

LEPINGUEELNE TEAVE

Enne laenuotsuse langetamist mõelge hoolikalt läbi oma vajadused ja võimalused, alles seejärel langetage kaalutletud otsus. Selleks palun tutvuge laenu tingimustega eelnevalt Hüpoteeklaen AS veebilehel www.hypoteeklaen.ee või esinduses.

Käesolev lepingueelne teave täiendab Euroopa standardinfo teabelehte ja on informatiivse tähendusega. Lepingueelses teabes toodud laenu tingimused ei ole siduvad ja selle alusel ei saa krediidiandjalt nõuda laenulepingu sõlmimist.

Mõisted

Krediidiandja on Hüpoteeklaen AS ja temaga samasse kontserni kuuluv tütarettevõtte;

Krediidisaja on füüsiline isik, kellele krediidiandja annab laenu. Kui krediidisajaid on rohkem kui üks (nt kaastaotlejaga laen), vastutavad kõik krediidisajad lepingu täitmise eest krediidiandja ees solidaarselt (st, et krediidiandja võib nõuda lepingust tulenevate kohustuste täitmist kõigilt krediidisajatelt ühiselt või igaühelt või mõnelt neist) ning neid tähistatakse laenulepingus ja lepingu üldtingimustes koos ja eraldi terminiga „krediidisaja“;

Krediidivõime on krediidisaja suutlikkus ja valmisolek täita oma kohustused krediidiandja ees vastavalt laenulepingus sätestatud tingimustele;

Tagatis on vara (sh hüpoteegiga koormatud kinnisvara) ja varalised õigused, mille arvelt tagatakse krediidiandja nõuete rahuldamine sh makseraskustesse sattunud krediidisaja laenu põhiosa ja intressimaksete laekumine;

Vastutustundlik laenamine on lepingueelse info ja hoiatuste esitamine krediidisajale. Samuti krediidisaja krediidivõime hindamine eesmärgiga luua tingimused, mis on vajalikud selleks, et krediidisaja saaks hinnata, kas võetav laenukohustus sobib nende isiklike laenuhuvide ja rahalise olukorra ning et hinnata mis tahes laenamisega kaasnevaid riske;

Laenumaksete piirmäär on krediidisaja kõikide laenukohustuste põhiosa- ja intressimaksete summa ja krediidisaja netosissetuleku jagatis;

Leibkonnaks loetakse krediidisajaga samas elukohas elavaid isikuid, kellel on ühine eelarve;

Regulaarne sissetulek on sissetulek, mida krediidisaja saab samas suurusjärgus igas kuus, kvartalis ja/või aastas, mille hindamisel on arvestatud sissetuleku laekumise piisavat ajavahemikku ja kestlikkust ning mille laekumist on mõistlik eeldada laenuperioodi lõpuni.

Üldised põhimõtted

Laenusaja saab olla täisealine teovõimeline Eesti Vabariigi kodanik või elamisloa alusel Eestis viibiv isik.

Laenu võttes tuleb hoolikalt läbi mõelda, milleks laenu kasutatakse, mis tingimustel see võetakse ja kas krediidisaja krediidivõime ning regulaarne sissetulek on piisavad kogu laenuperioodi jooksul. Lisaks tuleb arvestada ka võimalike ohtudega, mille tõttu võib krediidivõime väheneda - töökoha kaotus või vahetus, haigestumine vms või pensioniea lähenemine või kulude suurenemine, mis on tingitud elukalliduse või intressimäärade tõusust, pere juurdekasvust, täiendavate kohustuste võtmisest.

Krediidiandjale andmete esitamisel tuleb lähtuda alati tõesest ja terviklikust teabest leibkonna finantsolukorra kohta ning võetav laenukohustus peab vastama krediidisaja reaalsetele vajadustele ja majanduslikule seisule.

Arvestama peab ka sellega, et kui laenu intressimäär on seotud Euriboriga, siis Euribori taseme tõusust tingitud laenu igakuine tagasimakse võib suurened.

Krediidisaaja laenumaksete piirmäär ei tohi ületada 50% leibkonna regulaarsetest sissetulekutest.

Lisaks krediidisaaja krediivõimelisusele hindab krediidiandja ka tagatiseks seatava kinnisvara väärtust, asukohta ja seisukorda.

Laenulepingu sõlmimisega kaasnevad alati kulutused, mille tasub krediidisaaja. Kaasnevateks kulutusteks on näiteks laenulepingu sõlmimise tasu, hüpoteegi vormistamisel tasutavad notaritasu ja riigilõiv, pandilepingu sõlmimise tasu ja tagatisvara kindlustamine.

Laenulepingust tulenevate maksete tasumata jätmisel võivad krediidisaajale ja tagatisvara omanikule olla tõsised tagajärjed, sh kohustus tasuda viivist, leppetrahvi, lepingu ülesütlemine, tagatise realiseerimine võlgnevus(t)je tõttu.

Krediidisaaja peab arvestama, et kui laenu tagatiseks seatud kinnisvara turuväärtus väheneb, võib krediidiandja nõuda lisatagatisi.

Kui krediidisaaja võtab laenu koos kaaslaenusaaja või käendajaga, siis vastutavad laenulepingust tulenevate kohustuste eest kaaslaenusaaja või käendaja solidaarselt.

Vastutustundlik laenamine

Krediidiandja lähtub laenude väljastamisel vastutustundliku laenamise põhimõtetest.

Krediidiandjal on õigus saada krediidisaajalt krediivõimelisuse hindamiseks vajalikke dokumente ja küsida täiendavat teavet krediidisaaja krediivõimelisuse, tagatise ja krediidi sihtotstarbelise kasutamise kohta.

Krediidiandja kogub ja säilitab infot krediidisaaja rahalise sissetuleku, kohustuste ning maksekohustuste täitmise kohta ja kasutab nimetatud andmeid krediidisaaja krediivõime hindamiseks eesmärgiga teha kindlaks krediidisaaja võime laen kokku lepitud tingimustel tagastada. Laen väljastatakse ainult krediidisaajatele, kellel on tuvastatud võimalused laen nõuetekohaselt tagasi maksta.

Krediidiandja hindab krediidisaaja krediivõimelisust nii uue laenu väljastamisel kui ka igakordselt muudatuste tegemisel olemasolevasse laenulepingusse.

Enne lõpliku otsust laenu võtmiseks peab krediidisaaja hoolikalt kaaluma kõiki laenuga seotud asjaolusid sh ohte ja riske, kasutama krediidiandja poolt esitatud lepingueelset teavet laenulepingu tingimuste kohta ning küsima vajadusel lisaselgitusi, mille alusel hinnata pakutava toote sobivust oma vajaduste ja majanduslike tingimustega ning võrrelda saadud pakkumist teiste turuosaliste pakkumistega.

Laenulepingu sõlmimise eeltingimused

Laenulepingu sõlmimiseks tuleb esitada laenuaotlus kas krediidiandja esinduses või veebilehel www.hypoteeklaen.ee.

Lisaks laenuaotlusele tuleb krediidiandjale esitada ka viimase 6 kuu pangakonto väljavõte, täita, leibkonna eelarve leht ning võimalusel pakutava tagatise hindamisakt või selle puudumisel pildid.

Enne laenulepingu sõlmimise otsustamist palun tutvuge hoolikalt lepingueelse teabega, sh Euroopa standardinfo teabelehega, tarbijakrediidi lepinguga, lepingu üldtingimustega jm kohalduvate tingimustega, millele on lepingutingimustes viidatud ning hinnakirjaga. Krediidiandja tüüptingimused, kliendiandmete töötlemise põhimõtted ja hinnakiri on kättesaadav krediidiandja veebilehel www.hypoteeklaen.ee.

Enne laenulepingu allkirjastamist veenduge, et olete lepingutingimustega tutvunud piisava tähelepanelikkusega ja mõistnud võetava kohustuse sisu.

Intress

Laenulepingus fikseeritud intressimäär on määratud igale krediidisaaajale personaalse pakkumise alusel.

Intress on laenusaaaja poolt krediidiandjale makstav tasu laenu kasutamise eest ja see võib olla fikseerimata (muutuv) või fikseeritud.

Fikseerimata intressimäär koosneb intressi baasmäärast, milleks on 6 kuu Euribor (üleeuroopaline pankadevaheline intressimäär) ja intressi marginaalist. Intressi marginaal on intressimäära muutumatu osa, mis määratakse krediidisaaajale lähtuvalt tema riskist, mis sõltub peamiselt krediidisaaaja krediitdivõimest, tagatisest, omafinantseeringu määrast ja maksekäitumisest. 6 kuu Euribor fikseeritakse iga kuue kuu möödumisel. Kui Euribor on negatiivne, loetakse intressi baasmäär lepingu pöhitingimustes võrdseks nulliga. Krediidiandja saadab krediidisaaajale meilile või selle puudumisel lepingus sätestatud kontaktaadressile Euribori muutumise tõttu uue maksegraafiku iga 6 kuu möödumisel 5 (viie) pangapäeva jooksul pärast intressi baasmäära muutust. Laenusaaaja kohustub tasuma laenusumma osamaksed ja intressimaksed tähtaegselt ka juhul, kui ta ei ole maksegraafikut ei ole kätte saanud võttes aluseks viimase krediidisaaajale edastatud maksegraafiku.

Intressi baasmäära muutumisel muutub ka igakuise laenumakse suurus, mis võib tähendada suuremat või väiksemat intressikulu laenu tagasimaksmisel.

Näide: Euribori muutuse mõju laenumakse suurusele

Laenusaaaja sõlmib laenulepingu summale 10 000 eurot 7 aastaks, 84 igakuise annuiteetmaksega, fikseerimata intressimääraga (6 kuu Euribor 0,250%) ja intressi marginaaliga 9%, lõplikuks intressimääraks kujuneb 9,25%, igakuiseks laenumakseks 162,16 eurot. Kui 6 kuu möödudes on Euribori tase tõusnud määrani 1,25%, kujuneb uueks intressimääraks 10,25%, mis tähendab igakuise makse suurenemist summani 167,31 eurot.

Fikseeritud intressimäära puhul on intress fikseeritud kogu lepingu perioodiks ning ilma eraldiseisva kokkuleppeta seda muuta ei saa. Seega ei ole vaja muretseda intressimäära ootamatu muutumise pärast.

Lisaks intressile on lepingus esitatud ka krediidi kulukuse määr, mis on laenu kogukulu, väljendatud aastase protsendimäärana ja millega saab võrrelda erinevate laenuandjate pakkumisi. Selle arvutamisel arvestatakse laenusummat, intressimäära, laenusumma tagastamise lõppkuupäev, maksegraafikut ja laenulepingu sõlmimise tasu. Krediidi kulukuse määr on arvestatud eeldusel, et kogu laen võetakse kasutusse viivitamata ja täies mahus. Kuna krediidiandjale ei ole teada täpsed kulud hüpoteegi seadmisel, siis notaritasu ja riigilõiv, samuti tagatise kindlustamisega seotud kulud krediidi kulukuse määra arvutamisel ei ole arvestatud.

Näide: Krediidikulukuse määr

10000-eurose laenusumma puhul 7 aastaks, 84 igakuise annuiteetmaksega, fikseeritud intressimääraga 12% ja lepingutasuga 200 eurot on krediidi kulukuse määr 13,43% (ei sisalda tagatise seadmise ja kindlustamisega seotud kulusid), igakuine laenumakse 176,53 eurot, laenu tagasimaksete summa 14828,52 eurot ja laenu kogusumma 15028,52 eurot. Laenu leping tagatakse hüpoteegiga elamukinnisvarale ja laenu võtmisel tuleb sõlmida tagatisvara kindlustusleping. Hüpoteeklaen AS tegevusloa andmise otsuse number 4.1-1/9.

Laenu tagasimaksed ja laenuga seotud kulud

Laenulepingu sõlmimine on tasuline ja reeglina arvestatakse lepingutasu maha laenusummast. Igakuised laenumaksed, mis koosnevad laenu põhiosast ja intressist, tuleb tasuda maksegraafikus kokkulepitud summas ja kuupäevadel. Intressi arvutatakse kasutuses olevalt laenusummalt. Kui

maksegraafik on koostatud annuiteetgraafiku põhimõttel, siis on igakuine tagasimakse kuni tagastamise lõpptähtpäevani võrdne, välja arvatud graafikujärgne viimane makse, mis erineb teistest maksetest ümardamise tõttu.

Krediidisaaajal on õigus küsida enne laenulepingu sõlmimist näidisgraafikut ja tutvuda pakutavate laenu tingimustega, et hinnata paremini oma igakuise kohustuse suurust.

Juhul, kui laenu tagasimaksed ei toimu laenulepingu maksegraafiku kohaselt, siis lisanduvad maksegraafikus sätestatud kuumaksetele viivised jm rikkumisega kaasnevad maksekohustused, mis on loetletud lepingu üldtingimustes ja hinnakirjas. Viivist arvestatakse makspäevale järgnevast päevast ja seda arvestatakse kuni päevani, mil kogu võlgnevus saab tasutud.

Laenulepingus fikseeritud krediidi brutosumma on kogu rahalise kohustuse summa, mis tuleb krediidiandjale tasuda kui täidate laenulepingut korrektselt.

Tagatis

Tagatiseks sobiva kinnisvara minimaalne väärtus on 10 000 eurot ja see peab asuma Eesti Vabariigis.

Krediidiandja aktsepteerib tagatisena elukondlikku (elamu, korter, suvila) kinnisvara, samuti ehituskrunti, metsa- ja põllumaad.

Krediidisaaajal tuleb tagatisvara turuväärtuse kindlaksmääramisel esitada krediidiandjale aktsepteeritud kinnisvarabüroo poolt koostatud hindamisakt või selle puudumisel fotod pakutavast tagatisvarast nii seest kui ka väljast. Olenevalt tagatisvara tüübist võib krediidiandja ise koostada hinnangu tagatisvara turuväärtuse kohta selle eest krediidisaaajalt tasu võtmata.

Krediidiandja võtab maksimaalse laenusumma määramisel aluseks tagatisvara aktsepteerimismäära (laenusumma ja tagatise turuväärtuse suhe), mis on protsent tagatisvara turuväärtusest, mille ulatuses on krediidiandja nõus tagatise vastu laenu andma. Aktsepteerimismäär sõltub peamiselt tagatise liigist ja asukohast ning moodustab kuni 75% tagatise turuväärtusest.

Kui tagatiseks soovitakse seada hüpoteeki mõttelisele osale kinnisasjast, on kohustuslik kasutuskorra kokkuleppe olemasolu või selle seadmine krediidiandjat rahuldavatel tingimustel.

Tagatisele seatakse hüpoteek krediidiandja kasuks. Hüpoteegisummaks on 2-kordne laenusumma kui laenusumma ei ületa 10 000 eurot ja 1,5-kordne laenusumma kui laenusumma ületab 10 000 eurot. Hüpoteegisumma on laenusummast suurem, et tagada lisaks laenusummale ka kõrvalhõuded (intress, viivis, trahvid) ja võimalike kohtu-, pankroti- ja täitemenetluse kulude tasumine.

Näide: Hüpoteegisumma arvutamine

Laenusumma on 11 000 eurot, tagatisvarale seatakse hüpoteek, mis on laenusummast 1,5 korda suurem. Hüpoteegisummaks on 16 500 eurot.

Kui laenu tagatisvarasid on mitu, on võimalik need koormata ühishüpoteegiga, mis on krediidisaaajale soodsam.

Kui seatav tagatis on abikaasade ühisvara, on tagatislepingu sõlmimiseks vajalik abikaasa nõusolek, mistõttu tuleb notariaalset tagatislepingut allkirjastama tulla ka krediidisaaaja abikaasal.

Kui tagatisvara omanik ei ole krediidisaaaja, on krediidiandja kohustatud tagatisvara omanikule täiendavalt selgitama kaasnevaid riske ning tutvustama laenulepingu tingimusi. Tagatisvara omanik peab andma laenulepingule allkirja, millega kinnitab, et ta on sellega tutvunud.

Kindlustuskohustus

Krediidisaaja on kohustatud kindlustama tagatiseks seatava kinnisvara laenulepingus kokkulepitud tingimustel ja esitama krediidiandjale kindlustuspoliisi 7 kalendripäeva jooksul pärast laenulepingu sõlmimist. Samuti peab krediidisaaja tagama kindlustuskohustuse täitmise ja kindlustuspoliisi esitamise juhul, kui tagatiseks oleva tagatisvara omanik on kolmas isik.

Tagatisvara peab olema kindlustatud kogu laenuperioodi vältel, mistõttu tuleb krediidisaajal arvestada tagatisvara perioodiliste kindlustusmaksete kuluga.

Tagatisvara täieliku või osalise hävinemise korral on krediidiandjal õigus saada kindlustushüvitis oma valdusse ning kasutada seda omal äranägemisel laenulepingust tulenevate maksekohustuste täitmiseks või maksta kindlustushüvitis välja tagatisvara omanikule tagatisvara taastamiseks.

Laenu ennetähtaegne tagastamine

Laenu võib krediidiandjale tagastada ennetähtaegselt. Seejuures võib tagastamine toimuda osaliselt või täies ulatuses. Ennetähtaegseks tagastamiseks on krediidisaaja kohustatud esitama krediidiandjale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis avalduse, milles on näidatud ennetähtaegse täitmisenä tasutav rahasumma ja tasumise kuupäev.

Kohustuse ennetähtaegse tasumise korral ei võlgne krediidisaaja krediidisumma kasutamata jätmise ajale langevat intressi ja muid kulusid, v.a. ennetähtaegse tagastamise hüvitis. Ennetähtaegse tagastamise hüvitis: krediidisaaja on kohustatud tasuma krediidiandjale hüvitist kahju eest, mis on seotud ennetähtaegse tagasimaksega 1% ulatuses ennetähtaegselt tagastatud krediidisummalt, kui ennetähtaegse tagasimakse ja lepingu lõppemise vaheline periood on pikem kui 1 aasta ning 0,5% ulatuses ennetähtaegselt tagastatud krediidi-summalt, kui see periood ei ületa ühte aastat, kuid mitte enam kui krediidisaaja oleks maksnud intressideks ennetähtaegse täitmise ja lepingu lõppemise vahelisel perioodil.

Kui lepingus on ettenähtud fikseerimata intress ja krediidisaaja soovib krediidisumma või selle osa tagastada krediidiandjale ennetähtaegselt, peab krediidisaaja maksma krediidiandjale ennetähtaegse tagastamise tasu, mille suurus on võrdne tagastatavalt krediidisummalt või selle osalt tagastamise päeval kehtiva lepingujärgse intressi alusel arvatud kolme kuu intressimaksete summaga. Kui krediidisaaja teatab krediidiandjale oma soovist krediidisumma või selle osa tagastada 3 (kolm) kuud ette ja tagastab krediidisumma või selle osa 3 (kolme) kuu möödudes 2 (kahe) pangapäeva jooksul, ei pea krediidisaaja ennetähtaegse tagastamise tasu maksma.

Laenulepingust taganemine

Tarbijal (krediidisaaja) on õigus lepingust taganeda 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul laenulepingu sõlmimisest, milleks tuleb krediidiandjale esitada kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis taganemisavaldus. Lepingust taganemisel on krediidisaaja kohustatud viivitamata, kuid mitte hiljem kui 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul taganemisavalduse esitamisest tagastama krediidiandjale laenusumma. Taganemise korral tasumisele kuuluva summa teadasaamiseks võib pöörduda krediidiandja poole

Laenulepingu rikkumine ja ülesütlemine

Makseraskuste tekkimisel või ilmnemisel võtke koheselt ühendust krediidiandjaga, et leida tekkinud olukorrale parim lahendus.

Krediidisaaaja maksekohustuste rikkumise korral on krediidiandjal õigus nõuda viivist iga viivitatud päeva eest krediidiandja hinnakirjas ja/või laenulepingus fikseeritud määras, milleks on reeglina intressimääraga võrdne määr.

Võlgnevuste tekkimisel edastab krediidiandja krediidisaaajale iga sissenõutavaks muutunud kohustuse kohta meeldetuletuskirja võlgnevuse tasumise kohta, mille eest võib krediidisaaaja rakendada krediidiandja hinnakirjas sätestatud tasusid.

Lisaks on krediidiandjal õigus nõuda laenulepingus sätestatud muude kohustuste rikkumise eest leppetrahvi 5% ulatuses tagastamata laenusummast kui krediidisaaaja ei täida laenulepinguga võetud kohustusi ega kõrvalda rikkumisi krediidiandja poolt antud uue tähtaja jooksul.

Viivise, võlgnevuse menetlemise tasu ja/või leppetrahvi maksmine ei vabasta krediidisaaajat laenulepingust tulenevate kohustuste täitmise eest.

Krediidiandjal on õigus leping ühepoolselt üles öelda ja nõuda lepingust tulenevate kohustuste (sh lisakohustuste) kohest täitmist, teatades sellest krediidisaaajale kirjalikult, kui krediidisaaaja on täielikult või osaliselt viivituses vähemalt kolme üksteisele järgneva osamaksega ja krediidiandja on andnud krediidisaaajale edutult vähemalt kaheksa päeva täiendava tähtaja puudujääva summa tasumiseks koos avaldusega, et ta ütleb selle tähtaja jooksul osamaksete tasumata jätmise korral lepingu üles ja nõuab kogu võla tasumist.

Krediidiandjal on õigus leping ühepoolselt üles öelda ka juhul kui krediidisaaaja maksevõime on oluliselt vähenenud või krediidisaaaja on laenuaotluses või muudes krediidiandjale esitatud dokumentides (sh teatistes ja tõendites) andnud krediidiandjale olulist väärinformatsiooni või jätnud teadlikult teabe esitamata või võltsinud krediidiandjale esitatud teavet, mille tulemusena ei olnud krediidiandjal võimalik krediidisaaaja maksevõimet õigesti hinnata.

Laenulepingu ülesütlemisel on krediidiandjal õigus algatada täitemenetlus hüpoteegiga koormatud vara realiseerimiseks või pöörduda oma nõuete täitmiseks kohtu poole. Täitemenetlusega või muu võla sissenõudmise menetlusega kaasnevad kulud on sätestatud seaduses ja need on kohustatud tasuma krediidisaaaja.

Kaebuste lahendamine

Poolte vahelised lahkarvamused püütakse lahendada läbirääkimiste teel kohe lahkarvamuste tekkimisel. Kui lahkarvamusi ei ole võimalik kohe kohapeal lahendada, tuleb krediidisaaajal esitada kaebus kirjalikult või muul viisil (nt krediidiandja veebilehel esitatud kontaktide või muu elektroonilise keskkonna vahendusel).

Krediidiandja menetleb kliendikaebusi kliendikaebuste menetlemise korras sätestatud viisil, mis on leitav krediidiandja veebilehel www.hypoteeklaen.ee.

Kui pooled kokkulepet ei saavuta on kliendil õigus pöörduda vaidluse lahendamiseks ja/või täiendava sõltumatu hinnangu saamiseks riikliku järelevalveasutuse (Finantsinspeksioon, Tarbijakaitseamet) poole või esitada nõue kohtusse.

Tarbija saab pöörduda oma õiguste kaitseks tarbijavaidluste komisjoni poole. Täpsustav informatsioon on leitav koduleheküljelt <http://www.tarbijakaitseamet.ee/et/tarbijavaidluste-komisjon>.

Krediidiandja üle teostab järelevalvet Finantsinspeksioon, aadress Sakala 4, 15030 Tallinn, telefon 668 0500, faks 668 0501, e-post info@fi.ee, kodulehekülg www.fi.ee.