

LEPINGUEELNE TEAVE

Kehtiv alates 18.09.2023

Enne laenuotsuse langetamist mõelge hoolikalt läbi oma vajadused ja võimalused, alles seejärel langetage kaalutletud otsus. Palun tutvuge lepingu tingimustega Hypoteeklaen AS veebilehel www.hypoteeklaen.ee või esinduses ning vajadusel küsi ka nõu meie asjatundjalt.

Lepingueelses teabes toodud tingimused ei ole siduvad ja selle alusel ei saa krediidiandjalt nõuda krediidilepingu sõlmimist.

Üldised põhimõtted

Krediidisaja on täisealine teovõimeline Eesti Vabariigi kodanik või elamisloa alusel Eestis viibiv isik. Mitteresidentidele laenu ei väljastata.

Laenu võttes tuleb hoolikalt läbi mõelda, milleks laenu kasutatakse, mis tingimustel see võetakse ja kas krediidisaja krediidivõime ning regulaarne sissetulek on laenuperioodi jooksul krediidilepingu täitmiseks piisav. Lisaks tuleb arvestada ka võimalike ohtudega, mille tõttu võib krediidivõime väheneda – töökoha kaotus või -vahetus, haigestumine; pensionile jäämisest tulenev sissetuleku vähenemine või kulude suurenemine, mis on tingitud elukallidusest või intressimäärade tõusust, pere juurdekasvust, või täiendavate kohustuste võtmisest.

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

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

Krediidilepingu sõlmimisega kaasnevad alati kulutused, mis kuuluvad tasumisele krediidisaja poolt. Kaasnevateks kulutusteks on näiteks krediidilepingu sõlmimise tasu, hüpoteegi vormistamisel tasutavad notaritasu ja riigilõiv, pandilepingu sõlmimise tasu, tagatisvara kindlustamine ja teatud juhtudel tagatisvara hindamisega seotud kulud.

Krediidilepingust tulenevate maksete tasumata jätmisel võivad krediisaja, käendajale ja tagatisvara omanikule olla tõsised tagajärjed, sh kohustus tasuda viivist, leppetrahvi, lepingu ülesütlemine, tagatisvara realiseerimine võlgnevus(t)e tõttu jne.

Krediidisaja peab arvestama, et kui tagatisvara turuväärtus väheneb, võib krediidiandja nõuda lisatagatist.

Kui krediidisaja võtab laenu koos käendajaga, siis vastutavad krediidisaja ja käendaja krediidilepingust tulenevate kohustuste täitmise eest solidaarselt erisusega, et käendaja vastutab üksnes käenduslepingus nimetatud käendaja vastutuse piirmäära ulatuses.

Krediidisaja peab piisava tähelepanelikkusega tutvuma krediidilepingu tingimustega, et mõista lepingu sõlmimisega võetava kohustuse sisu ja riske, mis võivad tekkida seoses maksete mittetasumisega või makseraskuste tekkimisega.

Vastutustundlik laenamine

Krediidiandja lähtub laenude väljastamisel vastutustundliku laenamise põhimõtetest.

Krediidiandjal on õigus saada krediidisaja krediivõimelisuse hindamiseks vajalikke dokumente ja küsida täiendavat teavet krediisaja krediivõimelisuse, tagatisvara ja krediidi sihtotstarbelise kasutamise kohta. Krediidiandja kogub ja säilitab andmeid krediisaja sissetulekute, kohustuste ning maksekohustuste täitmiste kohta ja kasutab nimetatud andmeid krediisaja krediivõime hindamiseks eesmärgiga teha kindlaskrediisaja võime laen kokku lepitud tingimustel tagastada.

Krediivõimelisuse hindamisel kogub krediidiandja infot ka siseallikatest (s.o. juhul, kui krediidiandjal on ülevaade krediisaja varasematest krediitidest ja maksekäitumisest), kui ka avalikest andmekogudest (s.o. ametlikud registrid ja väljaanded, nt. kinnistusraamat, Ametlikud Teadaanded jms.). Muud allikad on asjakohased allikad, nt. kohtutäiturite poolt avalikustatud informatsioon, maksehäireregistrid, sõltumatult kinnisvarahindajalt saadud informatsioon jms.

Krediidiandja hindab krediisaja krediivõimelisust nii uue laenu väljastamisel kui ka igakordselt krediidilepingusse muudatuste tegemisel.

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

Krediidilepingu sõlmimise eeltingimused

Krediidilepingu sõlmimiseks tuleb esitada laenu taotlus kas krediidiandja esinduses või veebilehel www.hypoteeklaen.ee.

Lisaks laenu taotlusele tuleb krediidiandjale esitada ka viimase 6 kuu pangakonto väljavõte ja võimalusel pakutava tagatisvara hindamisakt või selle puudumisel pildid ning täita vajadusel leibkonna eelarve leht (juhul kui krediidiandja ei kasuta standardiseeritud leibkonna kulude määrasid või ei kogu vastavat infot taotlusel).

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

Enne krediidilepingu allkirjastamist veenduge, et olete lepingutingimustega tutvunud piisava tähelepanelikkusega ja mõistnud võetava kohustuse sisu ning laenu võtmisega kaasnevat ohtusid.

Intress

Krediidilepingus fikseeritud intressimäär on määratud igale krediisajale personaalse pakkumise alusel.

Intress on krediisaja 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 krediisajale lähtuvalt tema riskist, mis sõltub peamiselt krediisaja krediivõimest, tagatisest, omafinantseeringu määrast ja maksekäitumisest. 6 kuu Euribor fikseeritakse iga kuue kuu möödumisel. Kui Euribor on negatiivne, loetakse intressi baasmäär lepingu põhitingimustes võrdseks nulliga. Krediidiandja saadab krediisaja e-posti aadressile või selle puudumisel lepingus sätestatud kontaktaadressile Euribori muutumise tõttu uue maksegraafiku iga 6 kuu möödumisel 5 (viie)

pangapäeva jooksul pärast intressi baasmäära muutust. Krediidisaaja kohustub tasuma krediidisumma osamaksed ja intressimaksed tähtaegselt ka juhul, kui ta ei ole maksegraafikut ei ole kätte saanud võttes aluseks viimase krediidisaajale edastatud maksegraafiku.

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

Näide: Euribori muutuse mõju maksegraafikujärgse kuumakse suurusele

Krediidisaaja sõlmib krediidilepingu summale 10 000 eurot 7 aastaks, 84 igakuise annuiteetmaksega, fikseerimata intressimääraga (6 kuu Euribor 3,250%) ja intressi marginaaliga 12%, lõplikuks intressimääraks kujuneb 15,25%, igakuiseks laenumakseks 194,37 eurot. Kui 6 kuu möödudes on Euribori tase tõusnud määrani 4,25%, kujuneb uueks intressimääraks 16,25%, mis tähendab igakuise makse suurenemist summani 200,05 eurot.

Fikseeritud intressimäär on intress fikseeritud kogu lepingu perioodiks ning ilma eraldiseisva kokkuleppeta seda muuta ei saa.

Lisaks intressile on lepingus esitatud ka krediidi kulukuse määr, mis on krediidi kogukulu, väljendatud aastase protsendimäärana ja mille alusel saab võrrelda erinevate krediidiandjate pakkumisi. Selle arvutamisel võetakse arvesse krediidisumma, intressimäär, krediidisumma tagastamise lõppkuupäev, maksegraafiku pikkus kuudes ja krediidilepingu sõlmimise tasu. Krediidikulukuse määr on arvestatud eeldusel, et kogu krediit võetakse kasutusse viivitamata ja täies mahus. Kuna krediidiandjale ei ole teada täpsed kulud hüpoteegi seadmisel, siis notaritasu ja riigilõiv, samuti tagatisvara kindlustamisega seotud kulusid krediidi kulukuse määra arvutamisel ei ole arvestatud.

Näide: Krediidi kulukuse määr

Laenu krediidi kulukuse määr on 14,13 % aastas järgmistel näidistingimustel (ei sisalda hüpoteegi seadmise ja kindlustamisega seotud kulusid): 10 000 € laenamine seitsmeks aastaks, 84 igakuist annuiteetmakset, intressimäär 9 % + 6 kuu EURIBOR aastas, lepingutasu 300 €, laenu tagasimaksete summa 14 964,93 € ja laenu kogusumma 15 264,93 €.*

*Arvesse on võetud Euribori seisuga 11.04.2023 on 3,356 %

Laenu tagasimaksed ja laenuga seotud kulud

Krediidilepingu sõlmimine on tasuline ja reeglina arvestatakse lepingutasu krediidisummast maha. Igakuised maksed, mis koosnevad laenu põhiosast ja intressist, tuleb tasuda maksegraafikus kokkulepitud summades ja kuupäevadel. Intressi arvutatakse kasutuses olevalt krediidisummalt. Kui maksegraafik on koostatud annuiteetgraafikuna, siis on igakuine tagasimakse kuni tagastamise lõpptähtpäevani võrdne, välja arvatud graafikujärgne viimane makse, mis võib erineda teistest maksetest ümardamise tõttu.

Krediidisaajal on õigus küsida enne krediidilepingu sõlmimist näidisgraafikut ja tutvuda pakutavate tingimustega, et hinnata krediidilepingust tuleneva igakuise kohustuse suurust.

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

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

Tagatis

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

Krediidisaajal tuleb tagatisvara turuväärtuse kindlaksmääramiseks esitada krediidiandjale aktsepteeritud kinnisvarabüroo poolt koostatud hindamisakt või selle puudumisel fotod pakutavast tagatisvarast nii seest kui ka väljast.

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

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

Tagatisvarale seatakse hüpoteek krediidiandja kasuks. Hüpoteegisumma on krediidisummast suurem ja sõltub krediidisummast, et tagada lisaks krediidisummale ka kõrvalnõuete (s.o. võimalikud krediidisaaja poolt tasumata intressid, viivised, trahvid ja vajadusel kohtu-, pankroti- ja täitemenetluse kulud) tasumine.

Näide: Hüpoteegisumma arvutamine

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

Hüpoteegiga saab koormata ka mitut tagatisvara korraga - kinnisturaamatuse seatakse ühishüpoteek, mis hoiab kokku krediidisaaja tehingukulud (notaritasu ja riigilõiv).

Kui hüpoteek seatakse tagatisvarale, mis on abikaasade ühisvara, on tagatislepingu sõlmimiseks vajalik abikaasa nõusolek, mistõttu tuleb notariaalset tagatislepingut allkirjastama tulla ka krediidisaaja abikaasal.

Kui tagatisvara omanik ei ole krediidisaaja, selgitab krediidiandja tagatisvara omanikule krediidilepingu täitmise tagamiseks tagatise andmisega kaasnevat riski ning tutvustab krediidilepingu tingimusi. Tagatisvara omanik peab kinnitama krediidilepingu tingimustest arusaamist ja nõusolekut hüpoteegi seadmiseks tema kinnisasjale krediidiandja kasuks oma allkirjaga krediidilepingul.

Kindlustuskohustus

Krediidisaaja on kohustatud kindlustama tagatisvara krediidilepingus kokkulepitud tingimustel ja esitama kindlustuspoliisi krediidiandjale 7 kalendripäeva jooksul pärast krediidilepingu sõlmimist. Samuti peab krediidisaaja tagama kindlustuskohustuse täitmise ja kindlustuspoliisi esitamise juhul, kui tagatisvara omanik on kolmas isik.

Tagatisvara peab olema kindlustatud kuni krediidisumma täieliku tagastamiseni krediidiandjale, mistõttu tuleb krediidisaajal arvestada perioodiliste kindlustusmaksete kuluga.

Tagatisvara täieliku või osalise hävinemise korral on krediidiandjal õigus kindlustushüvitisele, et kasutada seda krediidilepingust tulenevate krediidisaaja maksekohustuste osaliseks või täielikuks täitmiseks. Krediidiandja võib anda kindlustusandjale nõusoleku kindlustushüvitise väljamaksmiseks tagatisvara omanikule eesmärgiga kindlustusjuhtumi eelse olukorra taastamiseks.

Laenu ennetähtaegne tagastamine

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

Kohustuse ennetähtaegse tasumise korral ei võlgne krediidisaaaja krediidisumma kasutamata jätmise ajale langevat intressi ja muid kulusid, v.a. ennetähtaegse tagastamise hüvitis.

Ennetähtaegse tagastamise hüvitis fikseeritud intressiga krediidilepingu puhul on 1% ennetähtaegselt tagastatud krediidisummalt, kui ennetähtaegse tagasimakse ja lepingu lõppemise vaheline periood on pikem kui 1 aasta ning 0,5% ennetähtaegselt tagastatud krediidisummalt, kui see periood ei ületa ühte aastat, kuid mitte enam kui krediidisaaaja oleks maksnud intressideks ennetähtaegse täitmise ja lepingu lõppemise vahelisel perioodil.

Kui lepingus on ettenähtud fikseerimata intress ja krediidisaaaja soovib krediidisumma või selle osa tagastada krediidiandjale ennetähtaegselt, peab krediidisaaaja 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 krediidisaaaja 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 krediidisaaaja ennetähtaegse tagastamise tasu maksma.

Krediidilepingust taganemine

Tarbijal (krediidisaaaja) on õigus krediidilepingust taganeda 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul krediidilepingu sõlmimisest, milleks tuleb krediidiandjale esitada kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis taganemisavaldus. Lepingust taganemisel on krediidisaaaja kohustatud viivitamata, kuid mitte hiljem kui 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul taganemisavalduse esitamisest tagastama krediidiandjale krediidisumma ja intressid arvestatuna kuni tagastamise päevani. Täiendavalt tuleb tasuda notaritasud, riigilõivud ja krediidiandja poolt tasutud avalik-õiguslike registrite päringute tasud. Taganemise korral tasumisele kuuluva summa teadasaamiseks võib pöörduda krediidiandja poole.

Krediidilepingu rikkumine ja ülesütlemine

Makseraskuste tekkimisel võtke koheselt ühendust krediidiandjaga, et saaksime leida tekkinud olukorrale parima lahenduse.

Krediidisaaaja maksekohustuste rikkumise korral on krediidiandjal õigus nõuda viivist iga viivitatud päeva eest krediidiandja hinnakirjas ja/või krediidilepingus fikseeritud määras.

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 krediidilepingus sätestatud muude kohustuste rikkumise eest leppetrahvi 5% ulatuses tagastamata krediidisummast, kui krediidisaaaja ei täida krediidilepinguga võetud kohustusi ega kõrvalda rikkumisi krediidiandja poolt antud tähtaja jooksul.

Viivise, võlgnevuse menetlemise tasu ja/või leppetrahvi maksmine ei vabasta krediidisaaajat krediidilepingust 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 kahe nädalase 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 ei täida kohaselt teistest krediidiandjaga sõlmitud lepingutest tulenevaid varalisi kohustusi, krediidiandja maksevõime on oluliselt vähenenud või krediidisaaaja on laenu taotluses 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.

Krediidilepingu 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 lahkarvamuste tekkimisel. Kui lahkarvamusi ei ole võimalik kohapeal lahendada, on krediidisaaaja õigustatud esitama kaebuse 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, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet) poole või esitada nõue kohtusse.

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

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.