $286.418 \text{ kr.} + (0,11\% \times 40.000.000 \text{ kr.}) = 330.418 \text{ kr.}$  Hallatala aðhvarfslínunnar er nokkru lægri en í fyrra<sup>14</sup> sem þýðir að í samanburði milli svæða hefur hærra fasteignamat síður í för með sér hærri gjöld en þá. Aðhvarfslínan liggur hins vegar 43.011 kr. ofar en árið 2022. Þessi hækkun fasta gildisins um 17,8% er þó nokkuð umfram verðlagsþróun þar sem vísitala neysliverðs hækkaði um 9,9% á árinu 2022.

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

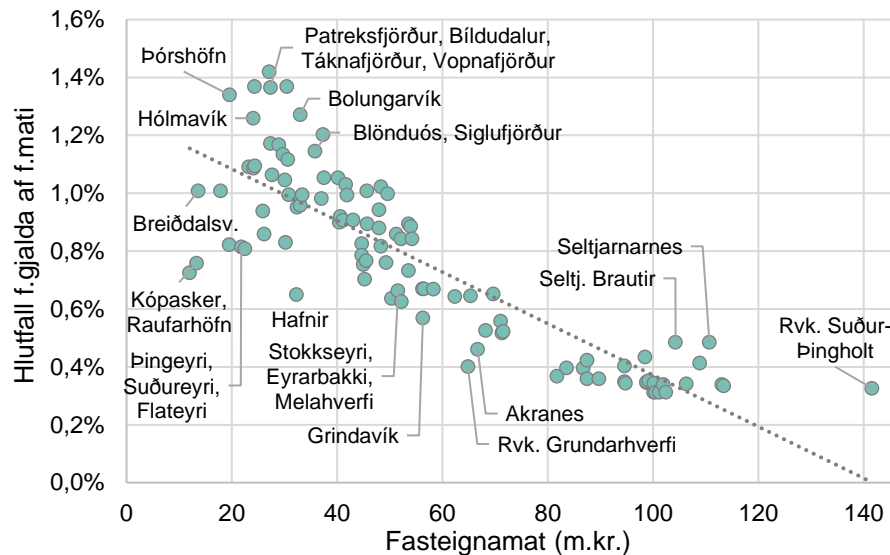
---

<sup>14</sup> Aðhvarfslína f. árið 2022 var  $243.407 \text{ kr.} + (0,14\% * \text{fasteignamat})$ .

Ísafjarðarbæ. Hofsós, Hnífsdalur og Grundarhverfi eru einnig nokkuð undir aðhvarfslínunni enda eru það byggðakjarnar í sveitarfélögum þar sem fasteignamat er víða hærra. Auk þess eru Egilsstaðir, Laugarvatn, Seltjarnarnes, Borgarnes og Ísafjörður meðal matssvæða sem eru talsvert fyrir ofan aðhvarfslínu.



Að meðaltali samsvara heildarfasteignagjöld viðmiðunareignarinnar (án sorpgjalda) um 0,76% af heildarfasteignamati á matssvæðunum 103. Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati er þó almennt hæst þar sem matið er lægst og lækkar með hækkandi fasteignamati en fer þó hvergi undir 0,3% (mynd 24).



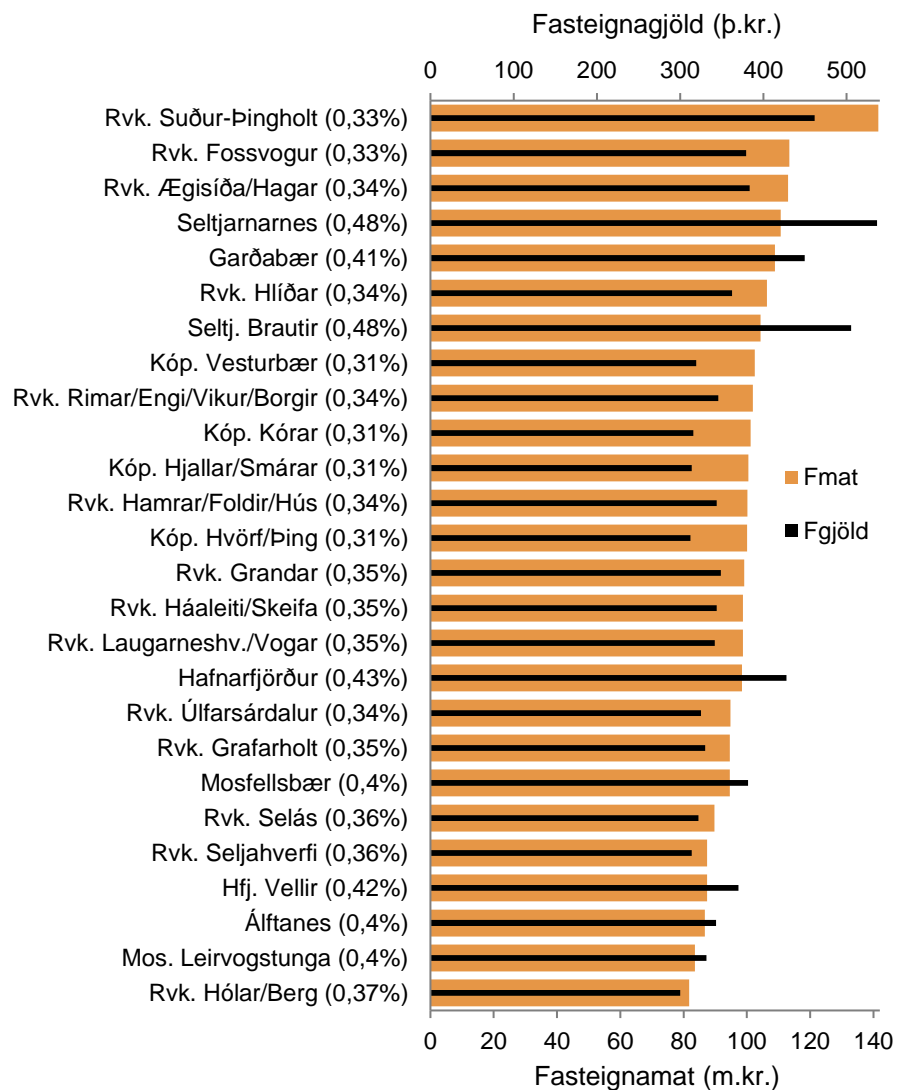
Mynd 24. Hlutfall fasteignagjalda af fasteignamati (punktari).

Á höfuðborgarsvæðinu, þar sem fasteignamat er hæst, eru fasteignagjöld milli 0,3% og 0,5% af heildarmati. Á matssvæðunum tveimur á Seltjarnarnesi þar sem fasteignamat er hátt eru heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar 0,48% en á matssvæðum í Reykjavík þar sem fasteignamat er svipað eru gjöld 0,33 til 0,34% og í Kópavogi um 0,31% (mynd 25). Í Garðabæ, Hafnarfirði og Mosfellsbæ eru fasteignagjöld

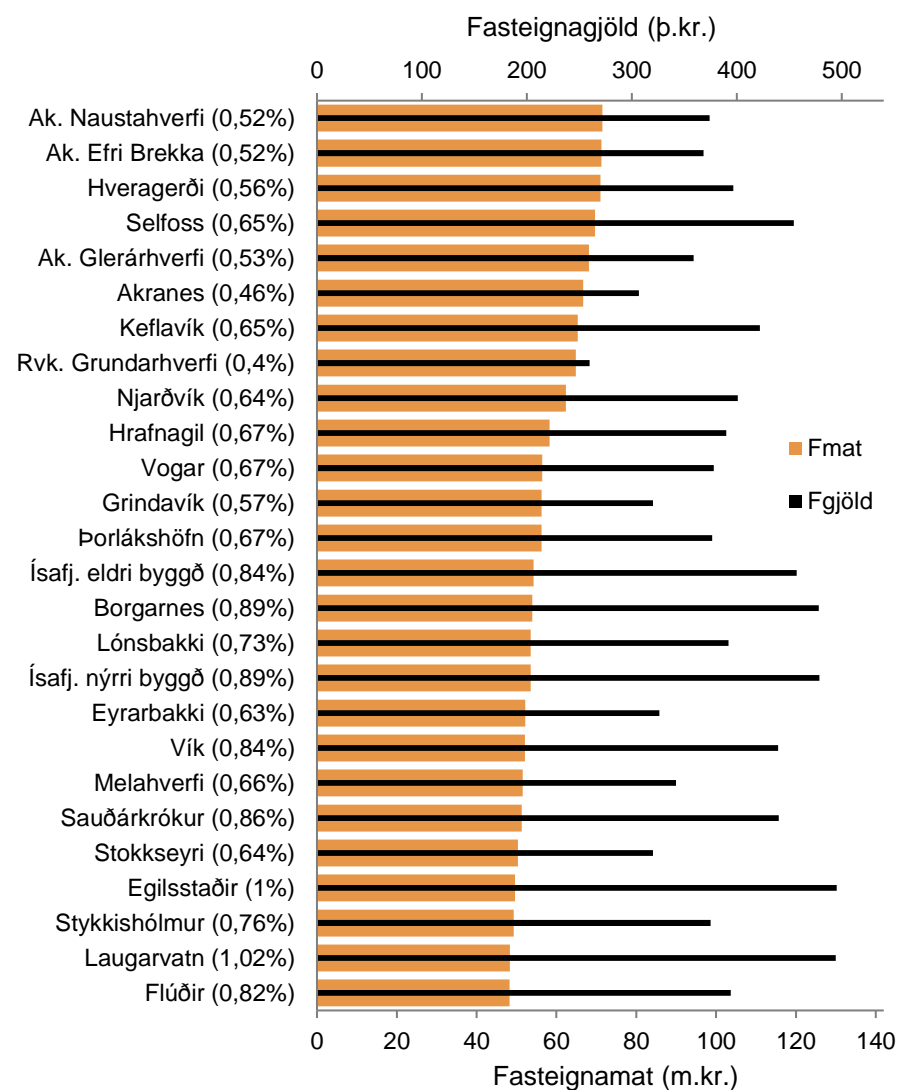
viðmiðunareignar einnig nokkru hærri en í Reykjavík og Kópavogi þar sem fasteignamat er svipað. Á Akureyri og í Akranesi þar sem fasteignamat er um 70 m.kr. eru gjöld 0,52% til 0,56% af heildarmati viðmiðunareignar. Á Selfossi og í Keflavík er hlutfallið hins vegar nokkuð hærra eða 0,65% (mynd 26).

Á matssvæðum þar sem fasteignamat viðmiðunareignar er á bilinu 50 til 65 m.kr. (mynd 26) eru heildarfasteignagjöld að meðaltali 0,71% af fasteignamati, hæst 0,89% í Borgarnesi og nýrri byggð Ísafjarðar en lægst 0,40% í Grundarhverfi á Kjalarnesi og 0,57% í Grindavík. Þar sem fasteignamat er 40 til 50 m.kr. (mynd 26 og mynd 27) eru fasteignagjöld að meðaltali 0,89% af fasteignamati, hæst 1,05% í Grundarfirði og 1,03% á Hvanneyri en lægst 0,70% í Garði. Þar sem fasteignamat er 30 til 40 m.kr. (mynd 27 og mynd 28) eru fasteignagjöld viðmiðunareignar að meðaltali 1,04% af fasteignamati, hæst 1,37% á Patreksfirði og 1,27% í Bolungarvík en lægst 0,65% í Höfnum. Þar sem fasteignamat er undir 30 m.kr. eru fasteignagjöld að meðaltali um 1,06%, hæst 1,42% á Tálknafirði og 1,37% á Bíldudal og Vopnafirði en lægst 0,72% á Raufarhöfn og 0,76% á Kópaskeri (mynd 28).

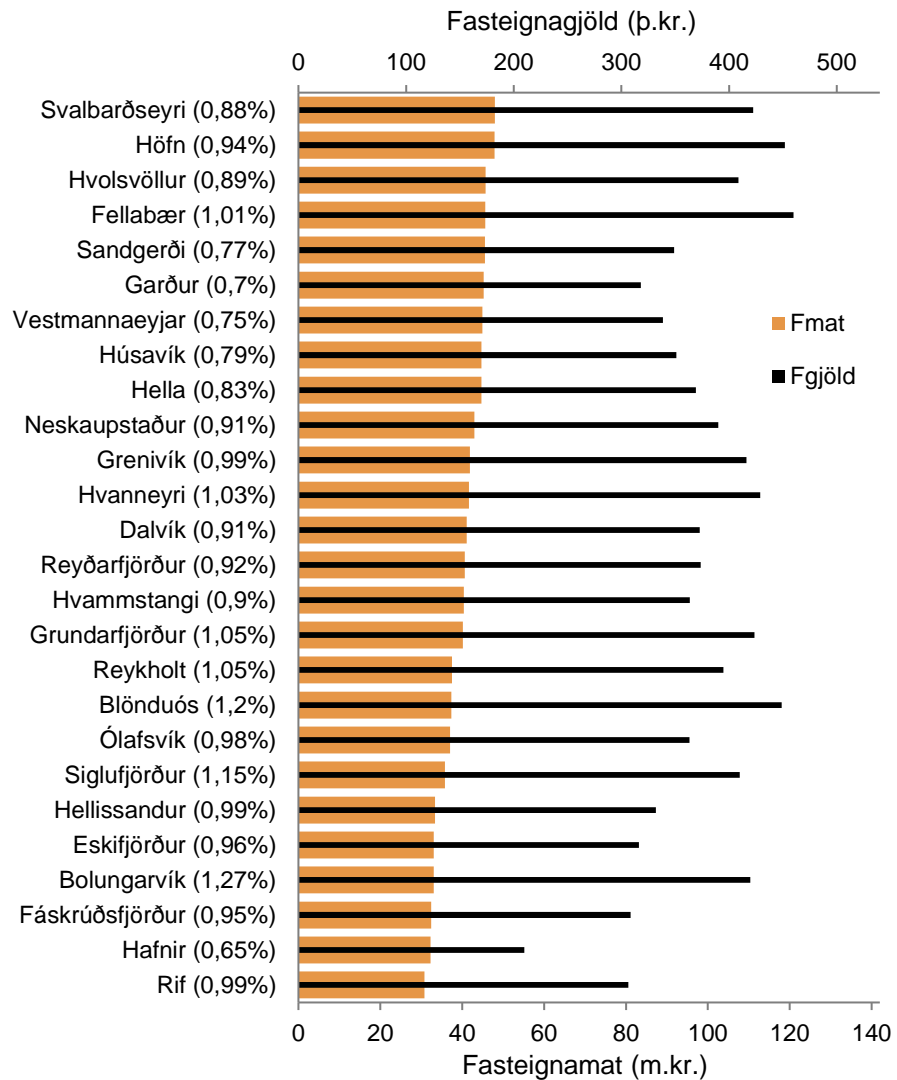
Á myndum 25 til 28 eru hlutföll heildarfasteignagjalda af heildarfasteignamati sýnd í svigum fyrir aftan heiti matssvæða.



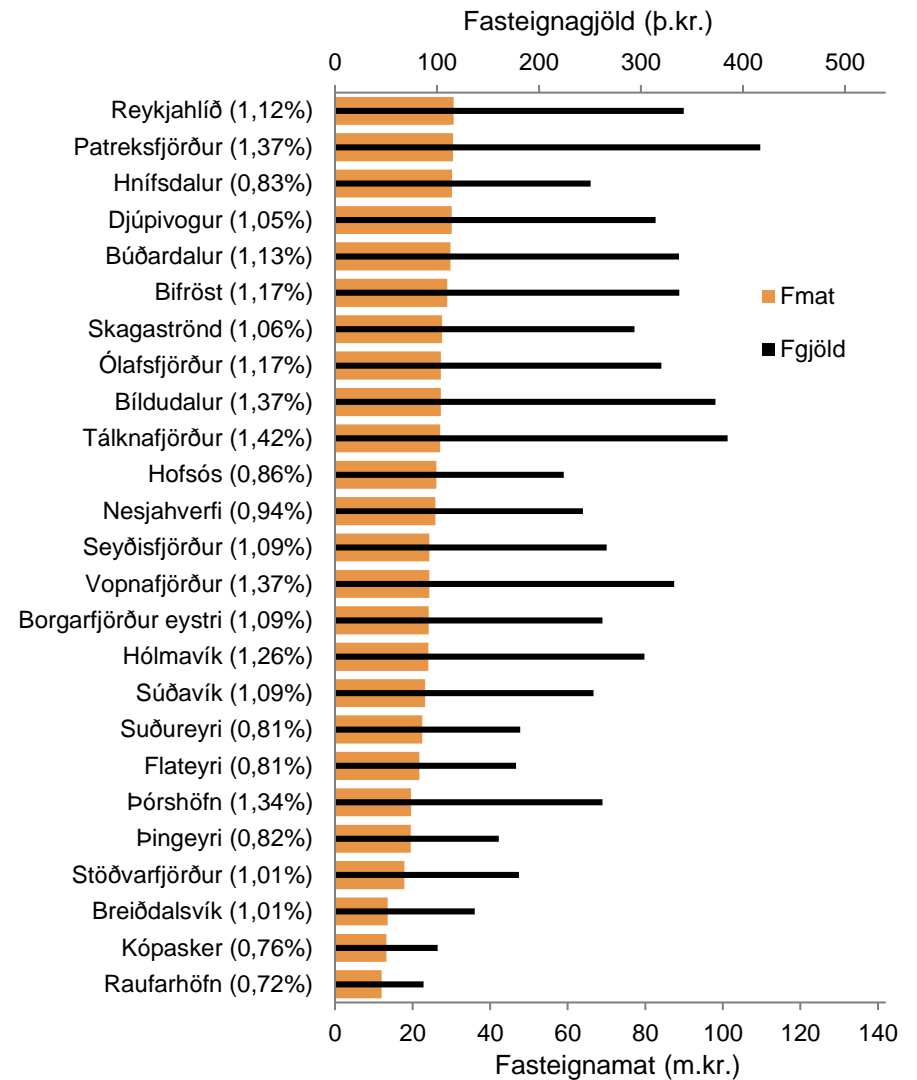
Mynd 25. Fasteignagjöld og fasteignamat á 1.-26. hæstu matssvæðum.



Mynd 26. Fasteignagjöld og fasteignamat á 27.-52. hæstu matssvæðum.



Mynd 27. Fasteignagjöld og fasteignamat á 53.-78. hæstu matssvæðum.



Mynd 28. Fasteignagjöld og fasteignamat á 79.-103. hæstu matssvæðum.



## Þróun fasteignagjalda

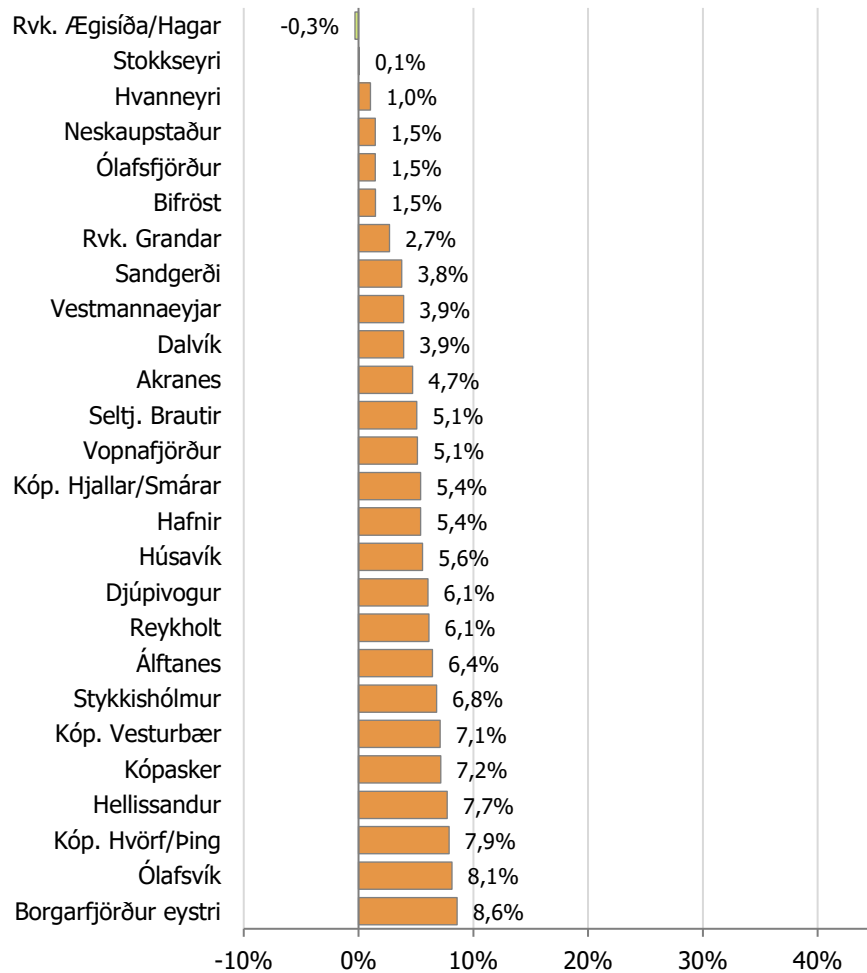
Þróun fasteignagjalda undanfarin ár hefur verið sú að þau hafa víðast hvar hækkað talsvert en fasteignamat hefur að sama skapi verið að hækka mikið.

Meðaltal heildarfasteignagjalda (án sorpgjalda) fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 103 í þessari greiningu var 307 þ.kr. árið 2022 en var 350 þ.kr. árið 2023 sem gerir hækkun heildargjalda um 43 þ.kr. milli ára eða 14% (tafla 4). Mesta hlutfallslega hækkun fasteignagjalda varð á Vestfjörðum eða að meðaltali 23,2% á 12 matssvæðum og þar næst á Norðurlandi vestra eða 20,8% á 5 matssvæðum. Þessir tveir landshlutar eru einu landshlutarnir þar sem meðaltal fasteignagjalda viðmiðunareignarinnar hækkaði álíka mikið og meðalfasteignamat hennar, en á Vestfjörðum hækkaði meðaltal fasteignamats viðmiðunareignar um 24,6% en um 21,8% á Norðurlandi vestra. Meðaltöl fasteignagjalda viðmiðunareignar hækkuðu mun minna í öðrum landshlutum þó fasteignamat hafi hækkað álíka mikið.

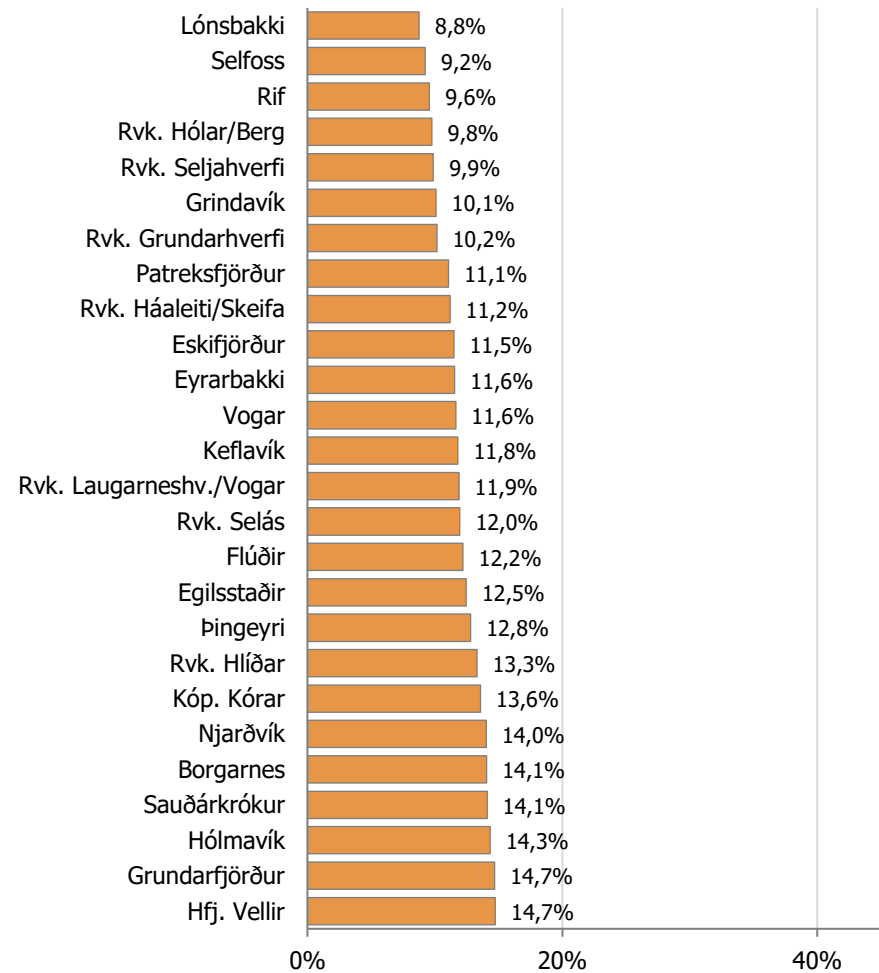
Tafla 4. Hlutfallsbreyting á fasteignagjöldum 2022-2023 eftir landshlutum.

Landshluti	Mats- svæði	Meðaltal f.gjöld 2022	Meðaltal f.gjöld 2023	Hlutfalls- breyting
Höfuðborgarsvæði	27	322,6	361,9	12,2%
Suðurnes	7	309,6	342,6	10,7%
Vesturland	11	336,2	366,4	9,0%
Vestfirðir	12	260,8	321,5	23,2%
Norðurland vestra	5	293,1	354,1	20,8%
Norðurland eystra	15	286,5	331,1	15,6%
Austurland	12	284,6	319,7	12,3%
Suðurland	14	336,2	386,3	14,9%
Landið allt	103	306,7	349,9	14,1%

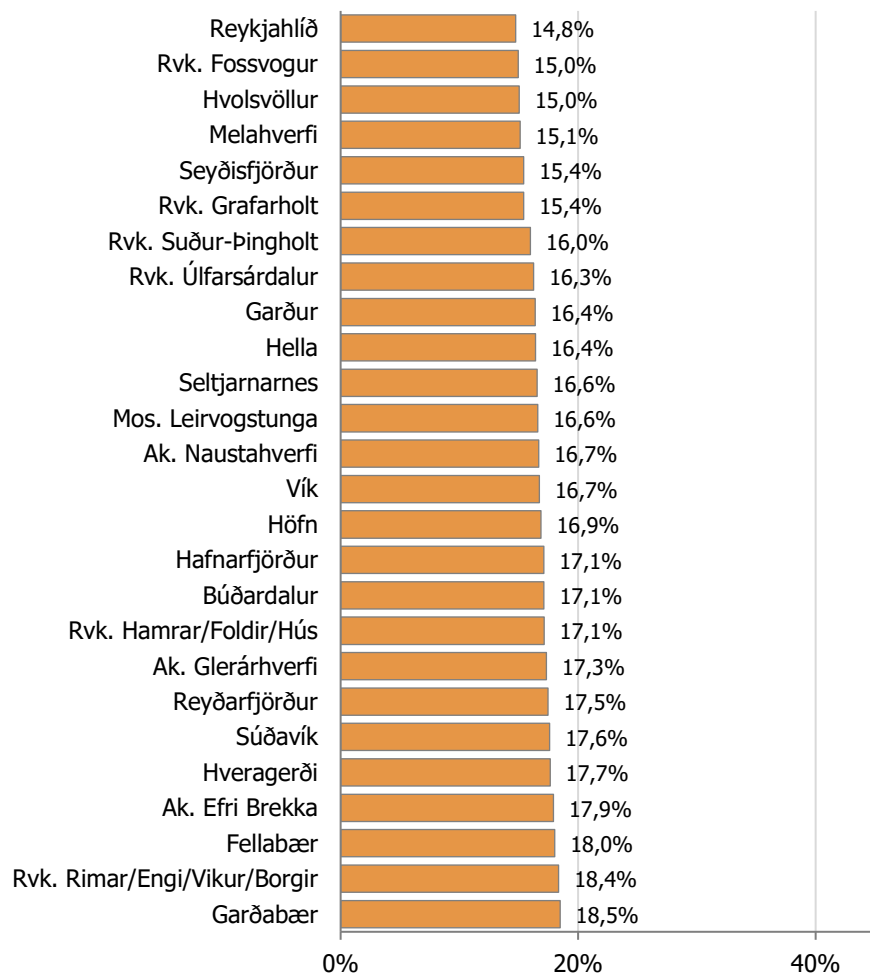
Þó fasteignagjöld hafi víðast hvar hækkað eru nokkur matssvæði þar sem fasteignagjöld viðmiðunareignar hækkuðu lítið eða ekkert milli ára. Á einu matssvæði, Ægisíðu/Högum í Reykjavík, lækkuðu fasteignagjöld um 0,3% og á Stokkseyri hækkuðu þau aðeins um 0,1% (mynd 29). Í mörgum tilfellum þar sem um litla hækkun er að ræða kemur hún til vegna þess að fasteignamat viðmiðunareignar hækkaði minna á viðkomandi matssvæði en á öðrum í sama sveitarfélagi. Mesta hlutfalls-hækkun fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign varð á Bíldudal 38,1% og á Raufarhöfn 38,9% (mynd 32) en fasteignamat hækkaði um 39% milli ára á báðum stöðum sem eru hluti af sveitarfélagi með stærri byggðakjarna þar sem hækkun fasteignamats var minni.



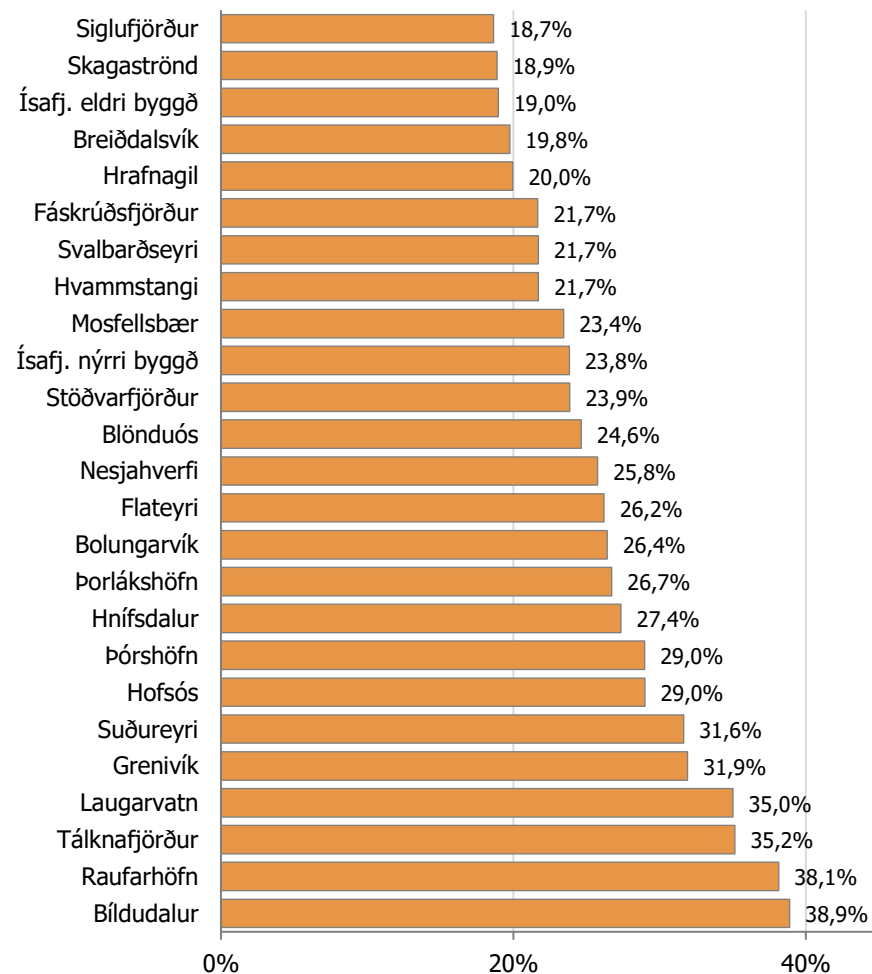
Mynd 29. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli árunna 2022 og 2023, 1.-26. minnsta hækkun.



Mynd 30. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli árunna 2022 og 2023, 27.-52. minnsta hækkun.



Mynd 31. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli ára 2022 og 2023, 53.-78. minnsta hækkun.



Mynd 32. Hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar milli ára 2022 og 2023, 79.-103. minnsta hækkun.



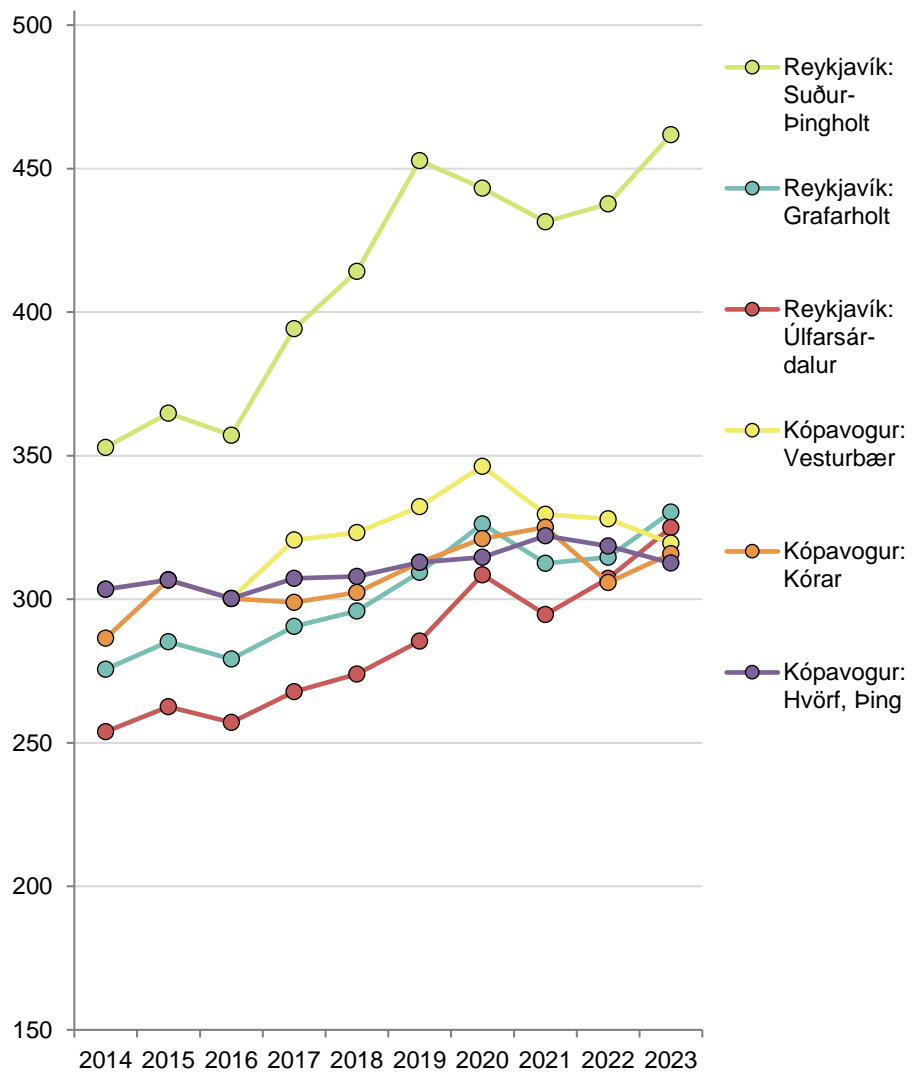
Til að gefa yfirlit yfir þróun fasteignagjalda viðmiðunareignar eftir mats-  
svæðum lengra aftur í tímann eru heildarfasteignagjöld og hlutfall þeirra  
af fasteignamati á þeim 31 matssvæðum sem eldri gögn ná til sýnd á  
línuritum. Í umfjöllun hér á eftir eru upphæðir fyrri ára núvirtar í samræmi 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

Á þeim 31 matssvæðum sem eldri gögn ná til var meðaltal heildar-  
fasteignagjalda (án sorpgjalda) fyrir viðmiðunareign 293 þ.kr. árið 2014  
en 385 þ.kr. árið 2023 og meðalhækkun fasteignagjalda var 33,3%. Á  
sama tíma hækkaði fasteignamat á sömu svæðum að meðaltali um  
73,1% (sjá kafla um þróun fasteignamats). Hlutfallsleg hækkun  
fasteignamats frá 2014 er því að jafnaði rúmlega tvöfalt meiri en hækkun  
fasteignagjalda en þó er mjög misjafnt eftir stöðum hversu mikið gjöld  
hafa hækkað samhliða hraðri hækkun fasteignamats.

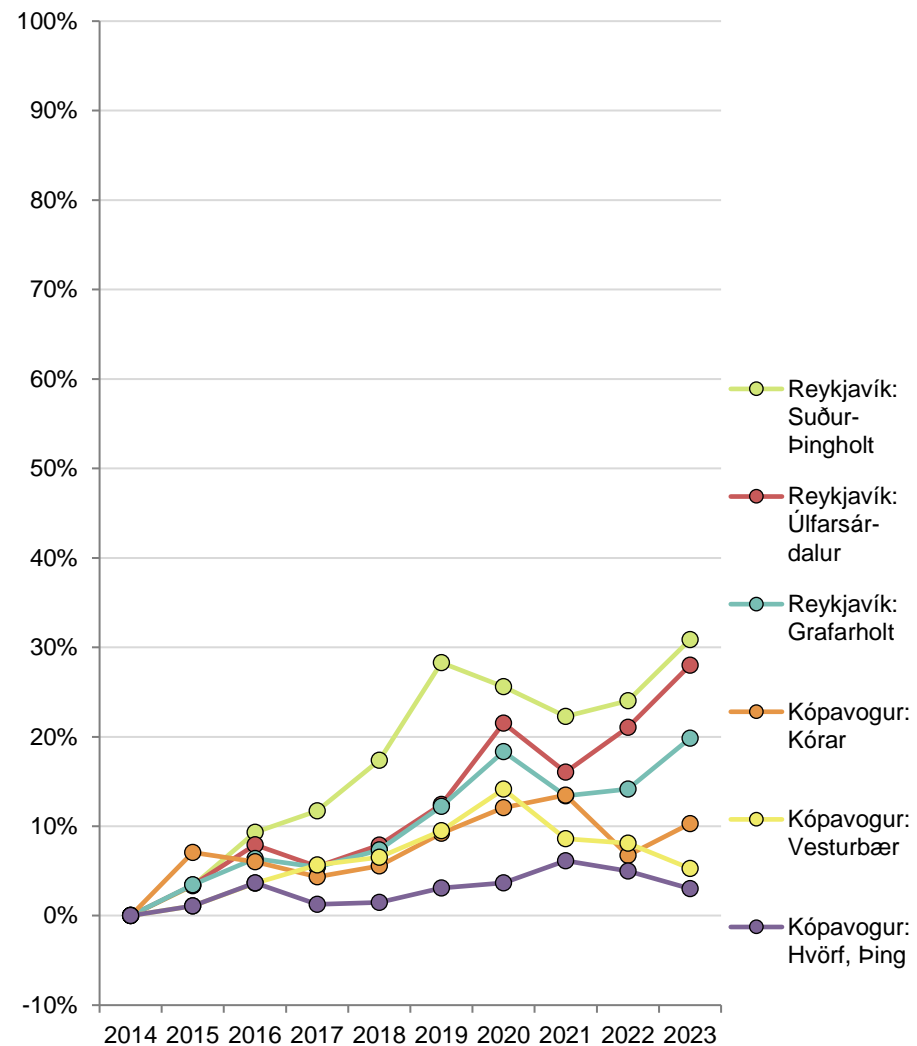
Á matssvæðunum sex á höfuðborgarsvæðinu voru meðalfasteignagjöld  
viðmiðunareignar 296 þ.kr. árið 2014 en 344 þ.kr. árið 2023 sem er 16%  
hækkun á tímabilinu (mynd 33). Á sama tíma hækkaði meðalfasteigna-  
mat viðmiðunareignar á sömu matssvæðum um 90%. Mesta  
hlutfallshækkun fasteignagjalda var í Suður-Þingholti 31% og  
Úlfarsárdal 28%. Í Suður-Þingholti hækkaði fasteignamat viðmiðunar-  
eignarinnar um 66% á sama tímabili en um 120% í Úlfarsárdal. Minnsta  
hlutfallshækkun fasteignagjalda á höfuðborgarsvæðinu var í Hvörfum og

Þingum í Kópavogi 3%, þar sem fasteignamat hækkaði um 91% (mynd  
34).

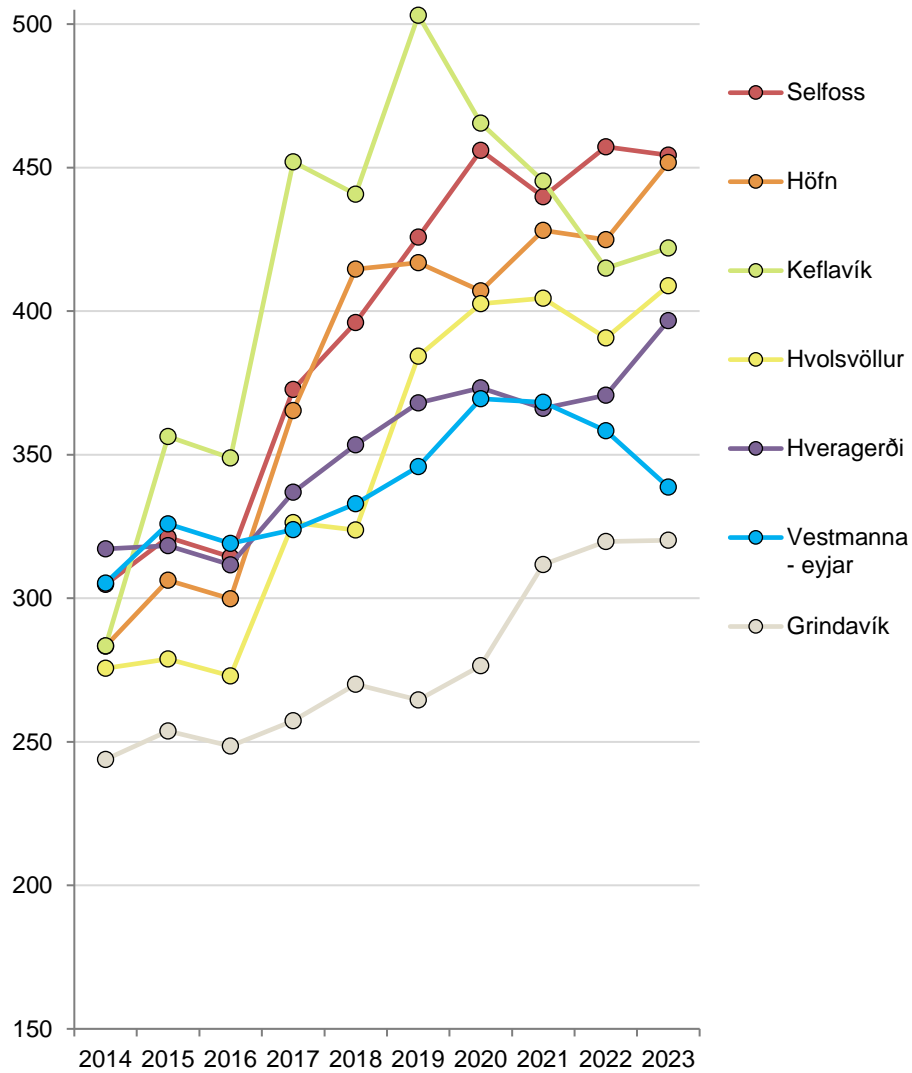
Á Suðurnesjum og Suðurlandi voru meðalfasteignagjöld viðmiðunar-  
eignar á matssvæðunum sjö sem eldri gögn ná til 288 þ.kr. árið 2014 en  
399 þ.kr. árið 2023 sem er 39% hækkun (mynd 35). Hækkun meðal-  
fasteignamats á þessum matssvæðum var 80% á sama tímabili. Mesta  
hlutfallslega hækkun fasteignagjalda milli 2014 og 2023 var á Höfn 59%  
en fasteignamat þar hækkaði um 81% á sama tíma. Mikil hækkun gjalda  
varð einnig á Selfossi og í Keflavík eða 49% en á Selfossi hækkaði  
fasteignamat viðmiðunareignar um 113% og í Keflavík um 94%. Á  
Hvolsvelli hækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 48% en  
fasteignamat um 57%. Minnst hlutfallshækkun fasteignagjalda fyrir  
viðmiðunareign á Suðurlandi og Suðurnesjum var í Vestmannaeyjum  
11% en þar var hækkun fasteignamats 24% (mynd 36).



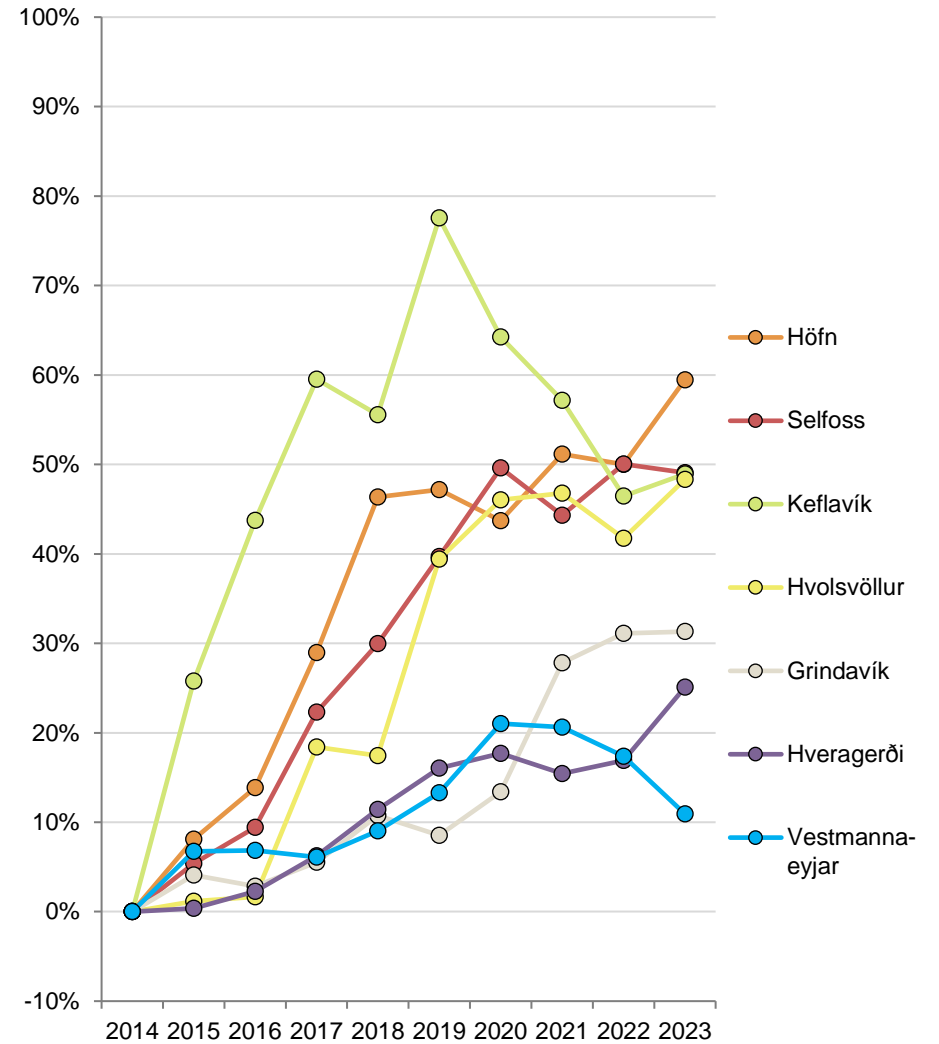
Mynd 33. Þróun heildarfasteignagjalda (núvurt) á höfuðborgarsvæði.



Mynd 34. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvurt) frá 2014 á höfuðborgarsvæði.



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



Mynd 36. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Suðurnesjum og Suðurlandi.

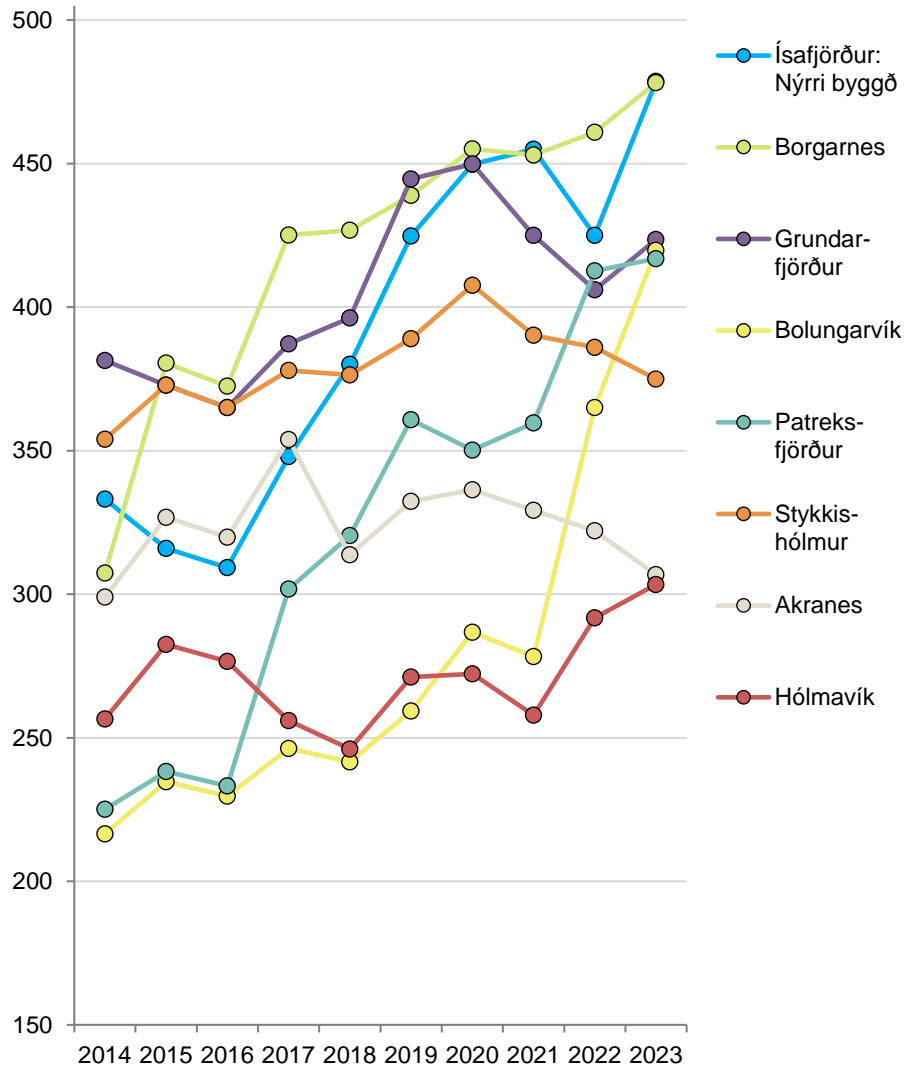


Á Vesturlandi og Vestfjörðum voru meðalfasteignagjöld viðmiðunareignar á matssvæðunum átta sem eldri gögn ná til 297 þ.kr. árið 2014 en 400 þ.kr. árið 2023 sem samsvarar 35% hækkun (mynd 37). Hækkun meðalfasteignamats á þessum matssvæðum var 67% á sama tímabili. Mesta hlutfallslega hækkun fasteignagjalda viðmiðunareignar milli 2014 og 2023 var í Bolungarvík 94% en fasteignamat þar hækkaði um 99% á sama tíma. Einnig varð mikil hækkun gjalda á Patreksfirði eða 85% en þar hækkaði fasteignamat viðmiðunareignar um 111%. Minnst hlutfallsleg hækkun fasteignagjalda viðmiðunareignar á Vesturlandi og Vestfjörðum var á Akranesi 3% þrátt fyrir 92% hækkun fasteignamats og í Stykkishólmi varð 6% hækkun fasteignagjalda á meðan fasteignamat viðmiðunareignar þar hækkaði um 41% (mynd 38).

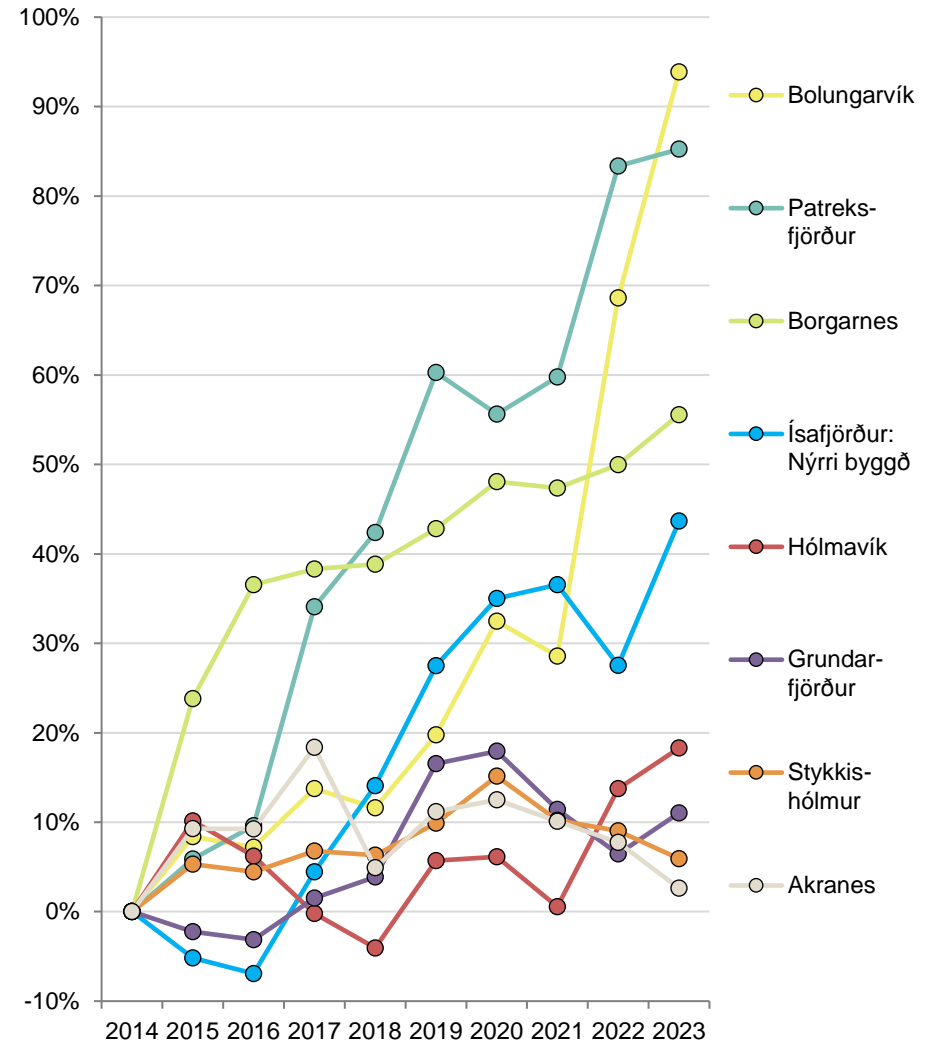
Á Norðurlandi var meðaltal fasteignagjalda viðmiðunareignar 301 þ.kr. á sex matssvæðum árið 2014 en hafði hækkað í 398 þ.kr. árið 2023, eða um 33% (mynd 39). Á Blönduósi hækkuðu fasteignagjöld viðmiðunareignar um 65% á meðan fasteignamat hækkaði um 68% og á Siglufirði hækkuðu fasteignagjöld vegna viðmiðunareignar um 45% en fasteignamat um 70% (mynd 40).

Á matssvæðunum fjórum á Austurlandi var meðaltal fasteignagjalda fyrir viðmiðunareign 278 þ.kr. árið 2014 en 371 þ.kr. árið 2023 sem er 33% hækkun (mynd 41). Mest hlutfallshækkun gjalda fyrir viðmiðunareign var á Vopnafirði 71% þar sem hækkun fasteignamats var 62%, og þar næst

41% á Egilsstöðum þar sem hækkun fasteignamats var 55%. Á Seyðisfirði lækkuðu heildarfasteignagjöld viðmiðunareignar um 2% frá 2014 til 2023, aðallega milli árána 2020 og 2021 en á þeim tíma sameinaðist Seyðisfjarðarkaupstaður inn í Múlaþing (mynd 42).

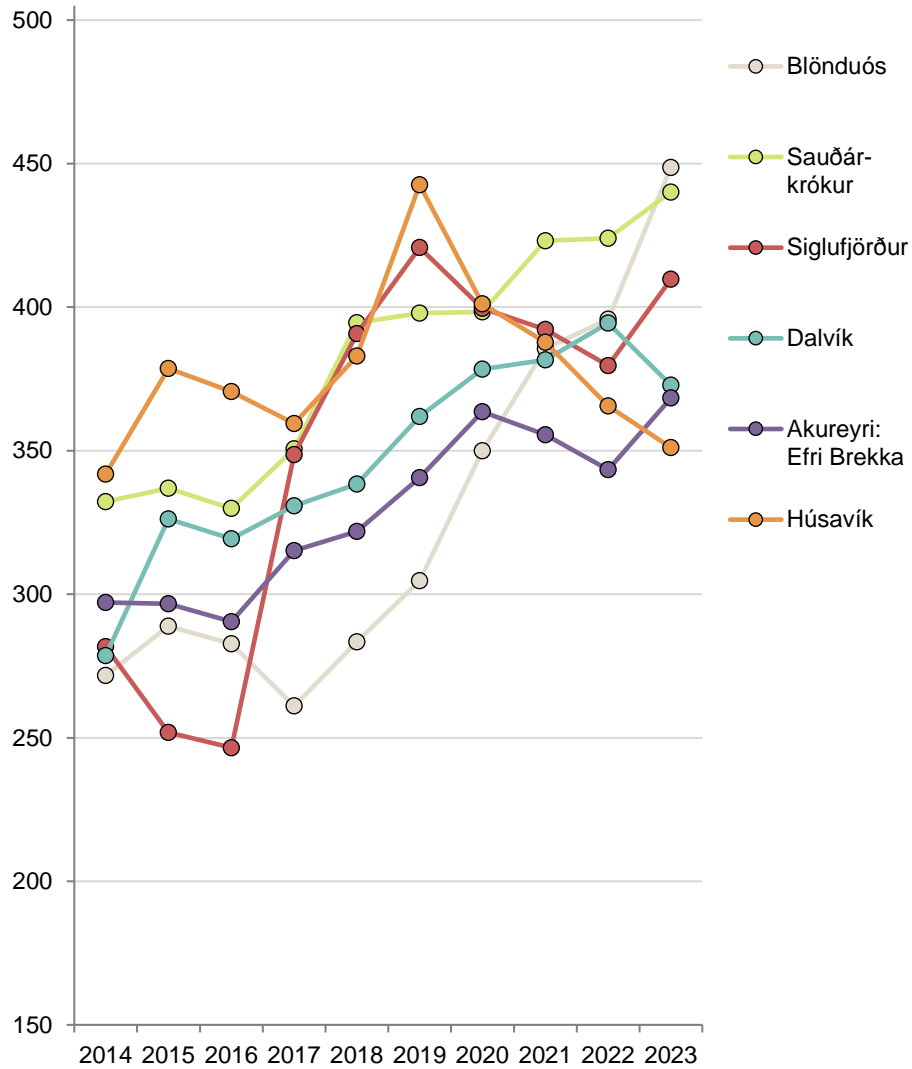


Mynd 37. Próun heildarfasteignagj. (núvirt) á Vesturlandi og Vestfirðum.

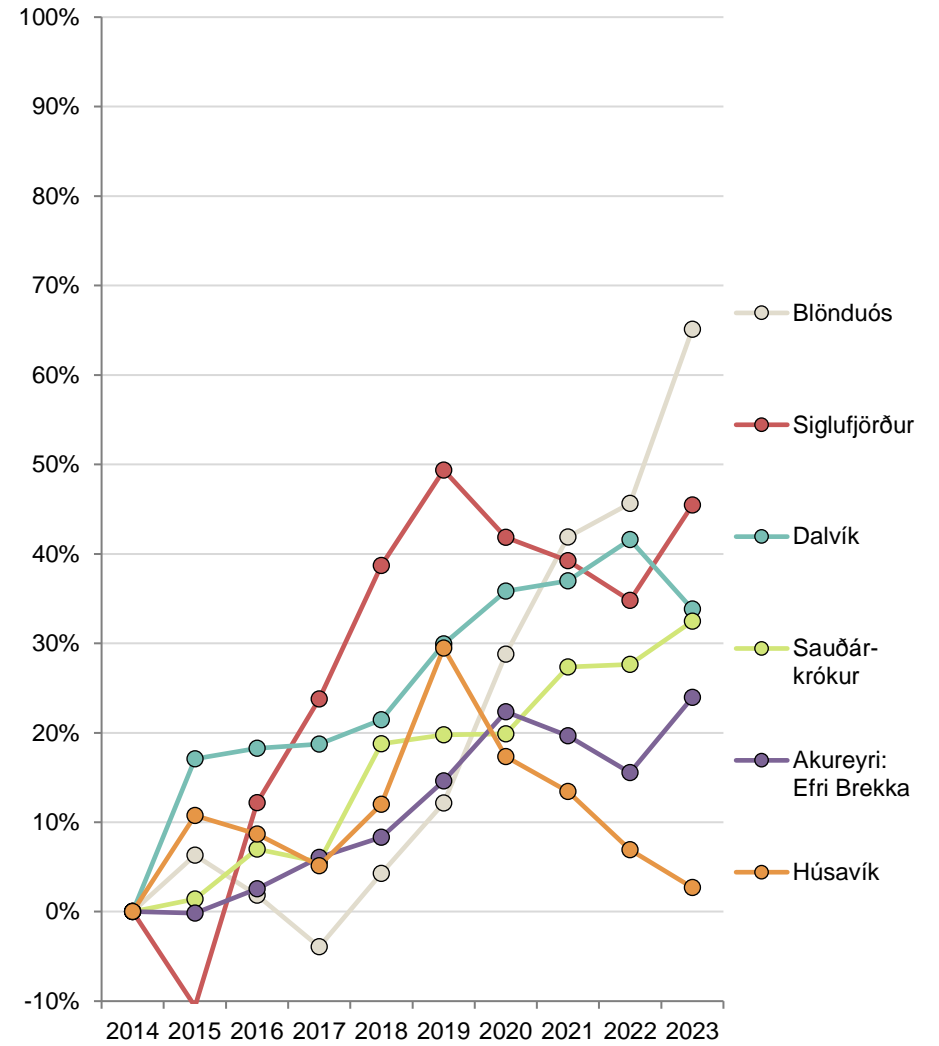


Mynd 38. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Vesturlandi og Vestfirðum.

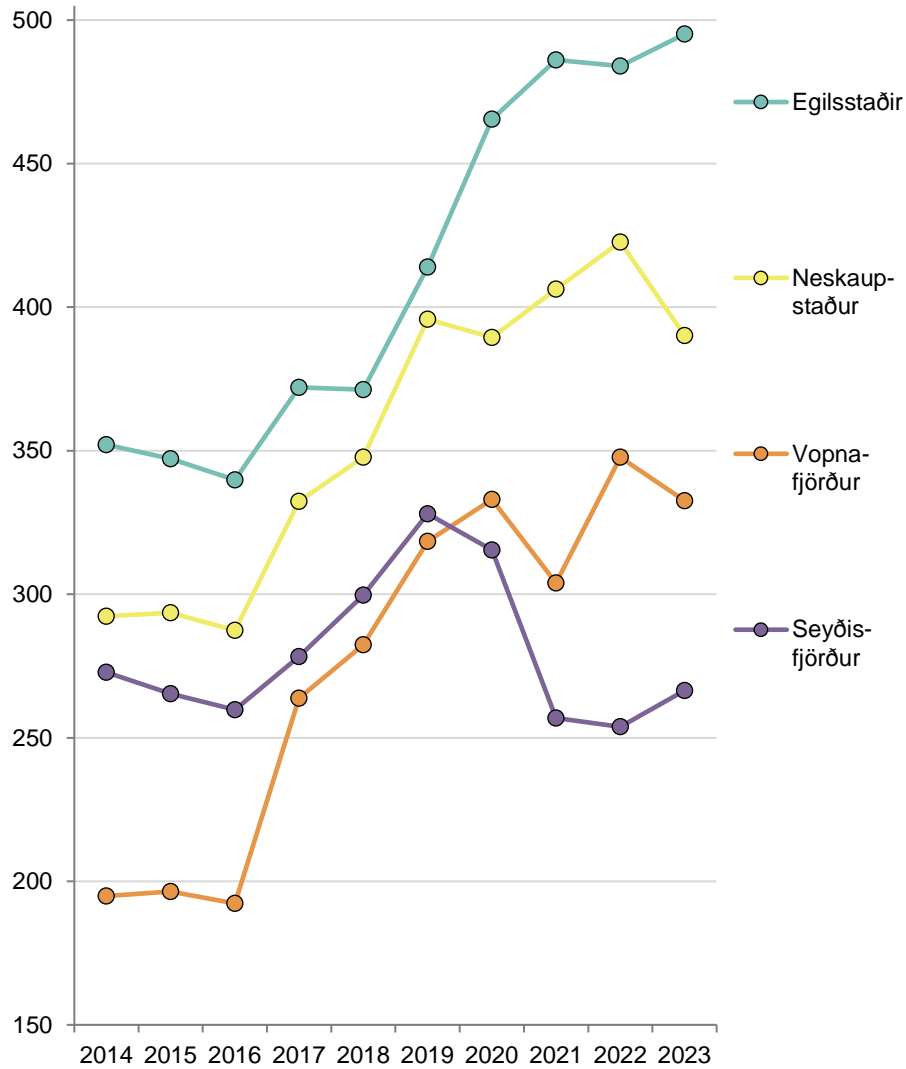




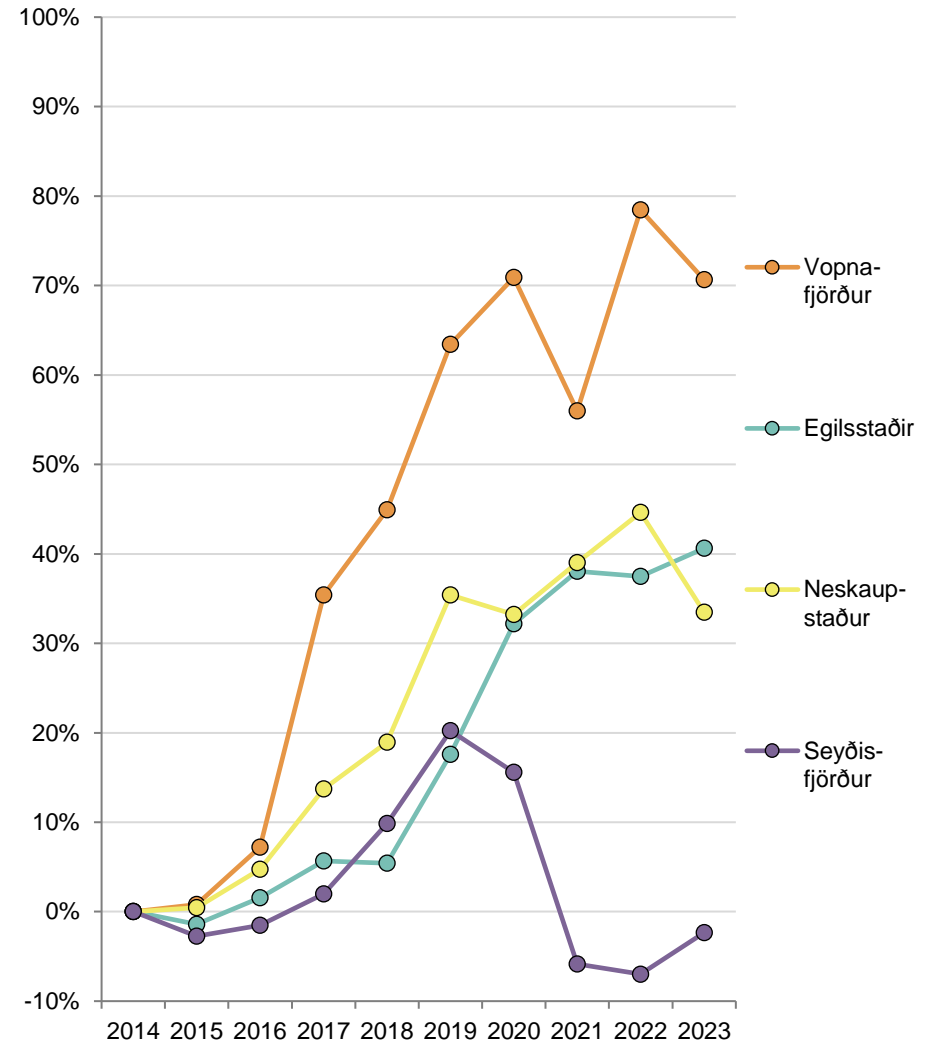
Mynd 39. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Norðurlandi.



Mynd 40. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Norðurlandi.



Mynd 41. Þróun heildarfasteignagj. (núvirt) á Austurlandi.



Mynd 42. Uppsöfnuð hlutfallsbreyting fasteignagjalda viðmiðunareignar (núvirt) frá 2014 á Austurlandi.



## Sundurliðun fasteignagjalda

### Fasteignaskattur

Fasteignaskattur er næststærsti tekjustofn sveitarfélaga.<sup>15</sup> Samkvæmt lögum um tekjustofna sveitarfélaga<sup>16</sup> er hann allt að 0,5% af fasteignamati íbúða og íbúðarhúsa ásamt lóðaréttindum en sveitarstjórnur 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 0,166% í Seltjarnarnesbæ og Garðabæ. Hæst er hlutfallið 0,625% í Bolungarvíkurkaupstað, Strandabyggð, Vopnafjarðarhreppi og Þingeyjarsveit en auk þeirra nýta Langanesbyggð (0,600%), 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 í Akraneskaupstað 0,2306%, Ölfusi 0,240%, Reykjanesbæ 0,250% og Árborg 0,2544%.

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 fasteignaskatts vegna viðmiðunareignar á matssvæðunum 103 er 167.654 kr. (tafla 5). Meðalupphæðin er hæst á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 179.586 kr. og þar næst á Norðurlandi eystra (15 matssvæði) 174.970 kr. Á Vestfjörðum (12 matssvæði) er meðaltal fasteignaskatts 170.390 kr., á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 169.698 kr., á Suðurlandi (14 matssvæði) 166.846 kr., á Vesturlandi (11 matssvæði) 159.775 kr. og á Suðurnesjum (7 matssvæði) 152.229 kr. Lægsta meðalupphæð fasteignaskatts er á matssvæðunum 12 á Austurlandi 145.234 kr.

---

<sup>15</sup> Yfirlit yfir álagningarhlutföll og tekjur sveitarfélaga af fasteignaskatti á heimasíðu Sambands íslenskra sveitarfélaga: <https://www.samband.is/verkefni/fjarmal/tekjustofnar-sveitarfelaga/fasteignaskattur/>

<sup>16</sup> Lög nr. 4/1995: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/1995004.html>

Tafla 5. Fasteignaskattur í krónum eftir landshlutum.

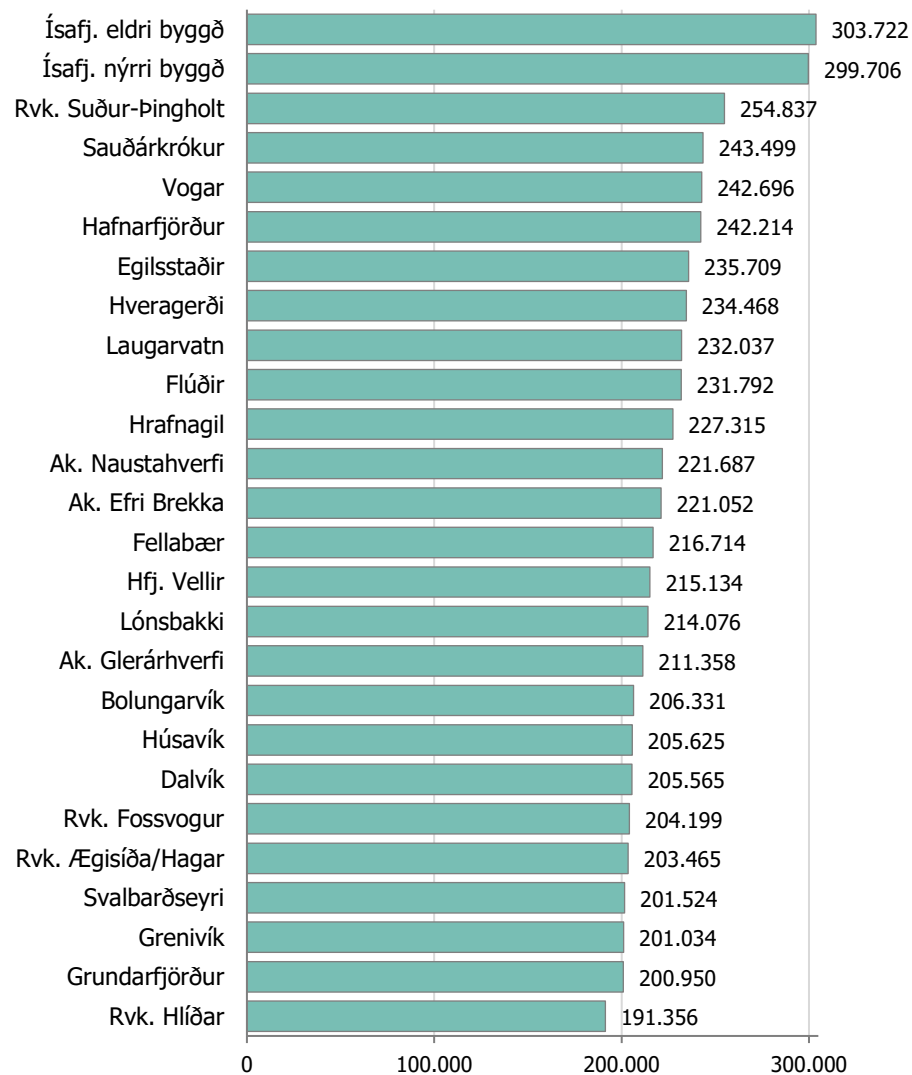
Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Fasteignask. (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	179.586
Suðurnes	7	4	152.229
Vesturland	11	7	159.775
Vestfirðir	12	6	170.390
Norðurland vestra	5	4	169.698
Norðurland eystra	15	10	174.970
Austurland	12	3	145.234
Suðurland	14	10	166.846
Landið allt	103	50	167.654

Hæsta upphæð fasteignaskatts af viðmiðunareign er á Ísafirði, 303.722 kr. í eldri byggð og 299.706 í nýrri byggð. Í Suður-Þinghóltum í Reykjavík er fasteignaskattur fyrir viðmiðunareign 254.837 kr., á Sauðárkróki 243.499 kr. og í Vogum 242.696 kr. Fasteignaskattur er einnig yfir 220.000 kr. fyrir viðmiðunareign í Hafnarfirði, á Egilsstöðum, í Hveragerði, á Laugarvatni, Flúðum, Hrafnagili og Akureyri.

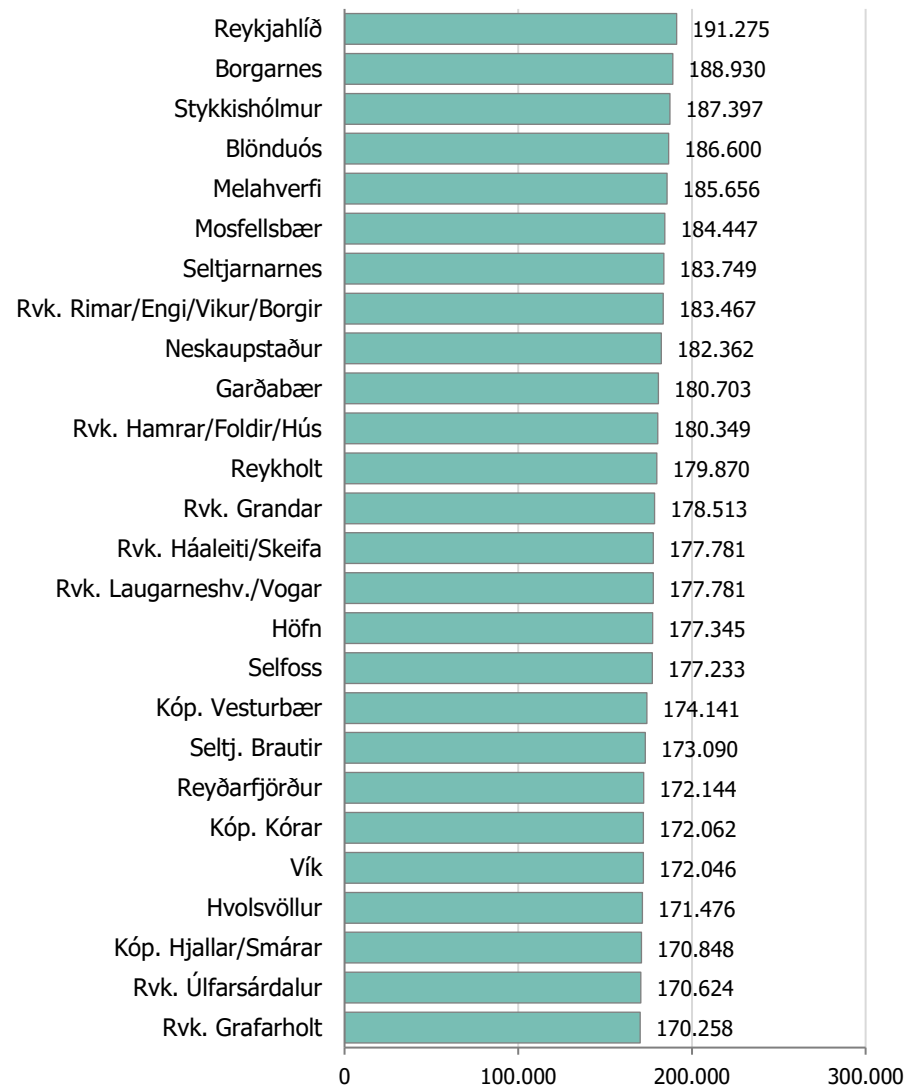
Lægsta upphæð fasteignaskatts vegna viðmiðunareignar er á Raufarhöfn 55.182 kr., á Breiðdalsvík 57.600 kr., á Kópaskeri 61.074 kr., á Stöðvarfirði 75.858 kr., í Höfnum 80.740 kr., í Nesjahverfi 95.786 kr. og á Bifröst 101.192 kr. Öll þessi matssvæði eru byggðakjarnar í sveitarfélögum með aðra stærri byggðakjarna þar sem fasteignamat er mun hærra: Kópasker og Raufarhöfn eru í Norðurþingi þar sem flestir

íbúanna eru á Húsavík, Breiðdalsvík og Stöðvarfjörður eru í Fjarðabyggð, Hafnir eru í Reykjanesbæ, Nesjahverfi er í Sveitarfélaginu Hornafirði og Bifröst er í Borgarbyggð. Í Súðavík er fasteignaskattur vegna viðmiðunareignar 104.499 kr. en það er lægsta upphæð fasteignaskatts í þorpi sem er eini byggðakjarni síns sveitarfélags. Önnur slík þorp eru m.a. Þórshöfn (117.498 kr.), Skagaströnd (132.329 kr.), Tálknafjörður (135.590 kr.), Búðardalur (148.665 kr.), Hólmavík (150.588 kr.) og Vopnafjörður (151.869 kr.). Önnur matssvæði þar sem upphæð fasteignaskatts vegna viðmiðunareignar er undir 130.000 kr. eru Þingeyri, Flateyri, og Suðureyri í Ísafjarðarbæ, Borgarfjörður eystri og Seyðisfjörður í Múlaþingi, Grundarhverfi í Reykjavíkurborg, Vestmannaeyjar, Hofsóss í Skagafirði, Ólafsfjörður í Fjallabyggð, Garður og Sandgerði í Suðurnesjabæ og Stokkseyri í Sveitarfélaginu Árborg.

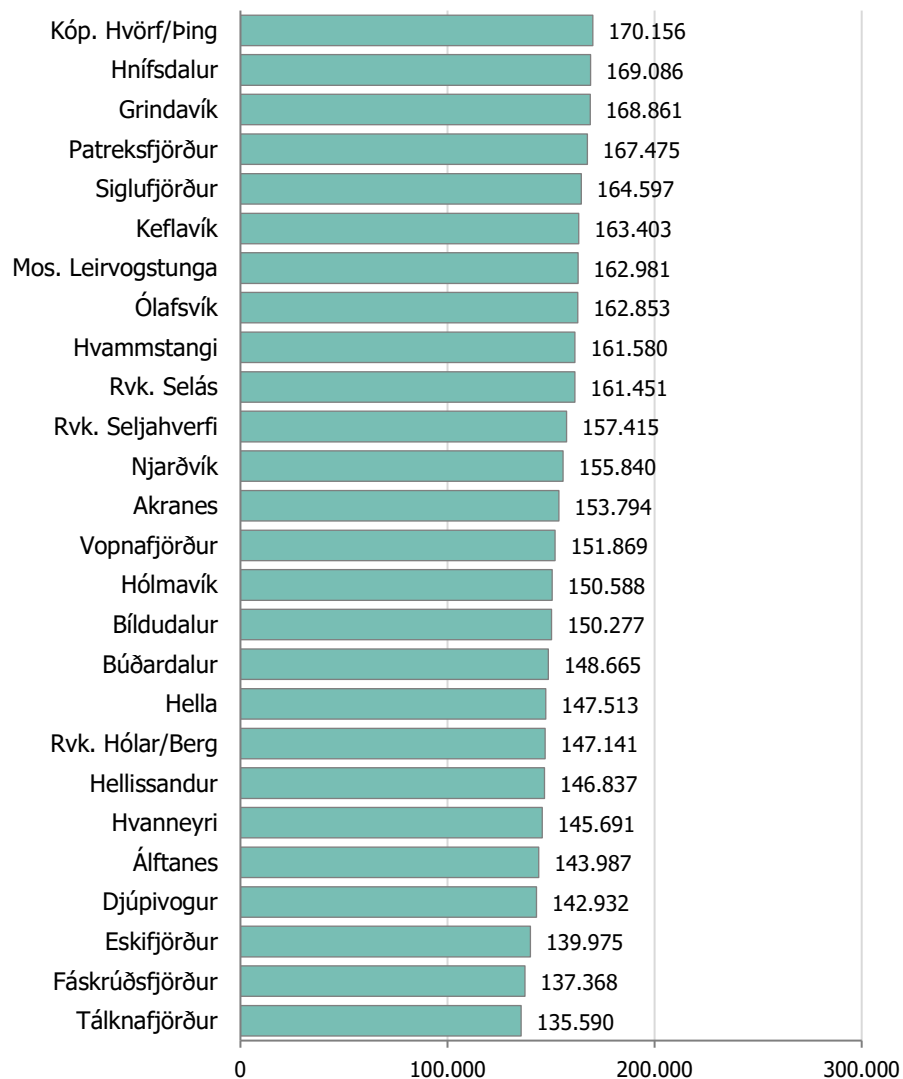
Á myndum 43 til 46 er yfirlit yfir upphæðir fasteignaskatts á matssvæðunum 103.



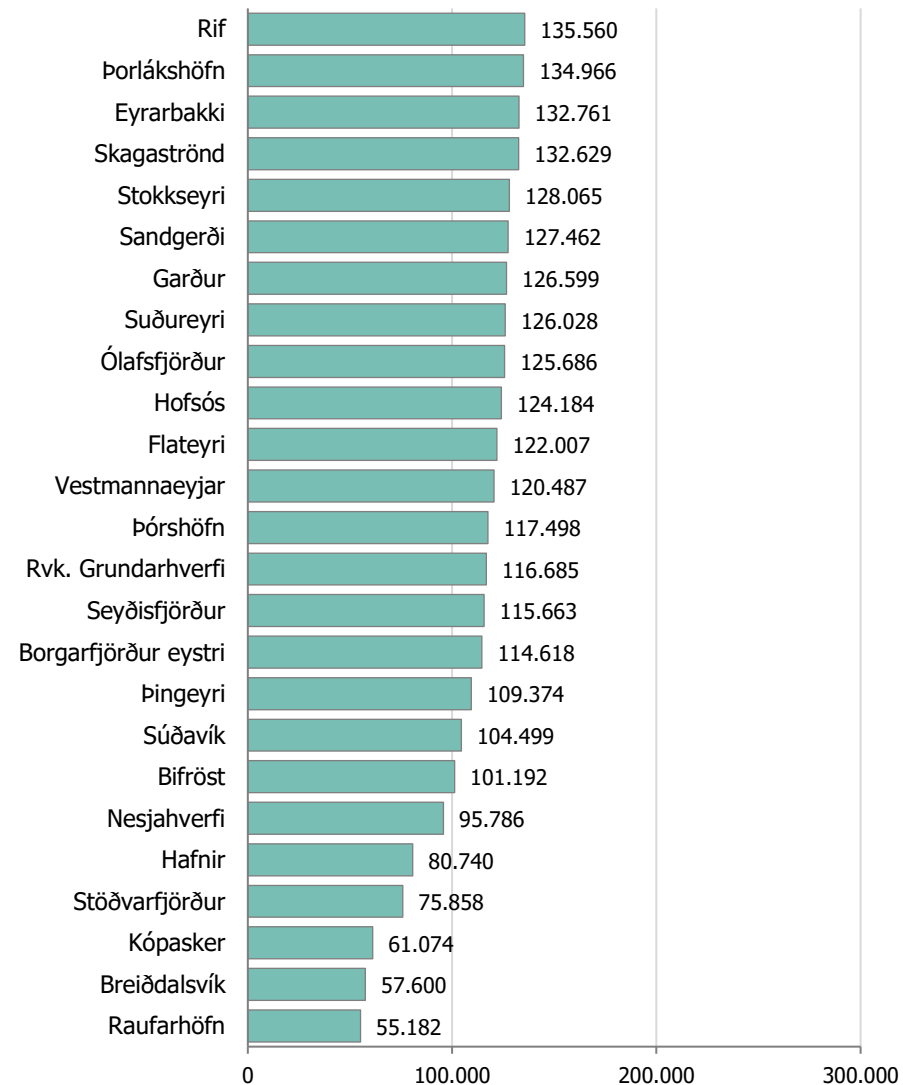
Mynd 43. Fasteignaskattur, 1.-26. hæstu.



Mynd 44. Fasteignaskattur, 27.-52. hæstu.



Mynd 45. Fasteignaskattur, 53.-78. hæstu.



Mynd 46. Fasteignaskattur, 79.-103. hæstu.

## Lóðarleiga

Lóðarleiga er oftast hlutfall af lóðarmati eignar en fyrir kemur að lóðarleiga er reiknuð sem krónutala á hvern fermetra (m<sup>2</sup>) lóðar.<sup>17</sup> 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 0,310% og í Hafnarfirði 0,330%. Hæsta hlutfall lóðarleigu er hjá Tálknafjarðarhreppi og Strandabyggð 2,500%. Tvö sveitarfélög rukka fermetragjald fyrir lóðarleigu, Kópavogsbær (21,43 kr.) og Húnaþing vestra (10,00 kr.).

Meðalupphæð lóðarleigu á matssvæðunum 103 er 49.435 kr. fyrir viðmiðunareignina (tafla 6). Hæst er meðaltalið á matssvæðunum sjö á Suðurnesjum 86.657 kr. en þar næst á Vesturlandi (11 matssvæði) 73.178 kr. Á Suðurlandi (14 matssvæði) er meðaltal lóðarleigu viðmiðunareignar 57.663 kr., á Norðurlandi eystra (15 matssvæði) 50.404 kr., á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 44.754 kr., á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 42.166 kr. og á Vestfirðum (12 matssvæði) 35.840 kr. Lægst er meðaltal lóðarleigu á matssvæðunum tólf á Austurlandi 21.722 kr.

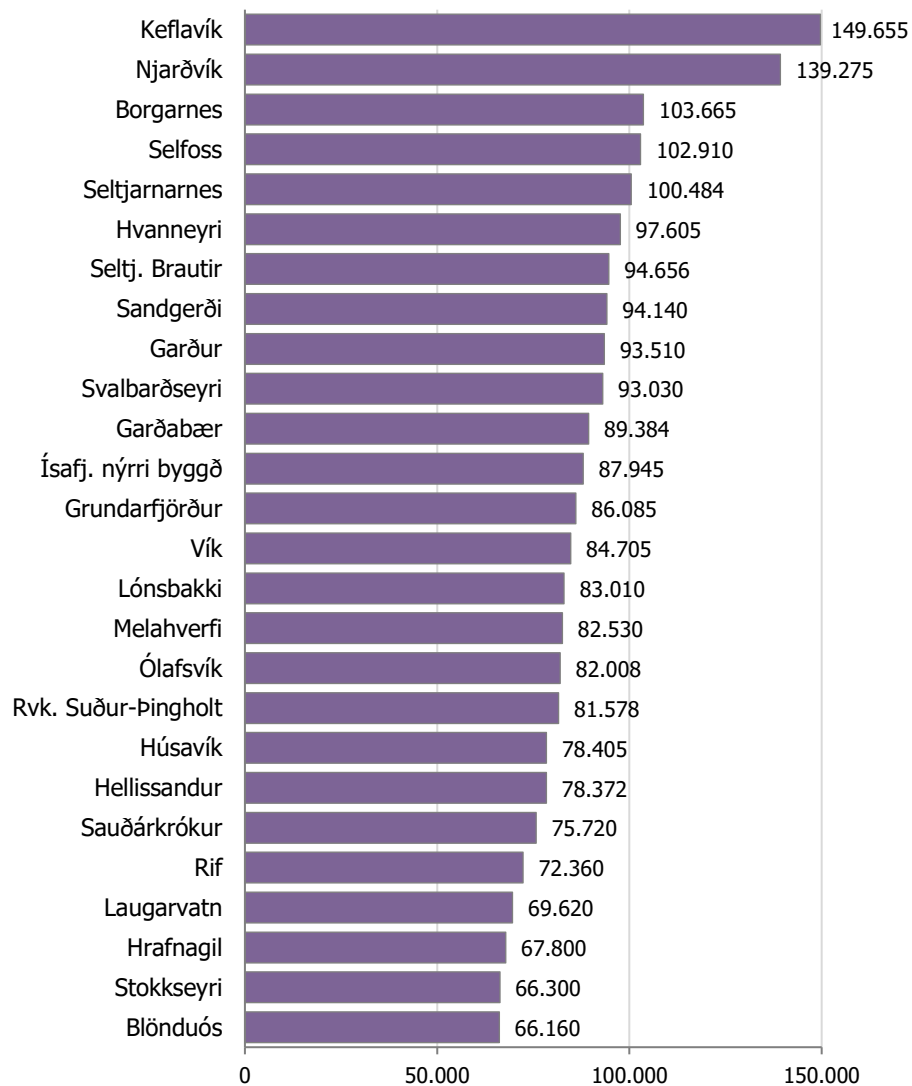
Tafla 6. Lóðarleiga í krónum eftir landshlutum.

Landshluti	Matssvæði	Sveitarfélög	Lóðarleiga (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	44.754
Suðurnes	7	4	87.657
Vesturland	11	7	73.178
Vestfirðir	12	6	35.840
Norðurland vestra	5	4	42.166
Norðurland eystra	15	10	50.404
Austurland	12	3	21.722
Suðurland	14	10	57.663
Landið allt	103	50	49.435

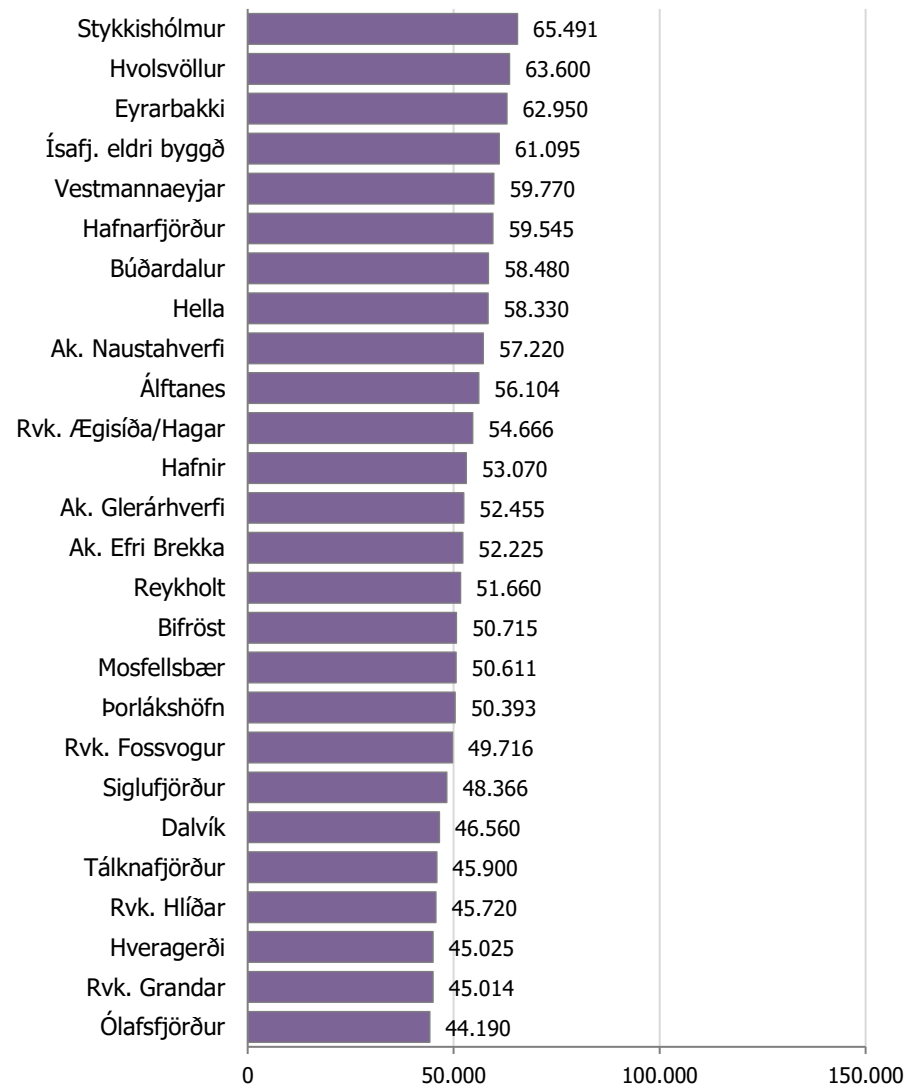
Hæsta upphæð lóðarleigu fyrir lóð viðmiðunareignarinnar í þessari greiningu er í Keflavík 149.655 kr. og þar næst í Njarðvík 139.275 kr. Utan Reykjanesbæjar er hæsta upphæð lóðarleigu í Borgarnesi 103.665 kr., á Selfossi 102.910 kr. og á Seltjarnarnesi 100.484 kr. Lægsta upphæð lóðarleigu er á Breiðdalsvík 6.371 kr., á Hvammstanga 8.080 kr., á Stöðvarfirði 8.939 kr. og á Borgarfirði eystri 11.363 kr.

Myndir 47 til 50 sýna upphæðir lóðarleigu á matssvæðunum 103.

<sup>17</sup> Lóð viðmiðunareignar í þessari greiningu er 808 m<sup>2</sup>.

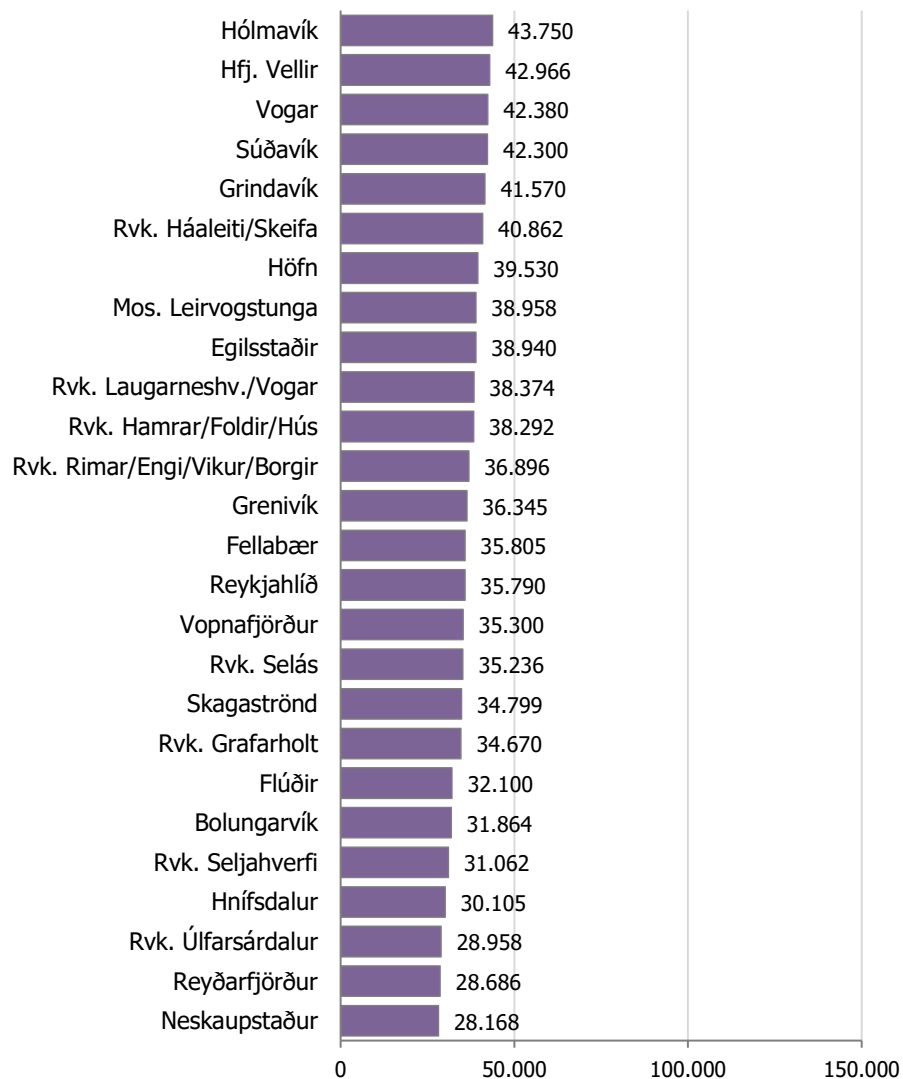


Mynd 47. Lóðarleiga, 1.-26. hæstu.

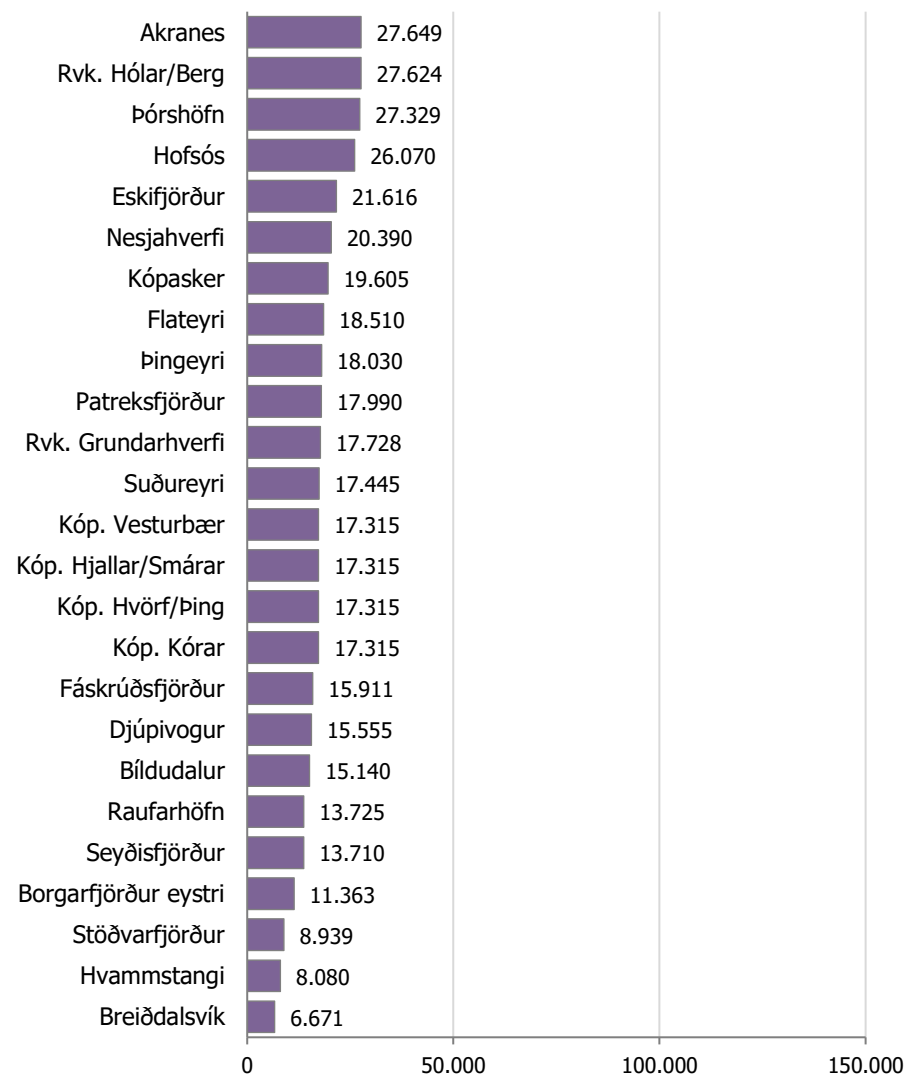


Mynd 48. Lóðarleiga, 27.-52. hæstu.





Mynd 49. Lóðarleiga, 53.-78. hæstu.



Mynd 50. Lóðarleiga, 79.-103. 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.<sup>18</sup> 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 0,335% hjá Sveitarfélaginu Hornafirði. Lægsta hlutfall fráveitugjalds af heildarfasteignamati er hjá Kópavogsbæ 0,065%, Garðabær og Sveitarfélagið Vogar rukka 0,085% af heildarmati, Mosfellsbær 0,090% og Hafnarfjörður 0,093%.

Á þjónustusvæði Norðurorku, á Akureyri og Lónsbakka er fastagjald fráveitu 12.173 kr. auk fermetragjalds 287,65 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 627,00 kr.

Meðalupphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 103 er 78.710 kr. (tafla 7). Hæst er meðaltalið á matssvæðunum 14 á Suðurlandi 94.498 kr. en þar næst á Austurlandi (12 matssvæði) 92.043 kr. Á Höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) er meðalupphæð fráveitu-

gjalds fyrir viðmiðunareign 88.749 kr., á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 77.684 kr., á Vesturlandi (11 matssvæði) 70.302 kr., á Vestfjörðum (12 matssvæði) 65.191 kr. og á Norðurlandi eystra (15 matssvæði) 62.539 kr. Lægsta meðalupphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign er á Suðurnesjum (7 matssvæði) 57.326 kr.

Tafla 7. Fráveitugjald í krónum eftir landshlutum.

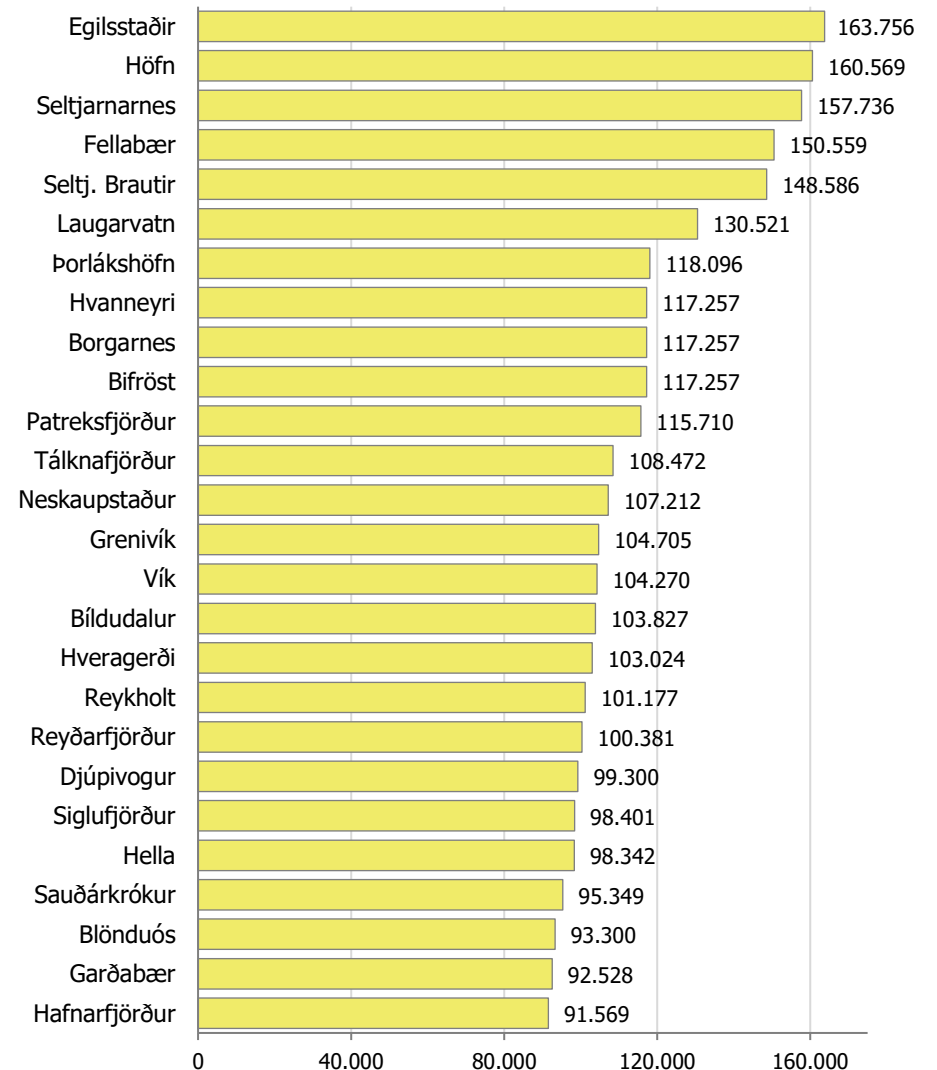
Landshluti	Matssvæði	Sveitarfélög	Fráveitugjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	88.749
Suðurnes	7	4	57.326
Vesturland	11	7	70.302
Vestfirðir	12	6	65.191
Norðurland vestra	5	4	77.684
Norðurland eystra	15	10	62.539
Austurland	12	3	92.043
Suðurland	14	10	94.498
Landið allt	103	50	78.710

Hæsta upphæð fráveitugjalds fyrir viðmiðunareign er á Egilsstöðum 163.756 kr., á Höfn í Hornafirði 160.569 kr., í Fellabæ 150.559 kr. og á matssvæðunum tveimur á Seltjarnarnesi. Fráveitugjald er einnig í hærra lagi á Laugarvatni, í Þorlákshöfn, á Patreksfirði og á matssvæðunum þremur í Borgarbyggð. Lægstu upphæðir fráveitugjalds fyrir

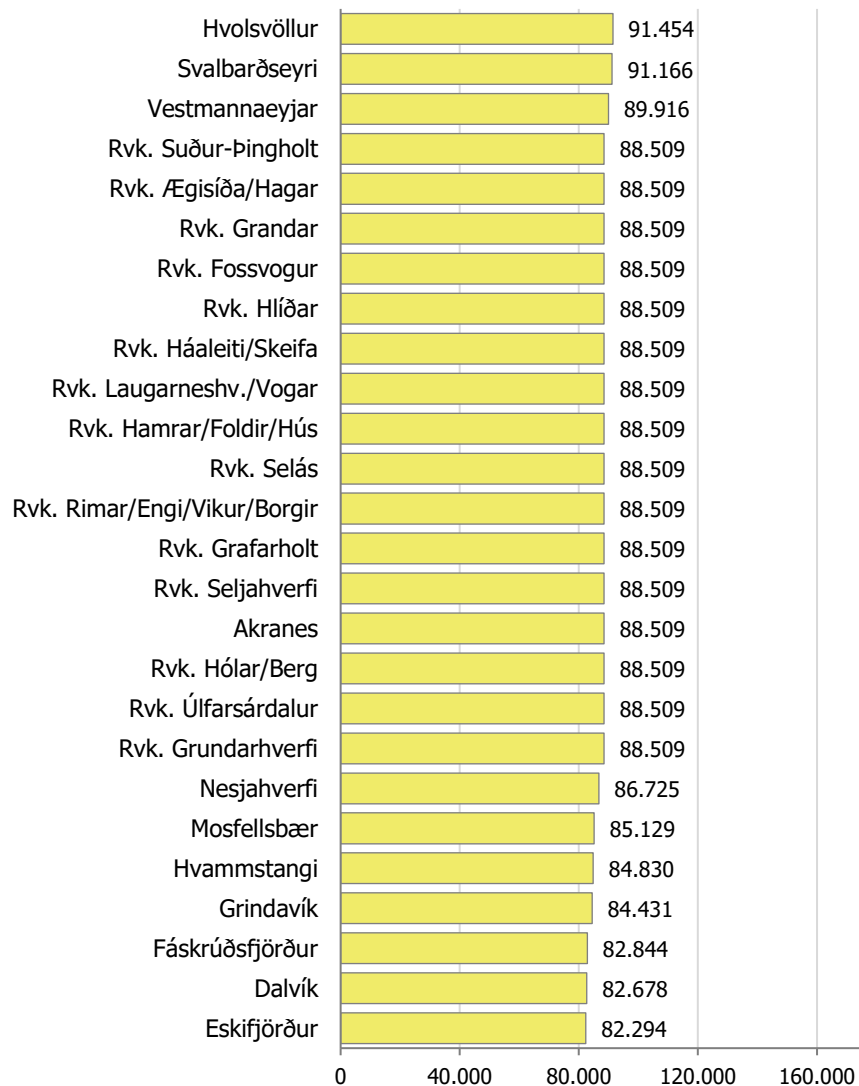
<sup>18</sup> Grunnflötur viðmiðunareignar í þessari greiningu er 161,1 m<sup>2</sup>.

viðmiðunareignina eru á Raufarhöfn 11.996 kr. og Kópaskeri 13.277 kr. sem eru í Norðurþingi og í Melahverfi í Hvalfjarðarsveit 14.900 kr. en þar er rotþróargjald. Fráveitugjald er einnig lágt í minni byggðakjörnum Ísafjarðarbæjar, Fjarðabyggðar og Snæfellsbæjar, á Hofsósi í Sveitarfélaginu Skagafirði, í Höfnum í Reykjanesbæ og í Súðavík.

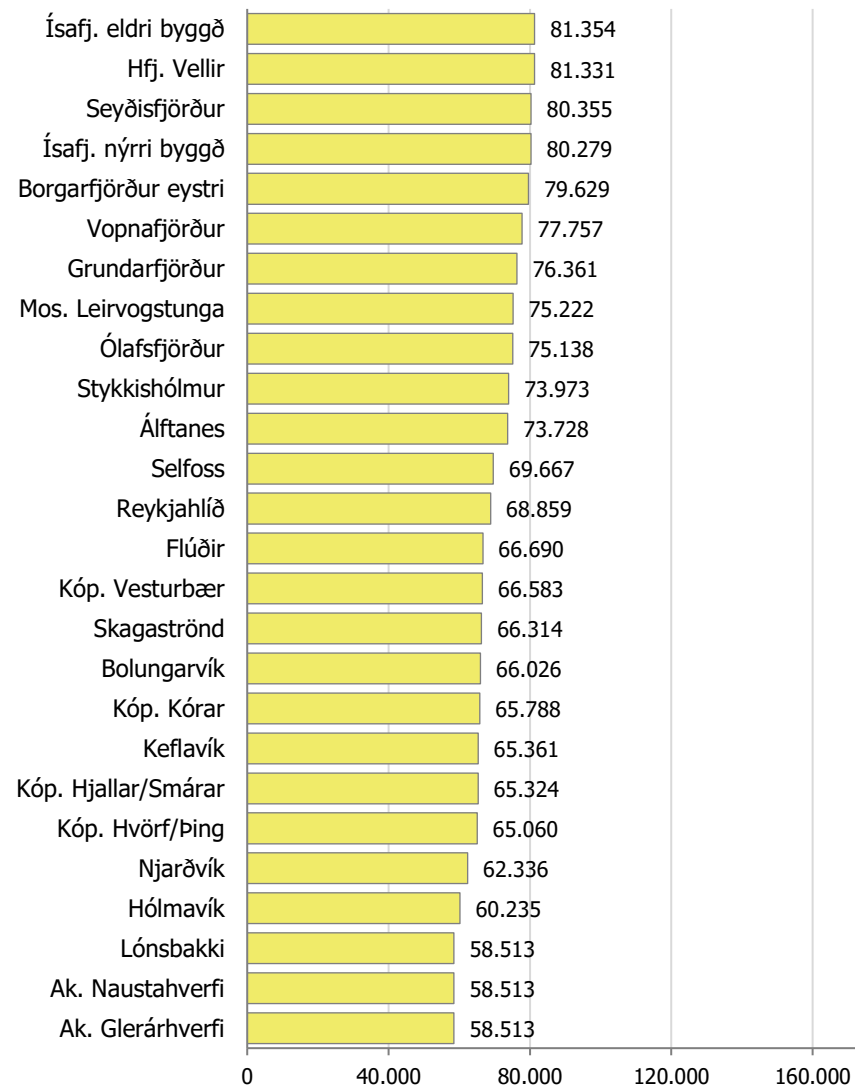
Á myndum 51 til 54 er yfirlit yfir upphæðir fráveitugjalds á mats-  
svæðunum 103.



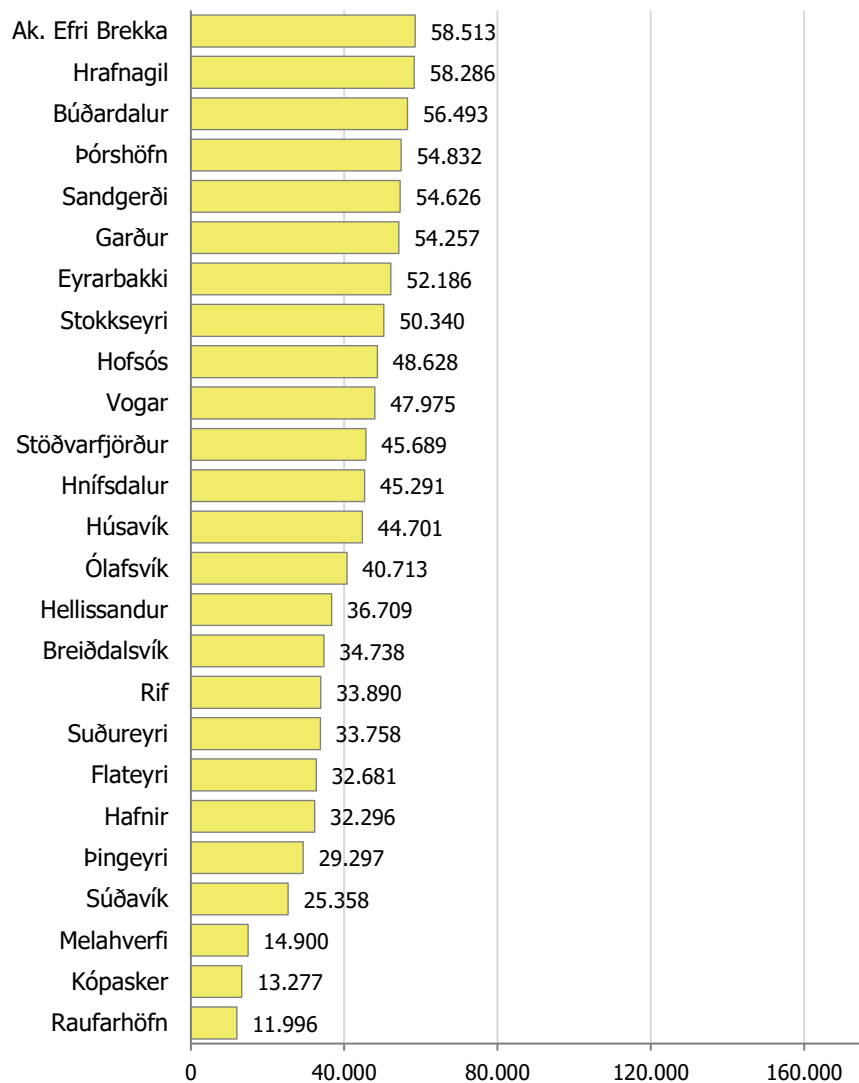
Mynd 51. Fráveitugjald, 1.-26. hæstu.



Mynd 52. Fráveitugjald, 27.-52. hæstu.



Mynd 53. Fráveitugjald, 53.-78. hæstu.



Mynd 54. Fráveitugjald, 79.-103. 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. Það er ýmist föst upphæð, hlutfall af fasteignamati eða krónutala fyrir hvern rúmmetra hússins. Þá eru dæmi um að rukkað sé notkunargjald<sup>19</sup> og mælaleiga þar sem vatnsgjald er fastagjald og fermetragjald. Víða er sett hámark og lágmark á vatnsgjald fyrir hverja íbúð.

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 er vatnsgjald 0,320% af heildarmati án hámarksgjalds en Bláskógabyggð og Strandabyggð miða við 0,300%, þó með tilgreindu hámarksgjaldi. Lægsta hlutfall vatnsgjalds af heildarfasteignamati er 0,020% í Hveragerði og Ísafjarðarbæ, 0,035% í Hafnarfjarðarbæ og 0,045% í 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, 5.084 kr. fast gjald og 197,32 kr. gjald á hvern fermetra íbúðarhúsa. Í Borgarbyggð er gjaldið hærra eða 8.443 kr. fastagjald og 371,65 kr. fermetragjald. Þar á milli eru Stykkishólmur (6.631 kr. fastagjald og 257,30 kr. fm.gjald) og Grundarfjörður (7.437 kr. fastagjald og 327,34 kr. fm.gjald). Á þjónustuvæði Norðurorku, á Akureyri, á Lónsbakka, í Hrafnagili og á Svalbarðseyri, er fast gjald vatnsveitu 10.699 kr. og fermetragjald 160,40 kr. Hjá HS veitum, í Reykjanesbæ og Garði, er fast gjald vatnsveitu 6.200 kr. og fermetragjald er 232,00 kr. Í Vestmannaeyjum er ekkert fastagjald, fermetragjald er 203,00 kr., notkunargjald er 135,14 kr. og mælaleiga fyrir viðmiðunareignina 18.231 kr. Á Hellu, hjá Vatnsveitu Rangárpings ytra og Ásahrepps er vatnsgjald það sama fyrir öll íbúðarhús, 65.102 kr., þó að hámarki 0,5% af fasteignamati.

Meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign á matssvæðunum 103 er 54.090 kr. (tafla 8). Hæst er meðaltalið á matssvæðunum fjórtán á Suðurlandi 67.270 kr. en þar næst á Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 64.558 kr. Á Vesturlandi (11 matssvæði) er meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign 63.188 kr., á Austurlandi (12 matssvæði) 60.695 kr., á Vestfjörðum (12 matssvæði) 50.037 kr., á höfuðborgarsvæðinu (27 matssvæði) 48.769 kr. og á Suðurnesjum (7 matssvæði) 45.374 kr.

<sup>19</sup> Áætluð vatnsnotkun v. viðmiðunareignar í þessari greiningu er 130m<sup>3</sup>.

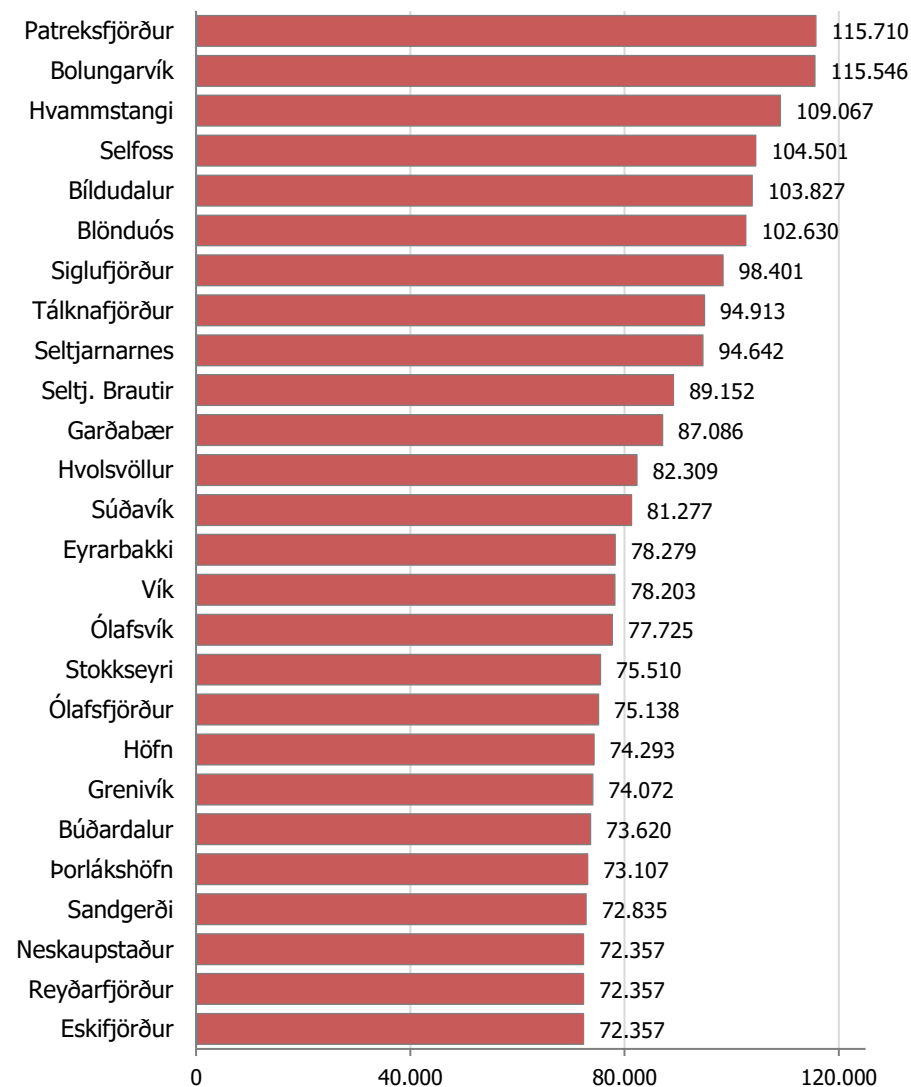
Lægsta meðalupphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign er á Norðurlandi eystra (15 matssvæði) 43.229 kr.

Tafla 8. Vatnsgjald í krónum eftir landshlutum.

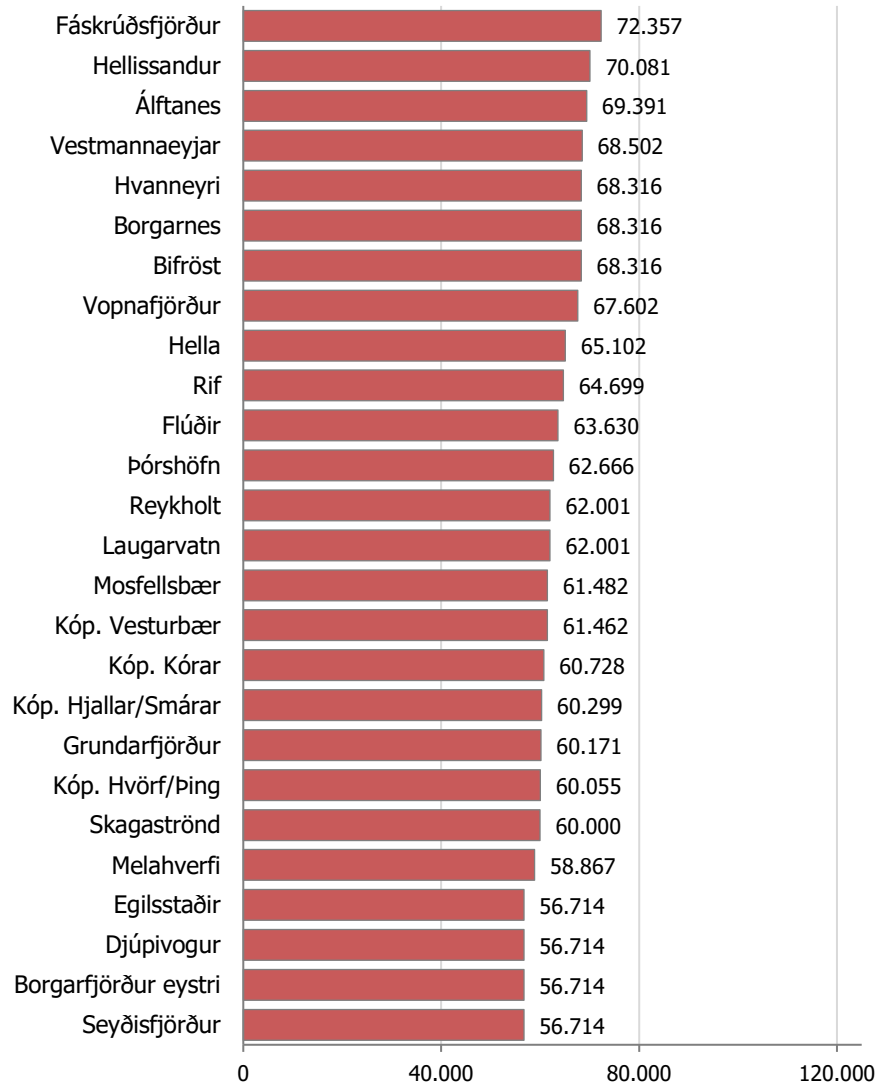
Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Vatnsgjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	48.769
Suðurnes	7	4	45.374
Vesturland	11	7	63.188
Vestfirðir	12	6	50.037
Norðurland vestra	5	4	64.558
Norðurland eystra	15	10	43.229
Austurland	12	3	60.695
Suðurland	14	10	67.270
Landið allt	103	50	54.090

Hæsta upphæð vatnsgjalds fyrir viðmiðunareign er á Patreksfirði 115.710 kr. og þar næst í Bolungarvík 115.546 kr. og á Hvammstanga 109.067 kr. Lægstu upphæðir vatnsgjalds fyrir viðmiðunareignina eru hjá Ísafjarðarbæ, á Þingeyri 3.906 kr., á Flateyri 4.357 kr. og á Suðureyri 4.501 kr. Á Raufarhöfn er vatnsgjald fyrir viðmiðunareign 5.998 kr., í Hnífsdal 6.039 kr. og á Kópaskeri 6.639 kr.

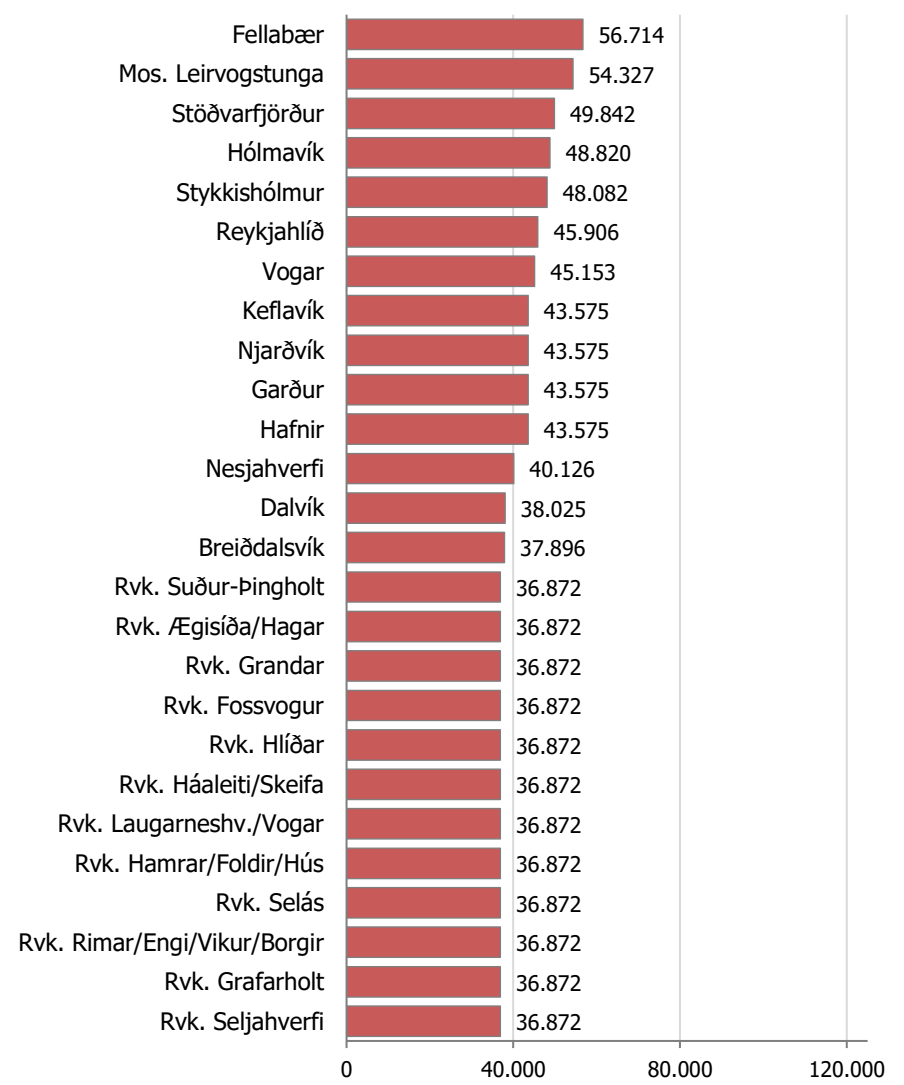
Á myndum 55 til 58 er yfirlit yfir upphæðir vatnsgjalds á matssvæðunum 103.



Mynd 55. Vatnsgjald, 1.-26. hæstu.

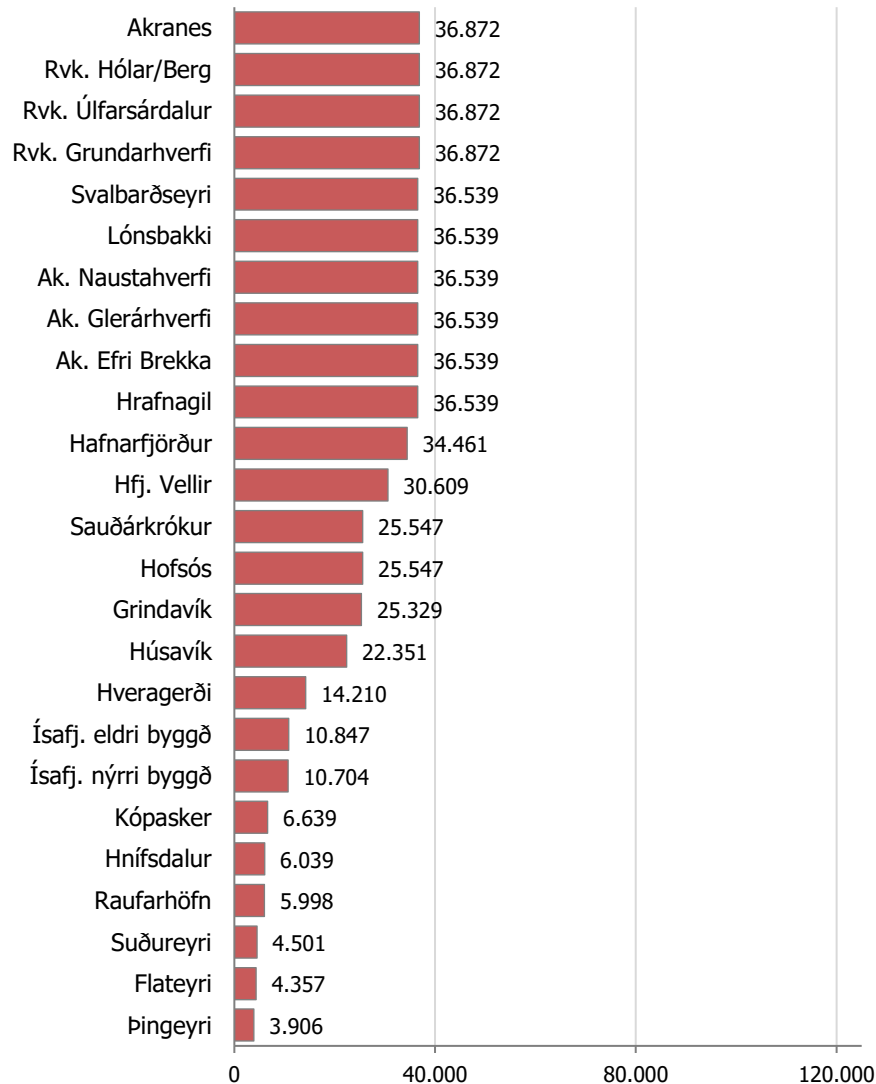


Mynd 56. Vatnsgjald, 27.-52. hæstu.



Mynd 57. Vatnsgjald, 53.-78. hæstu.





Mynd 58. Vatnsgjald, 79.-103. hæstu.

### Sorpgjald

Ólíkt öðrum liðum fasteignagjalda er sorpgjald ekki misjafnt eftir stærð eða fasteignamati íbúðarhúsa og því hefur verið minni munur á sorpgjaldi milli matssvæða en í öðrum gjaldaliðum. Á þessu er nokkur breyting að þessu sinni því sveitarfélög hafa farið mismunandi leiðir í innleiðingu nýrra laga um meðhöndlun úrgangs. Sum sveitarfélög hækkuðu sorpgjöld verulega strax við áramót en önnur þurfa að öllum líkindum að hækka þau síðar til þess að uppfylla kröfur um að sorpgjöld dugi fyrir kostnaði sveitarfélaga vegna sorpmála.

Misjafnt hefur verið hvað er innifalið í sorpgjaldi sveitarfélaga, m.a. hvernig meðhöndlun endurvinnanlegs úrgangs er háttað. Fjöldi ílátá sem eru innifalin í sorpgjaldi hefur verið allt frá einu fyrir almennt sorp upp í fjögur ílát, þar af þrjú fyrir endurvinnanlegan úrgang. Með nýrri löggjöf verður skylda að safna/flokka pappír/pappa, plasti og lífrænum úrgangi við hvert hús og munu því öll heimili þurfa að flokka í fjóra flokka. Þegar lagabreytingin verður að fullu komin í framkvæmd verður þjónusta sem sveitarfélög veita á sviði úrgangsmála samræmdari og samanburður á sorpgjöldunum markvissari. Að svo stöddu hafa ekki öll sveitarfélög tekið upp breytt fyrirkomulag.

Meðalupphæð sorpgjalda (miðað við gjaldskrár í ársbyrjun) á matssvæðunum 103 í greiningunni er 63.249 kr. (tafla 9). Hæst er meðaltal sorpgjalda á matssvæðunum 12 á Vestfjörðum 76.006 kr. og á

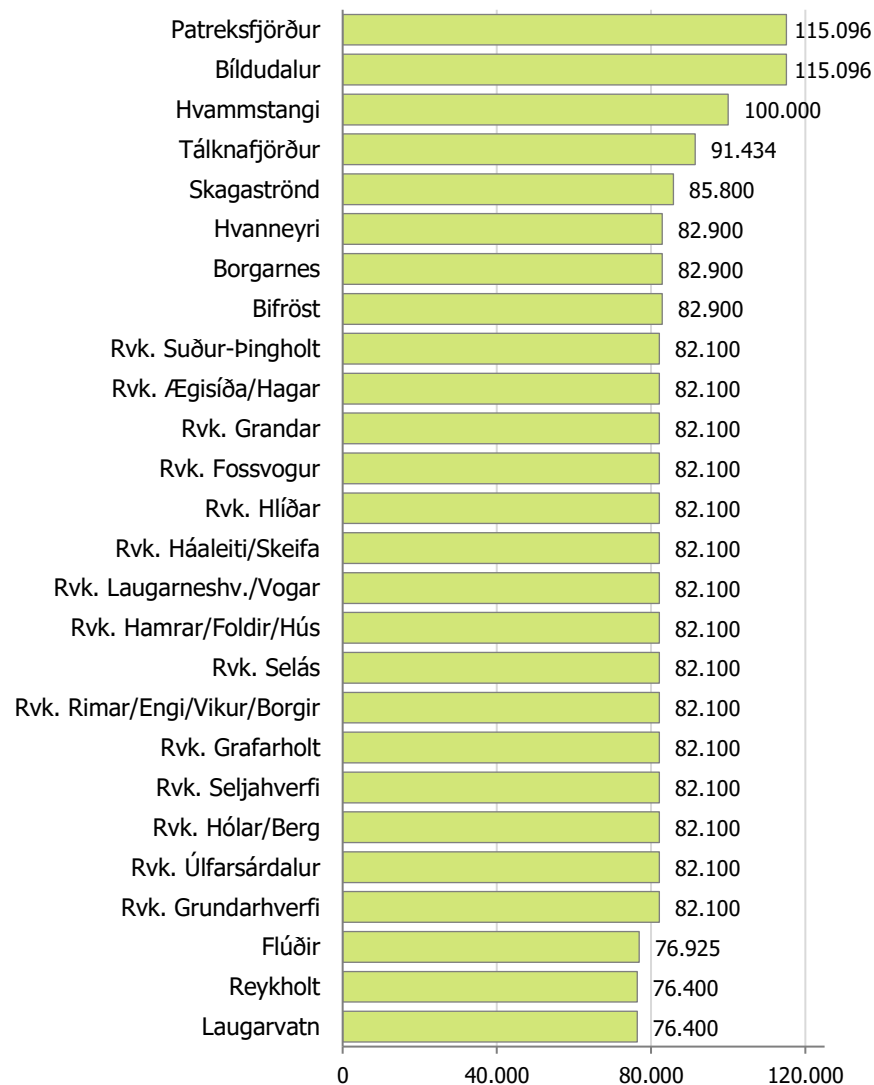
Norðurlandi vestra (5 matssvæði) 74.060 kr. en lægst á Austurlandi (12 matssvæði) 45.721 kr.

Tafla 9. Sorpgjald í krónum eftir landshlutum.

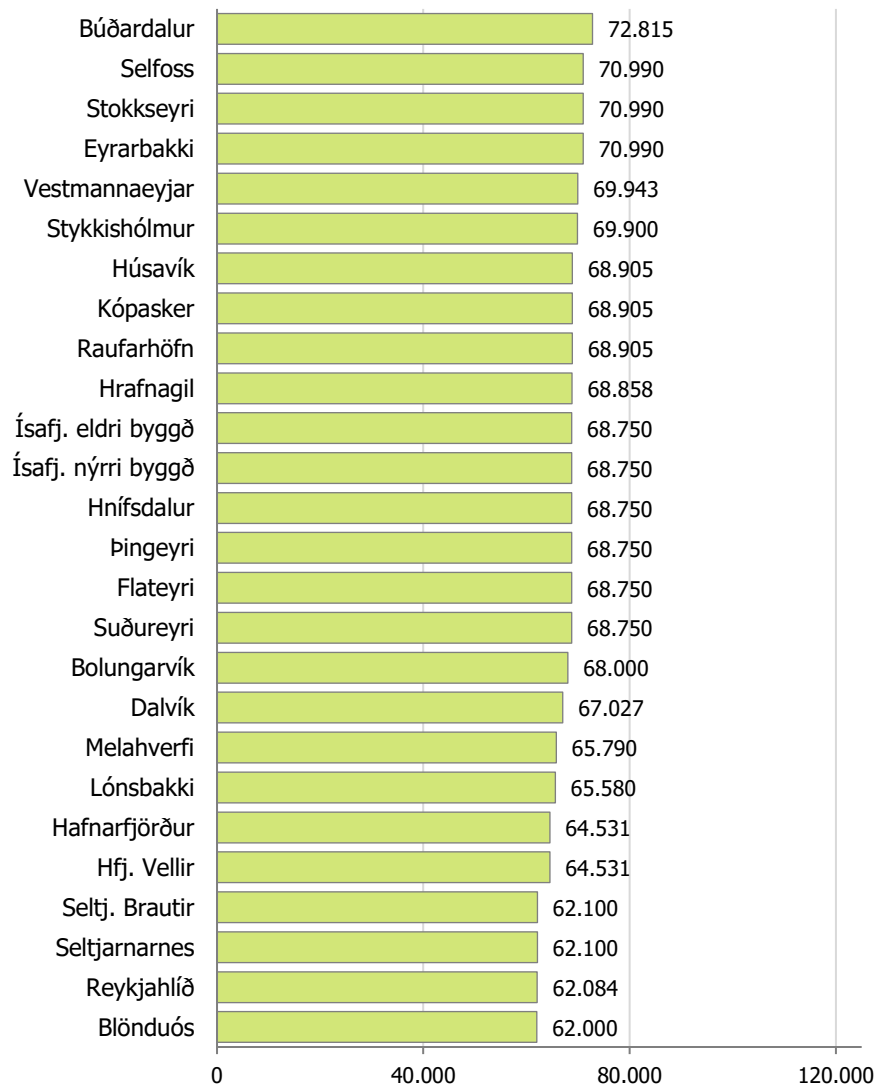
Landshluti	Mats- svæði	Sveitar- félög	Sorpgjald (meðaltal)
Höfuðborgarsvæði	27	6	70.302
Suðurnes	7	4	52.886
Vesturland	11	7	60.989
Vestfirðir	12	6	76.006
Norðurland vestra	5	4	74.060
Norðurland eystra	15	10	57.964
Austurland	12	3	45.721
Suðurland	14	10	62.490
Landið allt	103	50	63.249

Sorpgjald (skv. gjaldskrá in ársbyrjun) er 115.096 kr. í Vesturbyggð, 100.000 kr. í Húnaþingi vestra, 91.434 kr. í Tálknafjarðarhreppi, 85.800 kr. á Skagatrönd, 85.900 kr. í Borgarbyggð og 82.100 kr. í Reykjavíkurborg. Lægsta sorpgjald í greiningunni er á Borgarfirði eystri 27.549 kr. en íbúar þar fá 25% afslátt af sorpgjöldum skv. gjaldskrá Múlaþings. Þar fyrir utan eru sorpgjöld lægst á Vopnafirði 35.500 kr., Á Akranesi 35.678 kr. og í Múlaþingi almennt 36.732 kr.

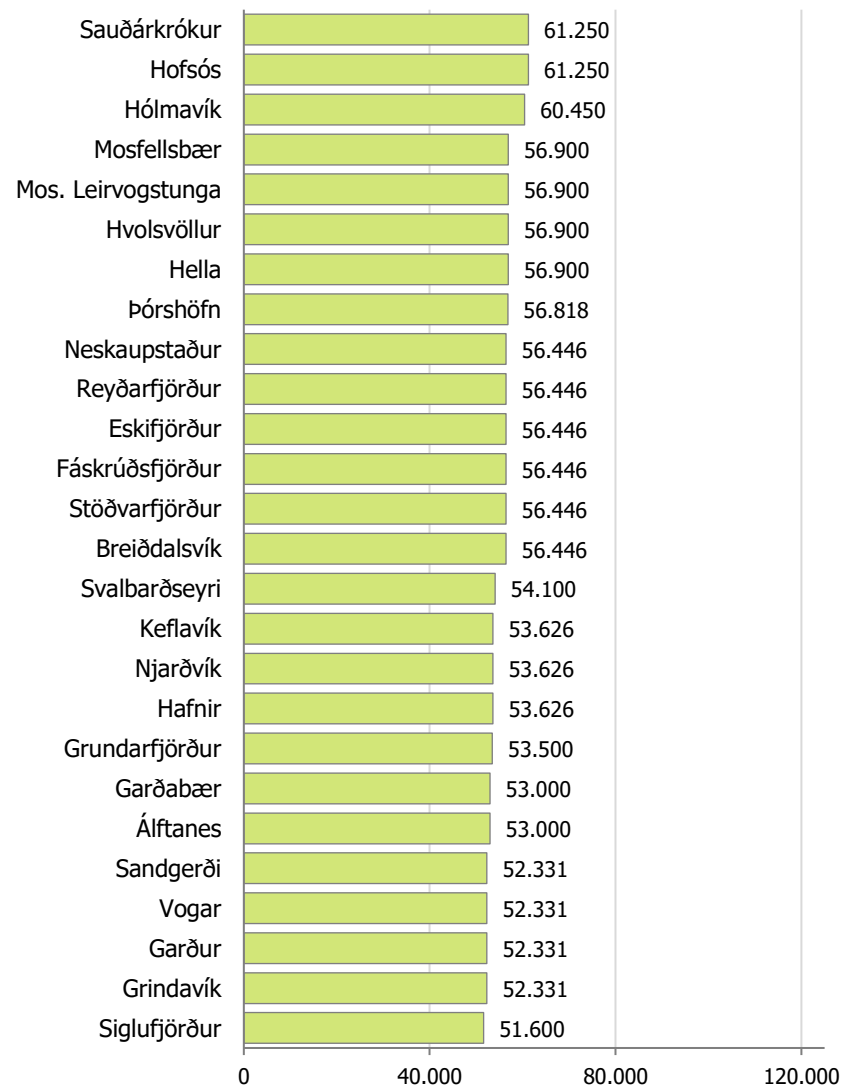
Myndir 59 til 62 sýna upphæðir sorpgjalda á matssvæðunum 103.



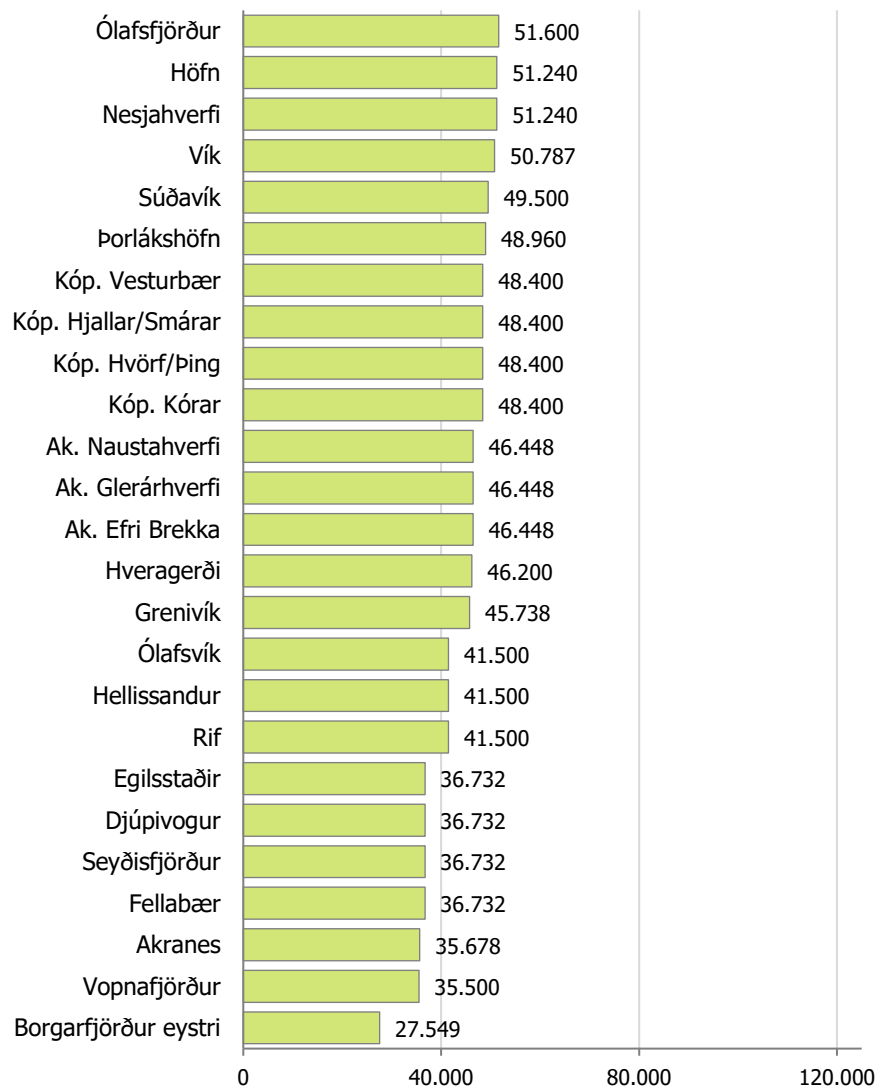
Mynd 59. Sorpgjald, 1.-26. hæstu.



Mynd 60. Sorggjald, 27.-52. hæstu.



Mynd 61. Sorggjald, 53.-78. hæstu.



Mynd 62. Sorpgjald, 79.-103. hæstu.