

Seljendahandbókin

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

Söluferlið í sex skrefum

- 1 Verðmat.** Fáðu verðmat — og gjarnan frá fleiri en einum fasteignasala. Berðu matið saman við raunveruleg söluverð sambærilegra eigna í hverfinu.
- 2 Samningur við fasteignasala.** Berðu saman sölupóknanir og hvað er innifalið (ljósmyndun, auglýsingar, skjalagerð). Þóknun er samningsatriði og spurðu alltaf hvort hún sé með eða án VSK.
- 3 Sölufirlit og upplýsingaskylda.** Seljanda ber að upplýsa um galla og ástand sem hann þekkir til. Vönduð upplýsingagjöf ver þig gegn ágreiningi síðar.
- 4 Sýningar og tilboð.** Metið tilboð með tilliti til verðs, fyrirvara og afhendingartíma — hæsta talan er ekki alltaf besta tilboðið.
- 5 Kaupsamningur.** Undirritun, þinglýsing og uppgjör.
- 6 Afsal.** Lokafrágangur þegar greiðslum er lokið.

Sölupóknunin — stærsti einstaki kostnaðurinn

Sölupóknun er oftast hlutfall af söluverði og virðisaukaskattur (24%) leggst gjarnan ofan á. Lítil munur á prósentu getur numið hundruðum þúsunda króna.

Reiknidæmi: eign seld á 80.000.000 kr.

· Þóknun 1,5% + VSK = **1.488.000 kr.**

· Þóknun 2,5% + VSK = **2.480.000 kr.**

· **Munurinn: 992.000 kr.** — fyrir sömu eign.

Notaðu sölupóknunarreiknivélina á fasteigna.is til að bera saman tilboð fasteignasala.

Gátlisti fyrir söluna

- ☐ Verðmat frá fleiri en einum fasteignasala.
- ☐ Skriflegt yfirlit yfir þóknun og hvað er innifalið — með eða án VSK?
- ☐ Ástandsskýrsla íhuguð fyrir sölu — dregur úr hættu á ágreiningi eftir afhendingu.
- ☐ Allir þekktir gallar og viðhaldssaga skráð fyrir söluyfirlitið.
- ☐ Gögn tilbúin: eignaskiptayfirlýsing, teikningar, húsfélagsgögn, kvittanir framkvæmda.
- ☐ Staða áhvílandi lána könnuð — uppgreiðslugjald?
- ☐ Eignin gerð sýningarhæf: lýsing, lykt, snyrtimennska.
- ☐ Afhendingartími hugsaður í samhengi við eigin næstu skref.

Góð ráð

Upplýstu frekar en að fela. Upplýsingaskylda seljanda er rík — galli sem kemur í ljós eftir afhendingu og var ekki upplýstur getur orðið dýr deila. Ástandsskýrsla fyrir sölu er ódýrari en ágreiningur eftir hana.

Þóknunin er samningsatriði. Fasteignasalar keppa um verkefnið þitt. Berðu saman skrifleg tilboð og spurðu hvað nákvæmlega er innifalið.

Fylgstu með markaðnum. Kaupskrá HMS sýnir raunveruleg söluverð — á fasteigna.is sérðu miðgildi fermetraverðs í þínu hverfi og nýlegar sölur.

Gagnlegir tenglar

island.is/fasteignavidskipti · hms.is (kaupskrá) · ff.is (Félag fasteignasala) · island.is/listi-yfir-fasteignasala (löggiltir fasteignasalar) · 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, þóknanir og reglur geta breyst — staðfestu allar tölur hjá viðkomandi fasteignasala, lánveitanda eða sýslumanni áður en ákvarðanir eru teknar.