



SUÐURNESJABÆR

## SAMÞYKKT

**um gatnagerðargjald, stofngjald vatns- og fráveitu, framkvæmda-, stöðu- og byggingarleyfisgjöld, afgreiðslu- og þjónustugjöld í Suðurnesjabæ.**

### I. Kafli. Almennt

#### 1. gr.

##### *Almennt*

Af öllum nýbyggingum og viðbyggingum, hvort sem er á eignar- eða leigulóðum í þéttbýli í Suðurnesjabæ, skal greiða tilheyrandi gjöld til bæjarsjóðs eftir því sem nánar segir til um í samþykkt þessari. Um gatnagerðargjald fer að öðru leyti eftir lögum um gatnagerðargjald, nr. 153/2006.

Einnig skal greiða vegna sömu framkvæmda stofngjald vatnsveitu skv. lögum um vatnsveitur sveitarfélaga nr. 32/2004, stofngjald fráveitu skv. lögum um uppbyggingu og rekstur fráveitna nr. 9/2009, tengigjald holræsa skv. lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998. Byggingarleyfisgjöld greiðast skv. lögum um mannvirki nr. 160/210. Gjöld vegna framkvæmdaleyfa og skipulagsvinnu greiðast skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

Fjárhæðir í samþykkt þessari taka breytingum 1. dag hvers mánaðar í samræmi við breytingu á byggingarkostnaði vísitöluhússins sem er 246.405 kr./m<sup>2</sup>, byggingarvísitala 157,6 stig, 1. nóvember 2021.

Afgreiðslugjald: gjald sem greitt er við móttöku umsóknar um byggingarleyfi, framkvæmdarleyfi og skipulagsbreytinga. Í gjaldinu felst kostnaður sveitarfélagsins við móttöku og yfirferð erindisins. Gjaldið er ekki endurkræft þótt umsókn sé dregin til baka eða synjað.

Umsýslu- og auglýsingakostnaður: kostnaður sveitarfélagsins við afgreiðslu umsóknar, birtingar auglýsinga og annarrar umsýslu.

Breytingarkostnaður : kostnaður sem fellur til innan sveitarfélagsins við gerð nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi aðal- eða deiliskipulagsupdráttum.

#### 2. gr.

##### *Ráðstöfun tekna*

Tekjum sveitarfélagsins vegna gatnagerðargjalda skal varið til gatnagerðar í sveitarfélaginu og til viðhalds gatna og annarra gatnamannvirkja.

Tengi- og heimæðargjöld eru innheimt sérstaklega og ekki innifalin í gatnagerðargjaldi.

- Um skyldu bæjarstjórnar til gatnagerðar og viðhalds gatna fer eftir ákvæðum skipulagslaga, nr. 123/2010
- Tekjum sveitarfélagsins vegna stofngjalds vatnsveitu skal varið til vatnsveituframkvæmda.
- Tekjum sveitarfélagsins vegna stofngjalds holræsa skal varið til holræsaframkvæmda.
- Tekjum sveitarfélagsins vegna framkvæmda - og byggingarleyfisgjalda og af afgreiðslu -og þjónustugjöldum skal varið til að standa undir hluta kostnaðar sveitarfélagsins við þjónustu skipulags- og byggingarfulltrúa við lóðarhafa og byggingaraðila.

### 3. gr.

#### *Gjaldskylda og lögveðsréttur*

Lóðarhafi, eða byggingarleyfishafi þar sem það á við, er gjaldskyldur samkvæmt reglum þessum og lögum um gatnagerðargjald og ber ábyrgð á greiðslu.

Gatnagerðargjald, ásamt áföllnum vöxtum og kostnaði, er tryggt með lögveðsrétti í viðkomandi fasteign með forgangsrétti fyrir hvers konar sammingsveði og aðfararveði í tvö ár frá gjalddaga. Gatnagerðargjald er aðfararhæft án undangengins dóms eða stjórnvaldsúrskurðar.

## II. Kafli. Gatnagerðargjöld

### 4. gr.

#### *Gjaldstofn*

Gatnagerðargjald er tvíþætt. Annars vegar er það vegna nýrra bygginga og hins vegar vegna stækkunar á eldra húsnæði. Gatnagerðargjald skal innheimta af fasteignum í þéttbýli í samræmi við gildandi aðal- og/eða deiliskipulag á hverjum tíma.

Stofn til álagningar gatnagerðargjalds er fermetrafjöldi þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Gjaldstofninn er ákveðinn á eftirfarandi hátt:

- Þegar bæjarstjórn úthlutar eða selur lóð eða byggingarrétt á lóð skal leggja á gatnagerðargjald í samræmi við fermetrafjölda þeirra bygginga sem heimilt er að reisa á viðkomandi lóð samkvæmt gildandi deiliskipulagi.
- Þegar gatnagerðargjald verður ekki lagt á skv. a-lið, t.d ef land er í einkaeign, eða ef byggingarleyfi er veitt fyrir stærri byggingu en álagning skv. a-lið var upphaflega miðuð við, er við útgáfu byggingarleyfis lagt á gatnagerðargjald í samræmi við fermetrafjölda þeirrar byggingar sem byggingarleyfi tekur til.

Við álagningu skv. b-lið 2. mgr. skal mið við stærð húss samkvæmt samþykktum uppdráttum og ÍST 50.

### 5. gr.

#### *Útreikningur gatnagerðargjalds.*

Af hverjum fermetra húss greiðist ákveðinn hundraðshluti byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlis, eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987. Hundraðshluti byggingarkostnaðar ákvarðast eftir hústegund svo sem hér segir:

Einbýlishús	7,0%	17.248 kr. pr. m <sup>2</sup>
Rað-,par-, tvíbýlis- og keðjuhús	5,5%	13.552 kr. pr. m <sup>2</sup>
Fjölbýlishús	4,5%	11.088 kr. pr. m <sup>2</sup>
Verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhús	6,5%	16.016 kr. pr. m <sup>2</sup>
Iðnaðar-, geymslu- og annað atvinnuhúsnæði	4,0%	9.856 kr. pr. m <sup>2</sup>
Annað húsnæði	2,7%	6.653 kr. pr. m <sup>2</sup>

Fermetrafjöldinn (m<sup>2</sup>), sem lagður er til grundvallar við útreikning á gatnagerðargjaldinu er margfeldið af lóðarstærð og nýtingarhlutfalli lóðar eins og viðkomandi deiliskipulag segir fyrir um. Sýni deiliskipulag að nýtingarhlutfall lóðar megi vera á ákveðnu bili þ.e. að gefið sé upp lágmarks- og hámarksnýtingarhlutfall þá skal meðaltal hámarks- og lágmarksnýtingarhlutfalls lagt til grundvallar við útreikning á gatnagerðargjaldinu.

#### 6. gr.

##### *Afsláttur/undanþágur frá greiðslu gatnagerðargjalds.*

Undanþegnar greiðslu gatnagerðargjalds eru eftirtaldar byggingar:

- Rými í lokunarflokki B s.s. fyrir lagnakjallara, bílakjallara, svalaskýli allt að 20 m<sup>2</sup> að flatarmáli.
- Stækkun á eldra íbúðarhúsnæði, 15 ára og eldra, allt að 30 m<sup>2</sup> á hverja íbúð á hverju 10 ára tímabili. Af stækkun umfram 30 m<sup>2</sup> greiðist fullt gatnagerðargjald eftir viðkomandi flokki.
- Óeinangruð smáhýsi minni en 15 m<sup>2</sup> að flatarmál sem eru undanþegin byggingarleyfi skv. byggingarreglugerð nr. 112/2012 gr. 2.3.5.

#### 7. gr.

##### *Sérstök lækkunarheimild.*

Bæjarstjórn er heimilt að lækka eða fella niður gatnagerðargjald af einstökum lóðum í sveitarfélaginu við sérstakar aðstæður, svo sem vegna þéttingar byggðar, atvinnuuppbyggingar, lítillar ásóknar í viðkomandi lóð eða eftirspurnar eftir leiguhúsnæði.

Bæjarstjórn er enn fremur heimilt að lækka eða fella niður gjöld vegna sérhæfðs félagslegs húsnæðis, svo sem sambýla fyrir fatlaða, þjónustuíbúða fyrir aldraða og félagslegs leiguhúsnæðis enda sé slíkt húsnæði í eigu stofnana, félagasamtaka eða félaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni.

Þinglýsa skal kvöð á umrætt húsnæði um að greiða skuli gatnagerðargjald af því ef það fellur af einhverjum ástæðum ekki lengur undir ákvæði 2. mgr. Stafi það af breyttri notkun, sem er háð samþykki byggingaryfirvalda, skulu gjalddagi og eindagi fara eftir ákvæðum 18. gr. en að öðrum kosti er gjalddaginn 30 dögum eftir að forsendur lækkunar eða niðurfellingar gatnagerðargjalds eru ekki lengur fyrir hendi, svo sem vegna sölu húsnæðis, og eindagi einum mánuði síðar.

#### 8. gr.

##### *Greiðsluskilmálar*

Gjalddagar gatnagerðargjalds skulu vera sem hér segir:

- a) Við lóðarúthlutun skal greiða staðfestingargjald kr. 150.000 vegna hverrar íbúðar sem heimilt er að byggja á viðkomandi lóð.
- b) Við útgáfu fokheldisvottorðs greiðist gatnagerðargjald að fullu.
- c) Við útgáfu byggingarleyfis vegna framkvæmda sem falla undir 6. gr. en eru ekki undanþegnar gatnagerðargjaldi, skal gjaldið greitt við útgáfu byggingarleyfis.

Eindagi er 30 dögum eftir gjalddaga.

Af gjaldföllu gatnagerðargjaldi skulu greiðast dráttarvextir, skv. ákvæðum laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Vextir reiknast frá gjalddaga.

9. gr.

#### *Áfangaskipti framkvæmda*

Í þeim tilvikum sem að lóðarhafi eða lóðareigandi ætlar að byggja í áföngum, getur bæjarstjórn heimilað áfangaskiptingu gatnagerðargjalds og skal þá gatnagerðargjald hverju sinni vera skv. gjaldskrá sem í gildi er þegar byggingarleyfi hvers áfanga er útgefið.

Umsækjandi skal taka það sérstaklega fram í umsókn um úthlutun lóðar að hann ætli að reisa fyrirhugað mannvirki í áföngum, og tilgreina verkáfangi og tímasetningar.

Verði áfangaskipting heimiluð falla áætluð gjöld í gjalddaga í samræmi við samþykkt áfangaskiptingu eða samþykki bæjarstjórnar.

10. gr.

#### *Eldri samningar og skilmálar um gatnagerðargjald.*

Um samninga um gatnagerðargjald af tilteknum lóðum, sem lóðarhafar eða lóðareigendur hafa gert við sveitarfélagið fyrir gildistöku samþykktar þessarar, svo og skilmálar varðandi gatnagerðar-gjald, sem sveitarstjórn hefur sett fyrir sömu tímamörk og lóðarhafi og lóðareigandi hafa undirgengist, fer eftir þeirri gjaldskrá um gatnagerðargjald sem var í gildi þegar samningur var gerður.

11. gr.

#### *Afturköllun lóðarúthlutunar vegna vanskila eða dráttar á framkvæmdum.*

Bæjarstjórn er heimilt að afturkalla lóðarúthlutun ef lóðarhafi greiðir ekki gatnagerðargjald á tilskildum tíma, enda sé kveðið á um það í úthlutunar- eða byggingarskilmálum.

Suðurnesjabær skal með 30 daga fyrirvara senda lóðarhafa með sannanlegum hætti viðvörun um hina fyrirhuguðu afturköllun áður en lóðarúthlutun er afturkölluð.

Hafi teikningar af fyrirhuguðu húsi ekki borist byggingarfulltrúa til samþykktar innan 6 mánaða frá úthlutun lóðar, er heimilt að fella lóðarúthlutun úr gildi og endurgreiðist þá gatnagerðargjaldið.

Byggingarfrestur er 12 mánuðir, þ.e.a.s. að lóð fellur aftur til bæjarsjóðs hafi framkvæmdir ekki hafist innan þess tíma frá veitingu byggingarleyfis, nema leyfið hafi verið háð öðrum skilmálum um byggingarfrest.

12. gr.

#### *Endurgreiðsla gatnagerðargjalds.*

Sveitarfélaginu ber að endurgreiða gatnagerðargjald innan 30 daga ef lóðarúthlutun er afturkölluð eða ógilt eða lóð er skilað. Fjárhæð gatnagerðargjalds sem greidd var skal endurgreidd á nafnverði án verðbóta og vaxta og skuldaviðurkenningar skulu ógildar á

sannanlegan hátt. Við greiðsludrátt reiknast dráttarvextir á fjárhæðina samkvæmt ákvæðum laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá gjalddaga. Sama gildir ef lóð er tekin af lóðarhafa vegna vanefnda hans á byggingar- og skipulagsskilmálum svo og úthlutunarskilmálum.

13. gr.

*Endurgreiðsla*

Gatnagerðargjald skal endurgreitt í eftirfarandi tilvikum:

- a) Ef lóðarhafi skilar úthlutaðri lóð án þess að hefja framkvæmdir á lóðinni (þ.e. sökklar steyptir) eða ef lóðarúthlutun er afturkölluð.
- b) Ef gatnagerðargjald hefur verið greitt í tengslum við útgáfu byggingarleyfis, en leyfið fellur úr gildi.

14. gr.

*Nýtt hús á lóð*

Gatnagerðargjald skal innheimt ef reist er ný og stærri bygging í stað annarrar á sömu lóð sem stækkuninni nemur. Gildir þessi regla um byggingar sem samþykkt er byggingarleyfi fyrir allt að fimm árum eftir að leyfi er gefið fyrir niðurrifi byggingar. Að öðrum kosti skal greiða fullt gatnagerðargjald.

### III. Kafli. Önnur gjöld.

15. gr.

*Sala byggingarréttar*

Bæjarstjórn er heimilt að selja eða leita eftir tilboðum í byggingarrétt á lóðum í sveitarfélaginu.

Söluverð byggingarréttar skal vera ákveðið hlutfall af gatnagerðargjaldi viðkomandi lóðar eins og það er reiknað út skv. 5. gr. samþykktar þessarar, samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar hverju sinni.

16. gr.

*Stofngjald fráveitu.*

Stofngjald fráveitu skal vera ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar á fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlishúss eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987.

Einbýlishús	100%	kr. 246.405 hver íbúð
Par-, rað-, tvíbýlis- og keðjuhús	100%	kr. 246.405 hver íbúð
Fjölbýlishús	50%	kr. 123.205 hver íbúð
Mannvirki önnur en íbúðir	0,6%	kr. 1.478 hver m <sup>2</sup>

Af nýbyggingum og viðbyggingum við eldri hús, önnur en íbúðarhús, eru fermetrar viðbyggingar lagðir til grundvallar við útreikning á stofngjaldi fráveitu, kalli nýbygging eða viðbyggingin á stofnframkvæmdir við fráveitulögn.

17. gr.

*Byggingarleyfisgjöld.*

Samkvæmt gjaldskrá þessari skal greiða byggingarleyfisgjald fyrir útgáfu á byggingarleyfi sem veitt hefur verið. Innifalið í byggingarleyfisgjaldi er útgáfa byggingarleyfis, ein yfirferð aðaluppdrátta, allt að 20 séruppdrættir, útmæling fyrir greftri, útmæling og hæðarsetning

fyrir uppslætti og útsetning lóðar, lögbundið byggingareftirlit, útgáfa fokheldisvottorðs og útgáfa lokaúttektarvottorðs. Byggingarleyfisgjald er ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar á fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlishúss eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987. Upphæð byggingarleyfisgjalds skal vera:

a) Af íbúðarhúsnæði:

Einbýlishús pr. lóð	100%	kr. 246.405
Par-, rað-, tvíbýlis- og keðjuhús pr. íbúð	100%	kr. 246.405
Fjölbýlishús pr. íbúð	50%	kr. 123.205

b) Af atvinnu- og þjónustuhúsum og stofnunum:

Gólfhlötur allt að 500 m <sup>2</sup>	100%	kr. 246.405
Gólfhlötur á bilinu 500-1.000 m <sup>2</sup>	200%	kr. 492.810
Gólfhlötur á bilinu 1.000-2.000 m <sup>2</sup>	300%	kr. 739.215
Gólfhlötur yfir 2.000 m <sup>2</sup>	400%	kr. 985.620

c) Af öðrum húsum og hvers konar viðbyggingum, bílgeymslum, gripahúsum:

Gólfhlötur allt að 40 m <sup>2</sup>	40%	kr. 98.560
Gólfhlötur 40-100 m <sup>2</sup>	60%	kr. 147.843

Af viðbyggingum stærri en 100 m<sup>2</sup> greiðist fullt byggingarleyfisgjald sbr. liði a og b.

d) Annað:

Af minni háttar framkvæmdum sem eru ekki undanþegnar byggingarleyfi samkv. gr. 2.3.5.6 byggingarreglugerðar nr 112/2012.

10% kr. 24.405

Af meiri háttar breytingum á útliti og innra skipulagi húsa án stækkunar, s.s. meiri háttar breyting á veggjum, lögnum o.fl.

50% kr. 123.205

Af viðbyggingum eða stakstæðum byggingum sem eru tilkynningaskildar en undanþegnar byggingarleyfi sbr. gr. 2.3.5. og 2.3.6. í byggingarreglugerð 112/2012.

25% kr. 61.600

18. gr.

*Gjaldskrá afgreiðslu- og þjónustugjalda*

Greiða skal fyrir þjónustu og leyfisveitingu sem byggingarfulltrúi veitir umfram þá sem innifalin er í byggingarleyfisgjaldi. Afgreiðslu- og þjónustugjöld eru ákveðið hlutfall byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlishúss eins og hann er hverju sinni samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands á grundvelli laga nr. 42/1987

Upphæð afgreiðslu- og þjónustugjalda skal vera:

Hver endurskoðun aðaluppdráttar	10%	kr. 24.640
Yfirferð séruppdráttar pr. blað	1%	kr. 2.465
Aukavottorð um byggingarstig, stöuúttekt, fokheldi og önnur vottorð	10%	kr. 24.640
Stofnun lóðar	10%	kr. 24.640

Eignaskiptayfirlýsingar, hver umfjöllun,	15%	kr. 36.960
Fyrir grenndarkynningu, minni háttar	15%	kr. 36.960
Fyrir grenndarkynningu, umfangsmeiri	30%	kr. 73.920
Fyrir breytingu á lóðarsamningi	15%	kr. 36.960
Fyrir breytingu á lóðarblaði eða gerð nýs lóðarblaðs	10%	kr. 24.640
Húsaleiguúttektir og umsagnir vegna gistileyfa	10%	kr. 24.640
Útkall byggingarfulltrúa að óþörfu	10%	kr. 24.640
Afgreiðsla stöðuleyfis, árgjald pr. eining	15%	kr. 36.960
Fyrir hverja aukaútsetningu lóðar/húss; pr.mælingu.	15%	kr. 36.960
Staðbundin viðurkenning iðnmeistara	10%	kr. 24.640
Afgreiðslugjald og endurnýjun leyfis án breytinga	10%	kr. 24.640
Gjald f. önnur útköll s.s. vettvangsskoðun og mælingar	10%	kr. 24.640

#### IV. Kafli. Gjaldskrá samkv. 20. gr. Skipulagslaga.

##### 19. gr.

##### *Gjöld vegna framkvæmdaleyfa.*

Samkvæmt samþykkt þessari skal greiða gjald fyrir veitingu framkvæmdaleyfa vegna þeirra framkvæmda sem afla þarf framkvæmdaleyfis fyrir. Viðmiðunargjald vegna veitingar framkvæmdaleyfis er kr. 218.731. Innifalinn í framkvæmda - leyfisgjaldi er kostnaður sveitarfélagsins vegna útgáfu og undirbúnings leyfisveitingar auk kostnaðar við eina ferð vegna eftirlits.

Framkvæmdaleyfi - framkvæmdir skv. 1. og 2. viðauka laga um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000	100%	kr. 246.405
Framkvæmdaleyfi aðrar framkvæmdir	50%	kr. 123.205
Eftirlit umfram eina ferð sem er innifalinn í framkvæmdaleyfisgjaldi	20%	kr. 49.280
Afgreiðslugjald	10%	kr. 24.640

##### 20. gr.

##### *Gjöld vegna skipulagsvinnu.*

Samkvæmt samþykkt þessari skal greiða gjald fyrir skipulagsvinnu. Viðmiðunargjald vegna skipulags er kr. 246.405. Innifalinn er kostnaður sveitarfélagsins vegna útgáfu og undirbúnings skipulags.

#### **Kostnaður vegna aðalskipulagsbreytinga :**

Afgreiðslugjald.	10%	kr. 24.640
Breytingar á aðalskipulagsupprætti, sbr. 36. gr., aðkeypt vinna skv. reikningi		
Umsýslu- og auglýsingakostnaður, sbr. 1. mgr. 36. gr.	100%	kr. 246.405
Umsýslu- og auglýsingakostnaður, sbr. 2. mgr. 36. gr.	50%	kr. 123.205

#### **Kostnaður vegna deiliskipulags.**

Afgreiðslugjald.	10%	kr. 24.640
------------------	-----	------------

#### **Nýtt deiliskipulag, sbr. 2. mgr. 38. gr.,**

Aðkeypt vinna skv. reikningi.

Umsýslu- og auglýsingakostnaður, sbr. 2. mgr. 38. gr.	75%	kr. 184.805
---	-----	-------------

**Verulegar breytingar á deiliskipulagi, sbr. 1. mgr. 43. gr.**

Aðkeypt vinna skv. reikningi.

Umsýslu- og auglýsingakostnaður v. verul. br. sbr. 1. mgr. 43. gr. 75% kr. 184.805

**Óverulegar breytingar á deiliskipulagi, sbr. 2. mgr. 43. gr.**

50% kr. 123.205

Umsýslu- og auglýsingakostnaður v. óverul. br. sbr. 2. mgr. 43. gr. 35% kr. 86.240

**Grenndarkynning.**

Fyrir grenndarkynningu, minni háttar 15% kr. 36.960

Fyrir grenndarkynningu, umfangsmeiri 30% kr. 86.240

Greitt er fyrir hvern þann lið hér að ofan sem sveitarfélagið þarf að vinna við fullnaðarafgreiðslu. Framkvæmdaleyfis-og skipulagsgjöld hér að ofan innifela kostnað við umfjöllun sveitarfélagsins auk auglýsinga um kynningu skipulagsins og gildistöku.

Landeigandi eða framkvæmdaaðili getur óskað eftir því við sveitarstjórn að gerð sé tillaga að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á hans kostnað. Um ferli slíks deiliskipulags fer skv. 40. og 41. gr. skipulagslaga.

**V. Kafli. Kæruheimild og gildistaka.**

21. gr.

*Kæruheimild.*

Aðili máls getur skotið ákvörðun bæjarstjórnar til úrskurðar innanríkisráðuneytisins í samræmi við lög um gatnagerðargjald.

22. gr.

*Gildistaka*

Samþykkt þessi er samin og samþykkt af bæjarstjórn Suðurnesjabæjar skv. heimild í lögum um gatnagerðargjald nr. 153/2006, lögum um mannvirki nr. 160/2010, og skipulagslögum nr. 123/2010. Jafnframt fellur úr gildi eldri samþykkt um gatnagerðargjöld í Sameinuðu sveitarfélagi Sandgerðisbæjar og Sveitarfélagsins Garðs dags. 5. september 2018.

Samþykkt á 38. fundi bæjarstjórnar Suðurnesjabæjar 6. október 2021.



Magnús Stefánsson, bæjarstjóri