

Kaupendahandbókin

Skref fyrir skref í gegnum fasteignakaup á Íslandi · Útgáfa 1 · júlí 2026

Kaupferlið í sex skrefum

- Greiðslumat.** Fáðu greiðslumat hjá lánveitanda til að vita hvað þú ræður við áður en leitin hefst. Vextir og lánskjör eru mismunandi milli lánveitenda — berðu saman.
- Leit og skoðun.** Skoðaðu eignir og spurðu um ástand, viðhaldssögu, húsfélag og gjöld. Skráðu það sem þú sérð — kaupandi ber ríka skoðunarskyldu.
- Ástandsskoðun.** Íhugaðu að fá óháðan fagmann til að meta ástand eignarinnar áður en þú gerir tilboð. Kostar brot af kaupverðinu en getur leitt í ljós raka, lagnavandamál og viðhaldspörf.
- Kauptilboð.** Skriflegt tilboð er bindandi þegar það er samþykkt. Lestu fyrirvarana vel — algengir fyrirvarar eru um fjármögnun, ástandsskoðun og sölu eigin eignar.
- Kaupsamningur og fjármögnun.** Gengið frá láni, kaupsamningur undirritaður og honum þinglýst hjá sýslumanni.
- Afhending og afsal.** Eignin afhent og afsal gefið út þegar kaupverð er að fullu greitt.

Kostnaður umfram kaupverðið

Kaupverðið er ekki eini kostnaðurinn. Gerðu ráð fyrir eftirfarandi liðum:

Helstu kostnaðarliðir kaupanda

- **Stimpilgjald:** 0,8% af fasteignamati eignarinnar fyrir einstaklinga — helmingast (0,4%) við fyrstu íbúðarkaup, samkvæmt lögum um stimpilgjald nr. 138/2013.
- **Þinglýsingargjöld:** samkvæmt gjaldskrá sýslumanna (island.is/s/syslumenn).
- **Lántökukostnaður:** lántökugjöld og skjalagerð lánveitanda — spurðu um heildarkostnað.
- **Ástandsskoðun:** valfrjáls en ráðlögð fyrir tilboð.
- **Flutningar og annað:** flutningskostnaður, tryggingar, framkvæmdir.

Reiknidæmi: Fasteignamat 70.000.000 kr. → stimpilgjald 560.000 kr. (fullt, 0,8%) eða 280.000 kr. við fyrstu kaup (0,4%).

Gátlisti fyrir skoðun eignar

☐	Ástand þaks, glugga og útveggja — merki um leka eða raka?
☐	Lagnir og rafmagn — aldur, ástand, endurnýjunarsaga?
☐	Húsfélag: staða framkvæmdasjóðs, fyrirhugaðar framkvæmdir, húsgjöld?
☐	Viðhaldssaga eignarinnar og sameignar — hvað hefur verið gert og hvenær?
☐	Hljóðvist og nágrenni — heimsæktu eignina á ólíkum tímum dags.
☐	Fasteignamat, brunabótamat og áhvílandi lán á eigninni.
☐	Söluþyrlit lesið í heild og spurt um allt sem er óljóst.
☐	Fyrirvarar í kaupþilboði skýrir og skriflegir.

Góð ráð

Skoðunarskyldan er þín. Galla sem sjá mátti við venjulega skoðun er erfitt að bera fyrir sig eftir á. Óháð ástandsskoðun er ódýr trygging.

Berðu saman lánakjör. Vextir breytast og eru mismunandi milli lánveitenda. Fáðu alltaf greiðslumat og notaðu greiðslubyrðarreiknivélina á fasteigna.is til að sjá heildarmyndina.

Raunveruleg söluverð eru opinber. Kaupskrá HMS geymir öll þinglýst kaupverð — á fasteigna.is sérðu miðgildi fermetraverðs eftir svæðum byggt á henni. Ásett verð er ekki það sama og söluverð.

Gagnlegir tenglar

island.is/fasteignavidskipti · hms.is (kaupskrá og fasteignamat) · island.is/s/syslumenn (gjaldskrá og þinglýsing) · althingi.is (lög nr. 138/2013 um stimpilgjald) · fasteigna.is (reiknivélar og kort)

Fyrirvari

Handbók þessi er almenn fræðsla frá fasteigna.is, tilraunaverkefni í rekstri Apon slf. Hún er ekki fjármála-, skatta- eða lögfræðiráðgjöf. Gjöld og reglur geta breyst — staðfestu allar tölur hjá viðkomandi lánveitanda, fasteignasala eða sýslumanni áður en ákvarðanir eru teknar.