

Svör við könnuninni bærust á tímabilinu febrúar - maí 2013

Nafn fasteignasölu	Alt fasteignir	Fasteignamiðlun ehf.	Lögfræðistofa Inga Tryggvasonar ehf.	Heimili fasteignasala	Fasteignasalan ehf	Kjöreign ehf	LandArt fasteigna- og leigumíðlun	Ársalir ehf - fasteignamiðlun	Máflutningsstofa Snæfellsness ehf./Fasteignasala Snæfellsness	Hófdi fasteignasala	Fasteignasalan BYGGÐ
Fasteign tekin í einkasölu. Þóknun (í %)	1.9%	1,8 - 2% + vsk	1,7% auk vsk	2,5	1.7% (þó umsejjanlegt)	1,7%	1,5-1,9%	1,7	1,5% + VSK	1,95% + vsk.	1,9% auk vsk.
Fasteign er ekki í einkasölu. Þóknun (í %)	2.2%	2,5% + vsk	2,0% auk vsk	2,9	2.2% (þó umsejjanlegt - algengast 2.0)	Lágmark 2%	1,5-1,9%	2,5	1,7% til 2% + VSK	2,35% + vsk.	2,2% auk vsk.
Er virðisaukaskattur innifalinn í þóknun?	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Ef ekki, hvernig er þess getið í samningi	Söluþrósentu að viðbættum vsk.	Í sölusamningi er skýrt tekið fram "að þjónusta er öll virðisaukaskattskyld" og sérstaklega benta á það við skoðun eiga.	t.d. 1,7% auk virðisaukaskatts	Orðrétt segir: Öll þjónusta fasteignasala er 25,5 virðisaukaskattskyld. Söluþrósentur eru án virðisaukaskatts.	Við söluþóknun í % stendur: auk 25.5% vsk	Kemur fram í söluumboði að söluþóknun sé ákveðin % og við þóknun bætist við virðisaukaskattur	+ vsk er sett fyrir aftan söluþóknun í prósentu eða fastri krónutölu að lágmarki 350.000 + vsk	Umsamin % auk VSK	Tekið skýrt fram að þóknunin sé ákveðin prósentu + VSK og farið yfir það sérstaklega við gerð samnings um sölu.	sjá lið 1 og 2. kemur fram í söluumboði " % auk virðisaukaskatts" "öllum þjónusta fastengasala er virðisaukaskattskyld"	Að vsk. leggst ofan á hlutfallsþóknun
Þóknun ef fasteign selst ekki	þóknun tekin	þóknun tekin	Engin þóknun	þóknun tekin	Engin þóknun	þóknun tekin	þóknun tekin	Engin þóknun	þóknun tekin	Engin þóknun	Engin þóknun
Fjárhæð þóknunar ef fasteign selst ekki	Kr. 40.000 auk vsk.	Fastgjald vegna öflunargjalda kr. 20.000 + vsk.		49900		Kr. 15.000 og útlagður auglýsingakostnaður í blöðum, ef um það er að ræða.	15.000 + vsk söluþóknun ef eign er tekin úr sölu eða ekki seld hjá mér.		Fast gjald kr. 30.000 með VSK. Á að mæta kostnaði vegna skoðunar, skráningar, auglýsinga o.fl.		
Auglýsing í dagblaði með mynd – verð kr.	Samkomulag. vanalega kr. 20.000 auk vsk.	Ákvörðun hvers og eins, kostnaðarverð.	Skv. gjaldskrá viðkomandi dagblaðs	Fer eftir gjaldskrá viðkomandi auglýsingamiðils.	Fasteignir eru auglýstar í "Dagskránni" sem gefin er út á Akureyri og nágrenni og er ekki rúkkad sérstaklega fyrir þær auglýsingar. Ef eigandi fasteignar óskar eftir að eignin sé auglýst í dagblaði greiðir hann kostnað við það skv. taxa viðkomandi blaðs.	Fer eftir stærð og í hvaða blaði er auglýst	Hef ekki auglýst í blöðum aðeins á neti og facebook og það er fritt	Skv. gjaldskrá prentmiðlanna.	Ein auglýsing í blaði er innifalinn í söluáunum. Fyrir auka auglýsingar er borgað það sem þær kosta.	2x dálkur m. mynd kr. 15.900 + vsk. 1 x dálkur m.mynd kr. 6.500 + vsk.	Við auglýsum í Dagskránni hér innan svæðis. Það er á kostnað okkar, en á hverja selda eign er rúkkad kr.15.000. auk vsk. flatt gjald sem nefnist öflun gagna, auglýsingar og fleira.
Fjárhæð umsýslugjalds kr.	kr. 40.000 auk vsk.	40.000 + vsk	Ekkert umsýslugjald	49900	kr. 26.000 auk 25.5% vsk	Kr. 40.000 með virðisaukaskattati	32.000 + vsk	45.000	EKKI er tekið umsýslugjald.	kr. 39.681 + vsk. (kr. 49800 m.vsk.)	31.375. m/vsk
Nánari skýringar hvað er innifalið í gjaldi	Hagsmunagæsla fyrir kaupanda næstu 5 árin.	Með samningi þessum mun Fasteignamiðlun ehf. verða milligönguáðili við lánastofnanir frá því að kaupandi/kaupendur hefur/hafa fengið lánsloforð vegna kaupanna og sjá um gerð veðleyfa og annarra skjala sem við eiga hverju sinni. Fasteignamiðlun ehf. mun sjá um að koma öllum skjölum sem kaupin varða til þinglýsingar hjá viðeigandi sýslumannsembættum þannig að hagsmunir kaupanda/kaupenda séu sem best tryggðir.		Aðstoð við framsetningu og gerð kaupsamnings. Fasteignasala ber að gæta þess að samningsgerðin sé vönduð með það fyrir augum að réttarstaða kaupanda við kaupsamninginn sé trygg. Margháttuð ráðgjöf og aðstoð við kaupanda varðandi ýmsa þætti varðandi fasteignalán frá lánastofnunum. Mikil vinna er samhliða þessu mikilvæga ferli og verður fasteignasali sjálfur að bera ábyrgð á því að skuldaþinglýsingar og að ná í það aftur til þess, að koma því til lánastofnunarinnar að nýju. Skjalagerð vegna kaupsamnings þar sem gætt er hagsmuna kaupanda skv. lögum. Þinglýsing kaupsamnings og allra annarra skjala. Nauðsynlegt er að fasteignasali sjái sjálfur um að koma skjölum til þinglýsingar enda getur það varðað hann skaðabótaskyldu ef kaupandi eða seljandi hefur ganga frá þeim málum og gögnum skila sér ekki. Margskonar aðstoð og eftirfylgni frá því kaupsamningur er gerður og þangað til að fasteignasali vinnur að gerð afsals liður a, ó jafnaði nokkur tími. Á þeim tíma koma mjög oft upp margskonar fyrirspurnir frá kaupendum um varða viðskiptin og sinna fasteignasalar þá út frá sérþekkingu sinni að leiðbeina kaupendum um þær leiðir sem mögulegar eru og sinnir sáttahlutverki á milli aðila til þess að setja niður deilur og tryggja hagsmuni beggja. Í mörgum slíkum tilfellum eyðir fasteignasali miklum tíma í skoðun á eignum, samtöl og fundi í þeim tilgangi að reyna að leysa mál farsælliga. Skjalagerð vegna afsals þar sem að ein, níg er gætt hagsmuna kaupanda. Þá er algengast að einnig fari fram samfara afsalsgerðinni lögskilauppgjör á milli aðila sem fasteignasali sér um og þar þarf einnig að gæta hagsmuna kaupanda.	Innifalið er að veita faglega ráðgjöf sem kaupandi þarf á að halda vegna gerðar kaupsamnings og gæta að öðru leyti hagsmuna hans. Þá er innifalið t.d. að gera greiðslumat hjá lúðalánasjóði. Hafa milligöngu við lánastofnanir vegna lánsloforða vegna kaupanna og sjá um gerð skjala ef við á. Sjá um að koma öllum skjölum sem kaupin varða til þinglýsingar hjá viðeigandi sýslumannsembættum.	Öll almenn þjónusta við kaupendur s.s. þinglýsingar, öflun veðheimilda, ráðgjöf og aðstoð við samskipti við lánastofnanir, ráðgjöf vegna kaupna, hugsanleg aðstoð ef um einhver gallakröfur er að ræða	Gæta hagsmuna kaupanda í gegnum viðskiptin.	Hagsmunagæsla kaupanda, s.s. þinglýsingar, veðleyfi, samskipti við fjármálastofnanir, fundir vegna gallamála o.fl.	Hagsmunagæsla, ráðgjöf, samskipti við lánastofnanir, í einhverjum tilfellum skjalagerð s.s. gerð umboða, veðleyfa etc.		

Svör við könnuninni bárust á tímabilinu febrúar - maí 2013

Garðatorg eignamiðlun ehf.	Fasteignasalan Hvammur	Skeifan Fasteignasala	Fasteignasala Brynjólfs Jónssonar ehf.	Nýtt Heimili ehf	Lundur ehf fasteignasala	Réttvísi ehf.	Steinvölur ehf	Fasteignasala Mosfellsbæjar ehf	Fasteignasala Vestfjarða	Fasteignasalan TORG (F.S. Torg ehf.)
1,95% Söluþóknun	1,95% - en oft samið um 1,7%	Við erum með fasta söluþóknun sem er 238.964 kr.- ofann á þetta legst vaskur, samanlagt er þetta 299.900 kr.- með vask þegar eign er komin í 60 milljónir eða meira er þóknun 0,8% ekki er vaskur innifalinn í þeirri þóknun	Breytilegt á bilinu 1,0 % til 1,95% Á þetta bætist VSK sem er 25,5% Til viðbótar kr. 9.900 v vottorða og skjalaöflunar þetta er breytilegt erftir verðmæti fasteigna og viðskiptasögu seljanda.	1,95% + virðisauki.	1,75% af söluverði eignar + vsk 25,5%	Samningsatriði í hverju máli fyrir sig.	Frá 0,1 til 3,5 % auk vsk.	2,1 % + vsk	1,7%	2,95
2,95%	2,25% - en oft samið um 2%	2% ekki er vaskur innifalinn í þessu	Breytilegt á bilinu 1,5 % til 2,5% Á þetta bætist VSK sem er 25,5% Til viðbótar kr. 9.900 v vottorða og skjalaöflunar þetta er breytilegt og ræðst mest af verðmæti fasteigna og viðskiptasögu seljanda.	2,5% + virðisauki.	2,3% af söluverði eignar + vsk 25,5%	Samningsatriði í hverju tilviki fyrir sig.	Frá 0,1 % til 3.5% auk virðisaukaskattur	2,7% + vsk	2,0 %	2,95
Nei	Nei	Já	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Já	Nei	Nei
1,95 % af sölu-verði eignarinnar án/vsk í einkasölu, en 2,95 % almennisölu án/vsk "Framangreind fasteign er sett í sölu meðferð hjá Garðatorg eignamiðlun ehf. og skal söluþóknun vera 1,95 % af sölu-verði eignarinnar án/vsk í einkasölu"	Textinn í söluumboðinu er eftirfarandi: "Söluþóknun í einkasölu er 1,95% af söluverði eignarinnar auk vsk."		Þessi texti er í sölusamningi. Söluþóknun auk virðisaukaskatts (25,5%) og að auk kr. 9.900 vegna öflunar vottorða greiðir seljandi fasteignasöluinni við undirritun kaupsamnings. Annan kostnað greiðir seljandi ekki, nema um það sé sérstaklega samið.	Að söluþóknun sé x% auk vsk.	Tekið skýrt fram í sölusamningi og öllum tilfallandi gögnum	T.d. svona: 1,5%+vsk.	Auk vsk	söluþóknun skal vera (%) af söluverði eignarinnar auk virðisaukaskatts.	Framangreind fasteign er sett í sölu meðferð hjá Fasteignasöluinni TORG og skal söluþóknun vera 2,95% af söluverði eignarinnar að viðbættum 25,5% virðisaukaskatti.
þóknun tekin	Engin þóknun	þóknun tekin	Engin þóknun	Engin þóknun	Engin þóknun	þóknun tekin	þóknun tekin	þóknun tekin	þóknun tekin	þóknun tekin
Engin þóknun nema ef seljandi óskar eftir fagljósmyndun af eign. Greiðir seljandi 20.000.- auk vsk. sem greiðist við kaupsamning eða þegar eignin selst.		skjalaöflun 30.625 kr.- með vsk				Ekki alltaf tekin þóknun. Oftast er hún þá útlagður auglýsingakostnaður að viðbættu skoðunargjaldi sem oft er 30.000 + vsk.	frá kr: 0.- til 100.000.-	Innheimt er fast gjald fyrir skráningu 19.500 kr m/vsk og fyrir útlagðan kostnað, eins og myndatöku, auglýsingar.	25100Sé hætt við söluferlið greiðir seljandi eftirfarandi kostnað Fasteignasöluunar TORGS: þjónustugjald: kr.35.000 með vsk.
Engin þóknun nema óskað sé eftir auglýsingu, þá er það samkvæmt texta viðkomandi miðils. Garðatorg tekur enga auka þóknun fyrir auglýsingar!	Auglýsingar eru friar	12.500 kr.- með vsk	Ekki notað	Samkv. verðskrá blaðsins.	kr 9.500 + vsk 25,5%	Það fer bara eftir hvað auglýsingin kostar hjá Dagblaðinu.	Innifalið oftast í sölu% allur gangur á því hvar er auglýst og fl.	Fer eftir stærð en meðalverð eru 4.000-6.000 kr.	fer eftir stærð auglýsingar og blaði.	kr.5.000.- með vsk.
30 þús. án/vsk	kr. 30.000.- + vsk	69.900 kr.- með vsk	kr. 30.000 auk VSK eða alls Kr. 37.650	Kr.: 50.200,- /vsk.	kr. 45.000 með vsk	30.000 (vsk. er inni í þeirri tölu)	Frá kr 0 til 57.000.- með vsk	39.800 m/vsk	25100 m/vsk	kr. 49.900,- með vsk.
Umsýslugjald. Garðatorg eignamiðlun ehf mun veita alla þá faglegu ráðgjöf sem kaupandi/kaupendur þarf/þurfa á að halda á kaupsamningstímabilinu og gæta hagsmuna hans/þeirra í samræmi við 15. og 16. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Þóknun sem ber að greiða skv. samningi þessum er kr. 37.650,- m.vsk. og greiðist við undirritun kaupsamnings.Með samningi þessum mun Garðatorg eignamiðlun ehf verða milligönguaðili við lánastofnanir frá því að kaupandi/kaupendur hefur/h, afa fengið lánsloforð vegna kaupanna og sjá um gerð veðleyfa og annarra skjala sem við eiga hverju sinni. Garðatorg eignamiðlun ehf mun sjá um að koma öllum skjölum sem kaupin varða til þinglýsingar hjá viðeigandi sýslumannsembættum þannig að hagsmunir kaupanda/kaupenda séu sem best tryggðir.	Okkur er skv. lögum lögð sú skylda á herðar að gæta hagsmuna kaupanda til jafns við seljanda. Innifalið í gjaldinu er t.d. lögbundin hagsmunagæsla, aðstoð við greiðslumat, aðstoð við veðflutninga, skjalagerð s.s. umboð, ráðgjöf m.a. við fjármögnun og kauptilboð, þinglýsing gagna og tilfærsla þeirra milli stofnanna. Þegar á heildina er litið er venjulega meiri vinna unnin fyrir kaupendur en seljendur.	myndataka, skoðun, mbl.is, fasteignir.is, skeifan.is, verðmat, ef aðili vill að við sýnum eign kostar það 50.000 kr.- + vsk	Öll þjónusta við kaupanda. Þetta er mjög misjafnt eftir einstaklingum og margbreytilegum forsendum og aðstæðum þeirra. Þetta getur verið alveg gríðarlega mikil vinna við ráðgjöf, leiðbeiningar og útréttingar. Í öðrum tilvikum er þetta ekki eins mikil vinna sem vinna þarf fyrir kaupendur. --- Umsýslugjaldið er jafnaðargjald.	Í umsýsluþóknun er innifalinn öll sú aðstoð sem kaupandi þarf óskar eftir auk lögboðinnar hagsmunagæslu.	Öll þjónusta sem snýr að kaupanda s.s. þinglýsing, lánaumsóknir, sækja og skila öllum gögnum er varðar lánatengda kaupsamninga til viðkomandi lánastofnunar.		Ýmis ráðgjöf varðandi kaup, lán, greiðslumót, öflun gagna um faseignakaup og fleira.	Skráning eignar á fasteignavefi, skoðun,verðmat, myndataka og amk ein auglýsing með mynd í vikublaði á vestfjörðum.	Umboð til umsyslu.Samkvæmt 9. gr. Laga nr. 99/2004 (Lög um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa) skal fasteignasali tryggja sér ótvírætt umboð til þeirra verka sem honum eru falin af viðskiptavini sínum. Samningur þessi er í samræmi við ákvæði þetta og er vegna kaupna á fasteigninni GÖTUHEITI 4, íbúð 0x0x, fastanr.222-1111 Fasteignasalan TORG (F.S. Torg ehf., kt. 520188-1699) mun annast alla ráðgjöf sem kaupandi hefur þörf á og gæta hagsmuna hans í samræmi við 15. og 16. gr. ofangreindra, laga. Undirritaður felur hér með Fasteignasöluinni TORG að annast milligöngu um kauptilboðsgerð, kaupsamnings- og afsalsgerð og að annast þinglýsingu á öllum skjölum fyrir sína hönd. Ennfremur að annast milligöngu við lánastofnun kaupanda varðandi fjármögnun og miðlun á þinglýstum skuldabréfum til þeirra lánastofnana sem lána vegna kaupanna. Ef um veðflutninga kaupanda er að ræða skv. undirrituðu tilboði þá mun fasteignasalan TORG sjá um alla eftirfylgni í tengslum við það nema annað sé ti, lgreint í samningi og greiðist fyrir það skv. gjaldandi verðskrá fasteignasöluunar. Fasteignaslan TORG mun annast alla skjalagerð við kaup/sölu fasteignarinnar á þann hátt að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg. Kaupandi greiðir Fasteignasöluinni TORG umsýsluþóknun fyrir þessa vinnu alls kr. 49.900 m.vsk við undirritun kaupsamnings.....	

Svör við könnuninni bárust á tímabilinu febrúar - maí 2013

Húsaskjöl	HB FASTEIGNIR	Fyrirtækjasala Íslands ehf.	Neseignir	Framtíðareign	Miðbær fasteignasala ehf	Fasteignasala Vestmannaeyja sf	Fjárfesting	Fasteignasala Lögmanna Suðurlandi	Fasteignamiðlun Vesturlands	Lókal Eignir ehf.	Dyr ehf	Fasteignamarkaðurinn ehf.	
2,5	1,9 %	1,7%	1,5%	211.155	1.95%	1%	1,5%	1,9% auk virðisaukaskatts	1,95 eða samningsatriði	frá 1-1,8	1,7%	á bilinu 1,75% til 2,3% auk virðisaukaskatts, allt eftir stærðum, staðsetningu og gerðum eigna hverju sinni	
3,5	2,5 %	2%	2,5-5% eftir eignum	1,7%	2.95%	1,9%	2%	2,3% auk virðisaukaskatts.	2,5 eða samningsatriði	frá 1,5-2	2,5%	á bilinu 2,5% til 2,95% auk virðisaukaskatts, allt eftir stærðum, staðsetningu og gerðum eigna hverju sinni	
Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	
<p>ⓂEINKASALA – 2,50% + VSK OG GAGNAÖFLUN 39.000 + VSK</p> <p>ⓂALMENN SALA – 3,5% + VSK OG GAGNAÖFLUN 39.000 + VSK</p>	Virðisaukaskatturinn er tilgreindur sérstaklega í söluumboði.	<p>Í samningi um söluþjónustu er tekið skýrt fram feitletrað;</p> <p>ATH: Öll þjónusta Fyrirtækjasölu Íslands ehf. er virðisaukaskattskyld samkvæmt lögum. Jafnframt er þess líka getið þegar umsamin þóknun er samþykkt að hún sé auk vsk.</p> <p>Söluþóknun greiðist við undirritun kaupsamnings, ásamt kostnaði og virðisaukaskatti.</p>	kemur fram í tilboði	Verð í einkasölu er gefið með vsk. 265.000 kr. en í almennri sölu er gefið upp 1,7% af söluverði + vsk.	Virðisaukaskattur 25.5% er síðan til viðbótar þóknun samkvæmt verðskrá.	Getið í söluumboði.	Söluþóknun + vsk.	Tekið skýrt fram. Skriflega í söluumboði og munnlega að virðisaukaskattur bætist ofan á þóknun.	Söluþrósentu + vsk	tilgreint sérstaklega að þóknun er x% auk virðisaukaskatts	söluþóknun skal vera _____ auk 25,5% virðisaukaskatts.	Öll verð eru gefin upp án vsk en í sölusamningum er skýrt tekið fram að virðisaukaskattur leggst á allar fjárhæðir.	
þóknun tekin	þóknun tekin	Engin þóknun	Engin þóknun	Engin þóknun	Engin þóknun	þóknun tekin	Engin þóknun	þóknun tekin	þóknun tekin	Engin þóknun	Engin þóknun	þóknun tekin	
allur útlagður kostnaður, breytilegt í hvert skipti eftir útlögðum kostnaði	þóknun fyrir gangaöflun er 25.000 + vsk og er hún tekin bæði ef eignin selst eða ef hún selst ekki.					15.000 auk virðisaukaskatts vegna upplýsingaöflunar og skoðunar.		19.300 m/vsk. skoðunar og skráningargjald	15000			Engin söluþóknun ef eign selst ekki fyrir milligöngu Fasteignamarkaðarins ehf. en skv. sölusamningum er samið um að seljandi greiði útlagðan kostnað auk auglýsinga og myndatöku.	
<p>Samkvæmt okkar samningi við blöðin, okkar viðskiptavinir njóta okkar afsláttarkjara, auglýsingar eru misstórar og er kostnaðurinn því mismunandi eftir stærð og degi sem auglýsingin birtist, sem og í hvaða fjölmíðli hún birtist</p>	Fer eftir stærð auglýsingar. Almennt um kr. 16-18 þúsund.	Skv. gjaldskrá viðkomandi auglýsingamiðils. Engin aukabóknun.	smá auglýsin 10,500 2ggja dálka 22,500+vsk	0	10.000	4.000	samkomulag	Í héraðsblöðum ca. 5.000 kr birting en allt eftir stærð í dagblöðunum.			skv. gjaldskrá viðkomandi blaðs	Á bilinu 10.000 kr. auk vsk. til 14.000 kr. auk vsk., allt eftir stærðum auglýsinga hverju sinni.	
54.500 með vsk	Umsýslugjald er kr. 25.000 + vsk.	Við tökum ekki umsýslugjald.	35,000+vsk	0	50.200 innifalinn vsk	Ekkí umsýslugjald.	43.900	0	30000	Almennt er það 30.000,- hjá okkur (og vsk. inni þeirri fjárhæð)	Tímagjald kr. 10 þús. per klst. auk vsk.	35.000 auk vsk.	
Öll vinna sem þarf að vinna vegna kaupa á viðkomandi fasteign er innifalinn fyrir utan gjaldskrár bankanna		Ef við seljum ekki eignina fáum við einfaldlega ekkert.	Aðalstarfssemi okkar er sala fyrirtækja, en einnig fasteigna.			Samkvæmt félagi fasteignasala.	Umsýslugjald er gjald sem fasteignasalan tekur fyrir að sjá um skjalavinnslu, ábyrgð vegna þeirra, aðstoð við vinnslu greiðslumata, halda utan um samskipti við lánastofnanir og sýslumenn vegna lána, veðflutninga, þinglýstra skjala og fleira. Griðarleg vinna fer í að sinna samskiptum við þessar stofnanir, margar ferðir og símtöl til að mynda við lánastofnanir vegna þeirra. Einnig er partur af þessu gjaldi ábyrgðin sem fasteignasalan tekur vegna skjalagerðar og að sjá um að þau fari rétta leið, en vegna þess þarf fasteignasalan að borga háar fjárhæðir til tryggingafélaga vegna starfsábyrgðartryggingar.				Gagnaöflunargjald 20.000,- bætist við %. Allar sýningar, opin hús og myndataka er innifalinn. Uppgjör á auglýsingakostnaði er samkomulagsatriði hverju sinni.	Allt sem þarf	Milliganga við lánastofnanir frá því kaupandi hefur fengið lánsloforð vegna kaupa og gerð veðleyfa og annarra skjala er við eiga hverju sinni. Fá áritanir á veðskjól hjá viðkomandi lánastofnunum. Fasteignamarkaðurinn sér um að koma öllum skjölum er kaup varða til þinglýsingar hjá viðkomandi sýslumannsembættum. Koma lánaskjölum til viðkomandi lánastofnana eftir þinglýsingu. Fylgjast með og sjá um eftirfylgni ef um er að ræða veðflutninga kaupenda yfir á þá eign er keypt er fyrir milligöngu Fa, steignamarkaðarins ehf.

Svör við könnuninni bárust á tímabilinu febrúar - maí 2013

Fasteignasala Stykkishólms	Fasteignasalan Garður	Fasteignasalan Gimil ehf.	Gellir fasteignasala	Eignamiðlun Suðurnesja ehf	Holt Eignamiðlun ehf.	Fasteignasala Suðurlands ehf.	Trausti Fasteignasala ehf	ABBA Fasteignamiðlun.
0,75- 2%	Alltaf samkomulagsatriði en frá 1,7% til 2,0% af söluverði eignar. Einstaka sinnum 1,5%	2,5 %	1,8%	2	1,9%	1,8 auk vsk.	1.8	1,5%
0,75- 3%	Lika samkomulagsatriði, frá 2,1% til 2,5%	2,9 %	2,2 %	2,5	2,2% í almennri sölu, þ.e. hægt er að bjóða fasteignina til sölu á fleiri en einni fasteignasölu.	2% auk vsk.	2.2	2,0-2,85
Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Skýrt tekið fram að virðisauki bætist ofan á umsamda söluþóknun.	auk vsk.	<p>Tekið úr söluumboði:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Eignin er sett í einkasölu Með einkasölu er átt við, að eigandi fasteignar felur einum fasteignasala fasteign til sölu meðferðar og skuldbindur sig til þess að bjóða fasteignina ekki til sölu hjá öðrum fasteignasala á þeim tíma, sem samningur þessi gildir. Brjótí seljandi gegn þeirri skuldbindingu og selji fasteignina annars staðar greiðir hann 2,5 % af söluverðinu auk vsk. í bætur til fasteignasalans auk útlagðs kostnaðar.</p> <p><input type="checkbox"/> Eignin er sett í almenna sölu Eign, í almennri sölu má bjóða til sölu hjá fleiri fasteignasölum en einum. Umsamin söluþóknun greiðist þeim fasteignasala, sem selur eignina. Söluþóknun skal vera 2,9% af söluverði eignarinnar ef merkt er við almenna sölu og 2,5 % ef merkt er við einkasölu, en þó aldrei lægra en kr. 390.000, - auk vsk. Söluþóknun greiðist við undirritun kaupsamnings auk vsk.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Samningur þessi gildir þar til eignin er seld eða um annað samið. Samningur þessi er uppsejaglegur af beggja hálfu með 75 daga fyrir, vara. Uppsögnin skal vera skrifleg og gerð á sannanlegan hátt."</p>	Söluþóknun auk vsk. Þess er ávalt getið.	Fram kemur í sölusamningi eftirfarandi texti "Athugið að virðisaukaskattur leggst ofan á allar samningi þessum fjárhæðir í"	Þess er getið í söluumboði sem seljandi eignar og fasteignasali eða sölufulltrúi undirrita. Þar kemur fram hvort eignin er sett í einkasölu eða almenna sölu og þar kemur einnig fram hver söluþóknun skuli vera auk vskas. t.d. "Söluþóknun skal vera 2,2% af söluverði eignarinnar auk vsk."	Já, tekið skýrt fram.	Mjög skýrlega .. talað um prósentu af kaupverði .. auk vsk.	að viðbættum VSK eins og hann er hverju sinni.
Engin þóknun	Engin þóknun	Engin þóknun	Engin þóknun	Engin þóknun	Engin þóknun	Þóknun tekin	Þóknun tekin	Engin þóknun
						31.375,-	35.900,- útlagður kostnaður	
Samkvæmt texta viðkomandi auglýsingamiðils, viðskiptavinur nýtur þess afsláttar sem fæst.	Fer eftir stærð auglýsingar, ca. kr. 8.000.	7.500 kr. með vsk.	0		Okkr Seljandi greiðir engann aukakostnað vegna auglýsinga í fréttamiðlum sem gefnir eru út á því svæði þar sem eignin er boðin til sölu, allar eignir eru auglýstar þar reglulega. Hinsvegar ef seljandi vill auglýsa í öðrum blöðum en við auglýsum venjulega hjá þá greiðir hann kostnaðinn af því.	auglýsum ekki	fer eftir verði á fjölmíðli. Aðili greiðir bara það verð.	Fer eftir stærð. Lágmarks kostnaður er á bilinu 12-15000
25.000 + Vsk.	37.650 með vsk.	49.949 með vsk	30,000 kr.	37.650 með vsk. eingöngu tekið ef fasteignasalan fer með kaupandann í greiðslumat eða sér um aðra fjármögnun fyrir hann.	29.900kr	0	44.900	40160 + VSK
Allt snatt og öll sú aðstoð sem hægt er og eðlilegt er að veita kaupanda þ.m.t. annast þinglýsingu.	Öll þjónusta veitt kaupanda frá byrjun til enda,.	Öll þjónusta er litur að tilboðsgerð, aðstoð við veðflutninga, ummýsla á lánnum, þinglýsingar og annað er litur að kaupnum. Einnig er kaupanda benti á að hann hefur fullan aðgang að fasteignisöllumni ef spurningar vakna, eða upp koma vandamál vegna kaupanna.	Þjónustu og umsýsla fyrir kaupanda.	allt innifalið	Fast gjald vegna útlagðs kostnaðar við skráningu, öflun gagna, myndatöku o.s.frv.		Hlutleysi fasteignasala, aðstoða kaupanda jafnt sem seljanda. Oftar en ekki endar maður á því að vinna meira fyrir kaupendur en seljendur.	<ol style="list-style-type: none"> Margháttað upplýsingaskilyrði hvílir á fasteignasala að gæta hagsmuna kaupanda. Þess má m.a. geta að gerðar eru kröfur um mjög ítarlegt sölufrílit en þar er um að ræða upplýsingar sem fasteignasali hefur sjálfur aflað og brýn nauðsyn er að þau mikilvægu atriði sem að þar er kveðið á um séu kynnt mjög ítarlega fyrir kaupanda áður en ákvörðun er tekin um kaup. Aðstoð við framsetningu og gerð kaupsbréfs. Fasteignasala ber að gæta þess að samningsgerðin sé vönduð með það fyrir augum að rétt, arstaða kaupanda við kaupsbréfið sé trygg. Oft er um það að ræða að fasteignasalar veiti margháttaða ráðgjöf og aðstoð við kaupanda varðandi ýmsa þætti varðandi fasteignalán frá lánastofnunum. Mikil vinna er samhliða þessu mikilvæga ferli og verður fasteignasali sjálfur að bera ábyrgð á því að skuldabréf sem að gefið hefur verið út af lánastofnun berist sýslumanni til þinglýsingar og að ná í það aftur til þess að koma því til lánastofnunarinnar að nýju. Skjalagerð vegna kaupsamnings þar, sem gætt er hagsmuna kaupanda skv. lögum. Þinglýsing kaupsamnings og annarra skjala. Nauðsynlegt er að fasteignasali sjá sjálfur um að koma skjölum til þinglýsingar enda getur það varðað hann skaðabótaskyldu ef kaupandi eða seljandi hyggjast ganga frá þeim málum og gögnin skila sér ekki. Frá því kaupsamningur er gerður og þangað til að fasteignasali vinnur að gerð afsals liður að jafnaði nokkur tími. Á þeim tíma koma mjög oft upp margs konar fyrirspurnir frá kaupendum er varða viðskipt, in og sinna fasteignasalar þá út frá sérþekkingu sinni að leiðbeina kaupendum um þær leiðir sem mögulegar eru og sinnir sáttahlutverki á milli aðila til þess að setja niður deilur og tryggja hagsmuni beggja. Í mörgum slíkum tilfellum eyðir fasteignasalinn miklum tíma í skoðun á eignum, samtöl og fundi í þeim tilgangi að reyna að leysa mál farsælega. Skjalagerð vegna afsals þar sem að einnig er gætt hagsmuna kaupanda. Þá er algengast að einnig fari fram samfara afsalsgerðinni lögskilauppgjör, á milli aðila sem fasteignasalinn sér um og þar þarf einnig að gæta hagsmuna kaupand

Svör við könnuninni bærust á tímabilinu febrúar - maí 2013

Ás fasteignasala ehf.	Domus fasteignasala (fasteignir íbs)	Stuðlaberg fasteignasala	101 Reykjavík fasteignasala ehf	Fasteignasalan Árbogir	Fasteignasala Reykjanes ehf.	Valhöll fasteignasala ehf.	Heimaey fasteignasala Vestmannaeyjum	Fasteignakaup ehf	Fold fasteignasala ehf	Fasteignahúsið
samningur gerður í hvert sinn, algengt 1,5% - 1,9%	1,7% - 2,5%	1,8	1,8	1,95	1,8	2,4% samkvæmt gjaldskrá sem er aðgengileg á valholl.is	1%	Skv. gjaldskrá 1,95% eða skv. samkomulagi	2,0%	2,75%
samningur gerður í hvert sinn, algengt 2,0 - 2,5%	2% - 2,5%	2,2	2,3	2,3	2,0	2,9%	1,4 - 1,6% fer eftir umfangi	Skv. gjaldskrá 2,35% eða skv. samkomulagi	2,7%	2,95%
Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	2,95%
söluþóknun er x% auk vsk.	Einkasölu % auk VSK	staðlaðaður sölusamningur úr Homepage	bætt við auk virðisaukaskatts	Tekið fram í sölusamningi	x % söluþóknun + VSK	Á mjög áberandi stað extra stórum fettleitruðum stöfum, fer ekki á milli mála.	Einkasöluþóknun er 1% auk 25,5% vsk.	Getið sérstaklega í gjaldskrá að ofaná allar fjárhæðir leggist 25,5% vsk	í samningi stendur: "söluþóknun skal vera 2,5% auk vsk."	
þóknun tekin	þóknun tekin	Engin þóknun	Engin þóknun	Engin þóknun	Engin þóknun	þóknun tekin	Engin þóknun	þóknun tekin	þóknun tekin	Engin þóknun
kr. 15.000.- í gagnaöflunargjald og annar útlagður kostnaður ef um það er að ræða.	45.000 - 61.000.- auk VSK					Fyrir útlagðan umsamin kostnað, skv. söluumboði, s.s. auglýsingar og gagnaöflun.		ef sérstaklega er um samið kr. 35.000.- ymis vinna sem til fellur við að taka eign í sölumeðferð og jafnvel að sýna hana, sem er t.d. skráningargjald, myndataka, gagnaöflun, akstur og sýning eignar.	29.995.-	
kr. 8.000.- algengast meira ef um stærri auglýsingar er að ræða			8.400 m/vsk	4500	Verðskrá viðkomandi fjölmiðils hverju sinni.	Fer eftir stærð en venjuleg auglýsing með mynd í eindálki er ca 4-5000 með vsk.	Auglýsi eingöngu í vikublaðinu Sjónvarpsvísi sem gefið er út í Vestmannaeyjum. 4-5 auglýsingar á forsiðu eða baksíðu. Verð pr. eign 4.500 auk. vsk.	skv. samkomulagi	Verð á 5cm auglýsingu með mynd er 7.161.- Verða á 10cm auglýsingu með mynd er 14.322.-	27.500 auglýsing fyrir opin hús
kr. 49.900.-	45.000.- auk vsk	25 þúsund með vsk	39.909.- m/vsk	0	20.000 kr. + VSK	43925 kr. með vsk.	Ekkert umslugjald	35.000	56.475.- með vsk.	47.760 kr.
Fagleg ráðgjöf til kaupanda, hagsmunagæsla fyrir hann skv. 15. og 16. gr. laga nr. 99/2004, milliganga við fjármálastofnanir, skjalagerð t.d. veðflutningar ofl. sem við á hverju sinni. Þinglýsing allra skjala.	Ítarlegt sölufrílit, framsetning og gerð kaupþilboðs, aðstoð við fasteignalán, skuldabréf berist til sýslumanns til þinglýsingar og ná í það aftur og fara með það í banka til kaups. Skjalagerð vegna kaupsamnings, Skjalagerð vegna afsals. Aðstoð við kaupendur vegna ýmissa mála sem geta komið upp í ferlinu	staðlaðaður sölusamningur úr Homepage			Koma skjölum í þinglýsingu og sækja aftur.	Lög nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa hafa að geyma margs konar ákvæði þess efnis að fasteignasali skuli gæta hagsmuna kaupanda til jafns við hagsmuni seljanda eins og var einnig í eldri lögum. Með þessu er fasteignasölu skapaðar jafn ríkar skyldur gagnvart kaupanda og seljanda og getur fasteignasalin orðið persónulega refs- og/eda skaðabótaábyrgur vegna þjónustu sinnar við kaupanda. Augljóst er til þess að fasteignasali geti rækt, lögboðnar skyldur sínar við kaupanda að oft er um erfiða og tímafreka vinnu að ræða í hans þágu. Til þess að fasteignasalar geti rækt lagalega skyldu sína þá ber þeim að innfa af hendi margvísleg störf í fasteignakaupferlinu í þágu kaupanda, m.a. má nefna: 1. Marghættuð upplýsingaskýlda hvílir á fasteignasala að gæta hagsmuna kaupanda. Þess má m.a. geta að gerðar eru kröfur um mjög ítarlegt sölufrílit en þar er um að ræða upplýsingar sem fasteignasali hefur sjálfur aflað og brýn nauðsyn e, r á að þau mikilvægu atriði sem að þar er kveðið á um séu kynnt mjög ítarlega fyrir kaupanda áður en ákvörðun er tekin um kaup. 2. Aðstoð við framsetningu og gerð kaupþilboðs. Fasteignasala ber að gæta þess að samninggerðin sé vönduð með það fyrir augum að réttarstaða kaupanda við kaupþilboðið sé trygg. 3. Oft er um það að ræða að fasteignasalar veiti marghættuð ráðgjöf og aðstoð við kaupanda varðandi ýmsa þætti varðandi fasteignalán frá lánastofnunum. Mikil vinna er samhliða þessu mikilvæga, ferli og verður fasteignasali sjálfur að bera ábyrgð á því að skuldabréf sem að gefið hefur verið út af lánastofnun berist sýslumanni til þinglýsingar og að ná í það aftur til þess að koma því til lánastofnunarinnar að nýju. 4. Skjalagerð vegna kaupsamnings þar sem gætt er hagsmuna kaupanda skv. lögum. 5. Þinglýsing kaupsamnings og annarra skjala. Nauðsynlegt er að fasteignasali sjá sjálfur um að koma skjölum til þinglýsingar enda getur það varðað hann skaðabótaskyldu ef kaupandi eða seljand, í hyggjast ganga frá þeim málum og gögnum skila sér ekki. 6. Frá því kaupsamningur er gerður og þangað til að fasteignasali vinnur að gerð afsals liður að jafnaði nokkur tími. Á þeim tíma koma mjög oft upp margs konar fyrirsýningar frá kaupendum er varða viðskiptin og sinna fasteignasalar-þá út frá sérþekkingu sinni að leiðbeina kaupendum um þær leiðir sem mögulegar eru og sinnir sáttahlutverki á milli aðila til þess að setja niður deilur og tryggja hagsmuni beggja. Í mörgum slíkum tilfellum eyð, ir fasteignasalin miklum tíma í skoðun á eignum, samtöl og fundi í þeim tilgangi að reyna að leysa mál farsælega. 7. Skjalagerð vegna afsals þar sem að einnig er gætt hagsmuna kaupanda. Þá er algengast að einnig fari fram samfara afsalsgerðinni lögskilauppgjör á milli aðila sem fasteignasalin sér um og þar þarf einnig að gæta hagsmuna kaupanda. Af þessu má sjá að það er marghættuð vinna sem fasteignasalar vinna í þágu kaupanda og ber þeim réttur til gjaldtöku skv. lögum vegna þessara st, arfa. Hvað varðar gjaldtöku þá ber fasteignasölu skv. lögum að gera skriflegan samning við kaupendur um störfin og kynna kaupendum hvaða verkefnum fasteignasalin sinni fyrir þá. Þá getur og verið um ýmis önnur störf fasteignasalans fyrir kaupandann að ræða en fram koma hér að framan. Hvað varðar gjaldtöku vegna fyrrgreindrar þjónustu og umslú fasteignasalans við kaupanda þá er sú gjaldtaka frjáls enda skv. samkeppnislögum bannað að gefa út bindandi eða leiðbeinandi verðskrár. Margar fasteignasölu fara þá leið að innheimta ákveðið fast gjald vegna þjónustu og almennt virðist það gjald mjög hóflegt. Þetta hefur þótt sanngjarnara í garð kaupanda en að hafa gjaldið með þeim hætti að það sé með öllu óljóst hvert það verði áður en yfir lýkur, en slíkt kynni að teljast óhæfilegt gagnvart kaupandanum. Væru störf fasteignasala unnin þannig að hann gætti einungis hagsmuna seljanda þyrfti kaupandi í langflestum tilvikum að leita aðstoðar sérfróðra aðila m.a. sjálfstætt starf, andi lögmanna til að gæta hagsmuna sinna vegna hinna miklu hagsmuna sem liggja að baki fasteignakaupum með tilheyrandi kostnaði í för með sér fyrir kaupanda. Vegna þessa m.a. taldi löggjafinn eðlilegt að fasteignasali gætti hagsmuna beggja aðila.	Við erum kaupanda til halds og trausts, aðstoðum hann við tilboðsgerð t.d. upplýsingu um lánamöguleika, aðstoðum við greiðslumat, sækjum gögn til lánastofnanna, förum með skjöl til þinglýsingar og sækjum þau aftur, förum með skjöl til lánastofnana og það sem til fellur í hverju tilviki.	Fold fasteignasala veitir alla þá faglegu ráðgjöf með kaupandi þarf á að halda og gæta hagsmuna hans í samræmi við 15. og 16. gr. laga nr. 99/2004. Fold er milligönguaðili við lánastofnun frá því að kaupandi hefur fengið lánsloforð vegna kaupanna og sjá um gerð veðleyfa og annarra skjala sem við eiga hverju sinni. Fold sér um að koma öllum skjölum sem kaupin varða til þinglýsingar hjá viðeigandi sýslumannsembættum þannig að hagsmunir kaupanda séu sem best tryggðir. Einnig mun Fold sjá til þess a, ð koma þinglýstum skuldabréfum til viðkomandi lánastofnana. Ef um veðflutninga er að ræða þá sér Fold um alla eftirfylgni með því.	Meðhöndlun lána, skuldskeytingar og annað.	

Ataraxia miðlun ehf.	Eignamiðlun	Fannberg fasteignasala	Fasteignasala BSB	BERG fasteignasala
2-2,95% auk vsk.	Samkomulag	1,8%	1,8-2,95%	2%
2,95-3,5% auk vsk.	Samkomulag	2,1%	1,8-2,95%	2,5%
Nei		nei	Nei	Nei
Framangreind fasteign er sett í einkasölu hjá Ataraxia miðlun ehf. og skal sölubókun vera 2,95 % af söliverði eignar að viðbættum 25,5% virðisaukaskatti og kemur til greiðslu við kaupsamning.		Tilgreint í sölusamningi		Tilgreint á sölusamningi
Þóknun tekin	Ekki tekin þóknun ef þetta er gert í samræmi við samninginn og lög.	Ekki tekin þóknun en greitt 9.000 kr. Vegna útlags kostnaðar		Engin þóknun
48.945 m/vsk		9000 kr		
15.060 m/vsk	Samið um það	Kostnaðarverð viðkomandi dagblaðs		Yfirleitt ekki rukkaðar. Annars taxti dagblaðs
48.945 m/vsk	32600 m/vsk	0		47000 án vsk
Skrá fasteign og afla allra gagna er viðkoma sölunni, auglýsinga á vefmiðlum, sýna fasteign, eftirfylgni, taka á móti tilboðum, semja kaupsamning og afsal, skuldabréf, umboð og aðra löggæringa sem tengjast sölu eignarinnar ásamt faglegri ráðgjöf. Ataraxia miðlun ehf. skuldbindur sig til að fara í einu og öllu eftir þeim lögum sem gilda um starfsemi fasteigna-, fyrirtækja- og skipasala, nú lög nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.			20 sjálfstætt starfandi sölumenn á fasteignasölu og er hverjum og einum frjálst að gera þá samninga sem þeir vilja. Sölubókun er breytileg eftir þjónustu sem veitt er hverju sinni og einnig staðsetningu eignar. Þjónusta sem í boði er: Ljósmyndun, persónuleg sýning eignar, auglýsingar í blöðum og netmiðlum.	