

Lepingueelne täiendav teave

(hüpoteeklaen, käendus või muu tagatisega laenuleping)

Käesolev täiendav teave täiendab ja selgitab Euroopa standardinfo tarbijakrediidi teabelehte ning on informatiivse tähendusega. Nimetatud täiendava teabe eesmärk on tutvustada Teile laenuvõtmise protsessi, sealhulgas hüpoteeklaenu/kinnisvaralaenu või muu tagatisega laenulepingu taotlemisega kaasnevaid õigusi, kohustusi, riske ning ohtusid.

Käesoleva täiendava teabega tutvumine on hüpoteeklaenu/kinnisvaralaenulepingu või muude tagatisega laenude taotluse esitamise eelduseks.

Vastutustundlik laenamine

Vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimisel tuleb arvestada, et iga laen on tõsine finantskohustus, mida tuleb võtta suure vastutustundega.

- ✓ **Enne laenu võtmist mõelge oma otsus hoolikalt läbi.**
- ✓ **Enne laenulepingu sõlmimist lugege kindlasti tähelepanelikult laenuleping läbi ja tutvuge selle tingimustega.**

Et laenuotsus saaks mõistlik, küsige endalt:

- ✓ Kas ma olen oma majanduslikke võimalusi realistlikult hinnanud?
- ✓ Kas mul jääb laenumakse kõrvalt raha piisavalt üle, kas ma olen teadlik, mis saab siis, kui mul tekivad makseraskused?
- ✓ Kas ma olen mõelnud sellele, mis saab siis kui laenu tagatiseks olev tagatisvara laenukohustuse katteks maha müüakse?

Küsimuste või kõhkluste puhul võtke palun ühendust meie spetsialistidega.

Laenuaotluse esitamisel teab laenuaotleja oma laenu eesmärgi ja finantsolukorda ning esitab laenuandjale enda vajaduse ja finantsolukorra kohta tõest ning piisavat informatsiooni.

Laenuandja kogub krediitvõimelisuse hindamise eesmärgil teavet, mis on hilisema laenuotsuse tegemise aluseks.

Laenuandjal on õigus saada laenuaotlejalt, käenduslepingu korral ka käendajalt ning kaaslaenusaja korral ka kaaslaenusajalt, krediitvõimelisuse hindamiseks vajalikke dokumente ning teavet, samuti saada täiendavaid selgitusi laenuaotlejalt, kaaslaenusajalt ja/või käendaja krediitvõimelisuse ja tagatise sihtotstarbelise kasutamise kohta. Krediitvõimelisuse hindamiseks peab laenuaotleja esitama lähtuvalt laenuaotlustest järgmise teabe:

- ✓ Regulaarne sissetulek ja selle suurus (pangakonto väljavõte/väljavõtteid);
- ✓ Täiendava sissetuleku allikas ja suurus;
- ✓ Varaline seisund (kinnisasjad või muu vara);
- ✓ Kohustused (muud laenulepingud, käenduslepingud, võlgnevused, alimendid, majapidamiskulud, kulud sideteenustele, ülalpeetavad, kindlustusmaksed jne).

Antud loetelu ei ole ammendav ning laenuandja võib krediitvõimelisuse hindamisel küsida laenuaotlejalt, kaaslaenusajalt ja/või käendajalt täiendavaid dokumente, mis kinnitavad info õigsust nt panga konto väljavõte (*kus toimuvad aktiivsemalt igapäevased arveldused ja kuhu laekub laenuaotleja palk*), lisatulu tõendavad dokumendid, üürileping, füüsilisest isikust ettevõtja tulude-kulude kalkulatsioon, tagatisvaraga seotud dokumendid (ekspert hinnang tagatisvara turuväärtuse kohta, kasutuskord jne), koormatiste seadmise aluseks olevad lepingud, finantsdokumendid laenuaotleja äritegevuse kohta (kui selle abil saadav sissetulek mõjutab laenuaotleja krediitvõimelisust) vms, mis aitavad laenuandjal laenuaotleja krediitvõimelisust hinnata.

Palume arvestada, et juhul kui laenuaotleja ei esita krediivõimelisuse hindamiseks vajalikku teavet või tõendeid ja seetõttu ei saa laenuandja laenuaotleja krediivõimelisust hinnata, siis ei saa laenuandja laenuaotlejaga lepingut sõlmida.

Laenuaotleja poolt esitatud teabele laenuvõtja, kaaslaenusaja ja/või käendaja finantsolukorra kohta on laenuandjal teabe täiendamiseks ja/või kontrollimiseks lisaks õigus koguda teavet avalikest andmekogudest nt Maksehäireregister, Ametlikud Teadaanded, Kinnistusraamat, kohtutäiturite poolt avalikustatud informatsioon, sõltumatult kinnisvarahindajalt saadud informatsioon.

Laenuandja hindab laenuaotleja, kaaslaenusaja ja/või käendaja krediivõimet alati uue laenu väljastamisel olenemata laenusumma suuruselt ning ka muudatuste tegemisel olemasolevasse laenulepingusse. Laenuaotleja hindab laenuaotleja vastavust oma huvidele ja finantsolukorrale. Enne laenu võtmiseks lõpliku otsuse tegemist peab laenuaotleja hoolikalt kaaluma kõiki laenuaotleja seotud asjaolusid, vajadusel küsima selgitusi ja täiendavat infot laenuandja spetsialistidelt.

Ohud laenu võtmisel

Laenusaja peab arvestama laenu võtmisel erinevate võimalike ohtudega.

- ✓ Oluliseks riskiks laenu võtmisel on laenusaja maksevõime vähenemine tulevikus, mis võib olla põhjustatud sissetulekute vähenemisest (nt töökoha kaotus või töökoha vahetus, töötasu vähenemine, pensioniea saabumine, haigestumine või muude maksevõimes arvestatud tulude vähenemine) või kulude suurenemisest (elukalliduse tõus, eluasemega seotud kulutuste tõus, pere juurdekasv, täiendavate kohustuste võtmine). Kui laenusaja tagab oma kohustuse täitmise hüpoteegi või muu tagatisega, siis võimalikuks negatiivseks tagajärjeks tulevikus võib olla kinnisvara hindade langus.
- ✓ Samuti peab laenusaja arvestama sellega, et tagatiseks antud kinnisvara või muu tagatiseks antud vara turuväärtuse vähenemisel võib laenuandja nõuda laenulepingust tulenevate nõuete täitmise tagamiseks täiendava tagatise seadmist.
- ✓ Laenamisega võivad kaasnedä täiendavad kulud, mis ei kajastu laenu kogukulus või laenusajale avaldatavas krediidi kulukuse määras. *Nt tagatise seadmisega seotud kulud notariaalsetele tehingutele.*
- ✓ Laenu või selle osa ennetähtaegse tagastamise korral lisanduvad tagastatavale summale laenulepingus kokkulepitud kulud ehk laenuandjal on õigus nõuda hüvitist. *Nt laenuandjal on õigus nõuda laenusajalt mõistlikku hüvitist kahju eest, mis on otseselt seotud laenu ennetähtaegse tagasimaksmisega.*
- ✓ Samuti tuleb arvestada negatiivsete tagajärgedega, kui laenusaja ei täida laenulepinguga võetud kohustusi õigeaegselt. Selline olukord võib tekkida makseraskuste tekkimisel ja ka juhul kui kohtutäitur arestib laenumakseks tasutava summa.
- ✓ Samuti võivad tasumata maksetele lisanduda sissenõudekulud vastavalt VÕS § 113² sätestatule.
- ✓ Makseraskuste tekkimisel võib tekkida vajadus makseraskuste ületamiseks tagatisvara müüa.
- ✓ Ühtlasi on laenuandjal õigus laenulepingu üles öelda ning nõuda kogu laenusumma tagasimaksmist ja vajadusel laenu tagatiseks oleva vara müüki.
- ✓ Laenulepingu ülesütlemise korral võivad lisanduda kohtu-, täite ja pankrotmenetlusega seotud kulud. Vt kohtute kontaktid: www.kohus.ee.

Makseraskuste tekkimisega kaasneb laenuandja õigus edastada info võlgnevuse kohta kolmandatele isikutele, näiteks AS Creditinfo Eesti (www.creditinfo.ee) ja OÜ Krediidiregister (www.taust.ee) poolt hallatavatele maksehäireregistritele.

Kui laenuaotleja on laenusamamisega kaasnevaid ohtusid hinnanud igakülgsest, tuleb hoolikalt tutvuda laenulepingu üldtingimustega.

Laenulepingu sõlmimise eeldused

Laenuaotluse saab esitada sidevahendite kaudu laenuandja kodulehe vahendusel või teeninduses koha peal vastavalt laenuandja nõuetele. Laenuaotleja vastutab esitatud andmete õigsuse eest ja kohustub andmete muutumisel muutma ka vastavad andmed laenuandja kodulehel.

Laenuandjal on õigus mitte aktsepteerida ebakorrektselt täidetud laenuaotlusi ilma laenuaotlejat teavitamata.

Laenuaotluse esitamisel laenuaotleja on kohustatud tutvuma põhjalikult nõustamisinfoga, Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehega, Euroopa standardinfo teabelehega, laenuingimustega ning kinnitama nendest arusaamist. Laenuaotluse esitamisega kinnitab laenuaotleja ühtlasi, et kõik tema poolt laenuandjale edastatud andmed on õiged ning kehtivad.

Hüpoteeklaen

Laenu tagatiseks võib olla Eestis asuv kinnisvara (korteriomand, hoonestatud kinnistu, maja, maa, suvila, mets, jms). Kinnisvarale seatakse hüpoteek, mis täidab tagatise rolli ja annab laenuandjale võimaluse pakkuda suuremat laenusummat

soodsamatel tingimustel. Tagatisvara turuväärtuse kindlaksmääramiseks tuleb esitada laenuandjale eksperthinnang, mis vastab kehtivatele hindamisstandarditele ja mille on koostanud laenuandja poolt aktsepteeritud [kinnisvarabüroo](#) (Kinnisvara hindajate kutsestandardi tase 6 ja 7). Hindamisakti vanus võib olla kuni 1 aasta.

Laenu tagatiseks seatakse seega kinnisasjale hüpoteek. Hüpoteek on laenuandja tagatis. Kui laenusaaajal tekivad laenu teenindamisega raskused ja pooled ei leia omavahel kompromissi, siis on laenuandjal õigus nõuda tagatiseks oleva kinnisasja (korteriomand, hoonestatud kinnistu, maja, maa, suvila, mets, jms) müümist täitemenetluses mille tulemusena nõue rahuldatakse.

Laenuperioodi ajaks jääb kinnisvara laenuvõtja või siis kinnisvara omaniku (kui kinnisvara omanik on kolmas isik) omandisse. Hüpoteeklaenul on vaba sihtotstarve, mis tähendab, et võetud raha võib kasutada oma äranägemise järgi. Laenu andes võtab laenuandja tagatise puhul aluseks tagatisvara aktsepteerimismäära. Laen kinnisvara tagatisel on võimalik kuni 85% ulatuses tagatise turuväärtusest. Laenu maksimaalne summa oleneb tagatiseks pandud kinnisvara enda väärtusest.

Laenul võib olla mitu tagatist, kui ühest tagatise väärtusest ei piisa kogu laenu tagamiseks. Tagatisega koormatud eseme eeldatav väärtus on laenusaaaja poolt aktsepteeritud kinnisvarabüroo kirjalikus eksperthinnangus märgitud kinnisasja turuväärtus. Tagatisvara võib kuuluda laenusaaajale või kolmandatele isikutele.

Hüpoteegi seadmisel lepitakse notaris laenuandja ja tagatisvara omaniku vahel kokku hüpoteegi tagatiskokkuleppe ulatus, st kelle ja milliste kohustuste täitmist kinnisvaraga tagatakse. Seatav hüpoteek võib tagada kõiki olemasolevaid ja/või tulevikus tekkivaid kohustusi või hoopis ühte või mitut konkreetset kohustust. Juhul, kui tagatisvara kuulub abikaasade ühisvara hulka, on hüpoteegi seadmisel notari juures vajalik mõlema abikaasa kohalolek. Hüpoteegi seadmiseks võib olla nõutav ka täiendavate nõusolekute vajadus (nt alaealistele kuuluvate varade puhul kohtu nõusolek). Tehingu üksikasjad tuleb selgitada notariga enne tehingu toimumist. Hüpoteegisumma kantakse kinnistusraamatusse pärast hüpoteegi seadmisega seotud kulude (notaritasu, riigilõiv) tasumist laenusaaaja poolt.

Laenuandja aktsepteerib hüpoteeki vaid juhul, kui selle seadmisel on kokku lepitud kohesele sundtäitmisele allumise kokkulepe.

See tähendab, et laenuandja saab pöörduda oma nõudega otse kohtutäituri poole ja alustada sundtäitmist ilma, et peaks oma nõuet kohtus tunnustama.

Lepingust ja selle võimalikest muudatustest ning lisadest tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks sõlmitakse hüpoteegi seadmise leping. Laenusaaaja on kohustatud laenulepingu kehtivuse ajal kooskõlastama kirjalikult ja saama laenuandja poolt kirjaliku nõusoleku oma kohustuste suurendamisest teiste laenuandjate juures või täiendavate finantskohustuste võtmisest. Laenuandjal on õigus nõuda laenuvõtjalt täiendavat tagatist, kui kinnisasja väärtus on langenud rohkem kui 1/5 (ühe viiendiku) võrra selle väärtusest hüpoteegi seadmise lepingu sõlmimise hetkel või kui tagatavad kohustused on suurenenud rohkem kui 1/5 (ühe viiendiku) võrra võrreldes nende suurusega hüpoteegi seadmise lepingu sõlmimise hetkel. Kui tagatiseks on hüpoteek mõttelisele osale kinnisasjast, sõlmib laenuaotleja või kinnisasja mõttelise osa omanik laenuandja poolt määratud tingimustel koos laenuandja kasuks hüpoteegi seadmise lepinguga kinnisasja kaasomanikega notariaalse kinnistusraamatusse kandmisele kuuluva kinnisasja kasutuskorra kokkuleppe.

Laenusaaaja kohustub laenuandja eelneva kirjaliku nõusolekuta mitte sõlmima lepingu täitmise tagatiseks oleva kinnisasja kasutusse andmiseks lepinguid (üür, kasutusvaldus vms). Laenusaaaja on kohustatud eelnevalt kirjalikult kooskõlastama laenuandjaga kinnisasja suhtes sõlmitavad kasutusse andmise lepingud. Kui kinnisasja omanik on kolmas isik, kohustub laenuaotleja tegema endast kõik oleneva, et vastavad lepingud saaksid laenuandjaga eelnevalt kooskõlastatud, Kinnisasja võõrandamisest on laenusaaaja kohustatud laenuandjat viivitamatult teavitama.

Laenusaaaja tasub laenuandja kasuks tagatise seadmise, valitsemise, realiseerimise, ümbervormistamise, kustutamise ja loovutamise seotud kulud (sh notari tasud, riigilõivud) ning kindlustamisega kaasnevad kulud, samuti võimalikud täite- ja kohtumenetluse kulud. Kui laenusaaaja ei täida talle pandud kulude tasumise kohustusi, on laenuandjal õigus neid kohustusi ise täita ja nõuda laenusaaajalt sellega seotud kulutuste hüvitamist 10 kalendripäeva jooksul arvates laenusaaaja poolt vastava nõudekirja saamisest ja laenusaaaja on kohustatud neid kohustusi ka koheselt täitma. Hüpoteek lõpetatakse, kui laenusaaaja on laenuandjale tagastanud kogu laenusumma ja intressi. Misjärel tuleb lõpetada hüpoteegileping, mis vabastab vara hüpoteegist ning seejärel esitada teade hüpoteegi vabastamisest kinnistusraamatusse.

Teave Pantijale

Pantija, s.t. hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanik (juhul kui ei ole laenusaaaja):

- ✓ tuleb arvestada, et hüpoteek annab laenuandjale õiguse taotleda pantikale kuuluva kinnisasja (korteriomand, hoonestatud kinnistu, maja, maa, suvila, mets, jms) sundmüüki juhul, kui laenusaaaja ei täida laenuandja ees laenumaksete tasumise kohustusi;
- ✓ tuleb hoolega läbi mõelda, kelle kohustust ja kui suures ulatuses on pantija valmis talle kuuluva kinnisvaraga tagama;
- ✓ tuleb tutvuda enne hüpoteegi seadmise lepingu sõlmimist laenu- ja notariaalsete lepingute sisuga. Vajadusel küsida kindlasti lepingute kohta selgitusi laenuandjalt või notaribüroost. Tuleb otsustada, kas on vaja tehingutest arusaamiseks ka õigusabi;
- ✓ notari tehingu ajal tuleb kuulata tähelepanelikult notari selgitusi ja küsida julgelt küsimusi, kui midagi jääb selgusetuks;
- ✓ tuleb olla kursis, kas laenusaaaja teeb laenumakseid korrektselt ja vajadusel tuleb pöörduda küsimuste korral laenuandja poole. Kui laenusaaaja jääb maksetega võlgnevusse on kinnisasja omanikul võimalik kohustused ise täita, et vältida kinnisasja omanikule/pantijale kuuluva kinnistu sundmüüki ning nõuda hiljem laenusaaajalt kinnisasja omaniku poolt tasutud summasid tagasi;
- ✓ võimaliku probleemi kiireimaks lahendamiseks ja lisakulude ennetamiseks tuleb teha laenuandjaga igakülget koostööd.

Tuleb veenduda, et laenuandjal on olemas kinnisvaraomaniku/pantija õiged kontaktandmed.

Kaaslaenusaajad

Juhul, kui laenulepingus on laenuaotlejaid rohkem kui üks on tegemist kaaslaenusaaajatega. Kaaslaenusaaaja aitab tagada võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmise selliselt, et kaaslaenusaaaja vastutab solidaarselt koos põhivõlgnikuga põhivõlgniku kõikide kohustuste täitmise eest laenuandja ees, st. laenuandjal on õigus nõuda kohustuste täielikku või osalist täitmist kõigilt laenusaaajatelt ühiselt või igapähevalt või mõnelt neist. Kaaslaenusaaajaks saab olla vaid füüsiline isik. Kaaslaenusaaaja vastutab solidaarselt koos laenusaaajaga laenusaaaja kohustuste täitmise eest laenulepingus sätestatud tingimustel. Võlgnevuse tekkimisel võib laenuandja nõudega koheselt pöörduda kaaslaenusaaaja poole.

Teave kaaslaenusaaajale

Kaaslaenusaaajal tuleb hoolikalt läbi mõelda, kelle kohustusi ja kui suures ulatuses on kaaslaenusaaaja valmis täitma kuivõrd laenuandja jaoks on kaaslaenusaaaja võrdväärne laenusaaajaga ehk krediidsaajaga. Kui laenusaaaja graafikujärgseid makseid õigeaegselt ei tasu, lasub kaaslaenusaaajal endal kohustus neid tasuda. Enne laenulepingu sõlmimist tuleb tutvuda hoolikalt laenulepingu sisuga. Vajadusel küsida laenuandjalt lepingute kohta selgitusi. Kaaslaenusaaajal tuleb olla kursis laenusaaaja poolsete laenumaksete tasumise korrektsusega. Kui laenusaaaja jääb laenumaksete tasumisega võlgnevusse on kaaslaenusaaaja kohustatud laenusaaaja kohustused ise täitma. Võimaliku probleemi kiireimaks lahendamiseks ja lisakulude ennetamiseks tuleb kaaslaenusaaajal teha laenuandjaga igakülget koostööd.

Käendus

Käendusega tagatakse võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmist selliselt, et käendaja võtab vastutuse võlausaldaja ees kolmanda isiku ehk põhivõlgniku kohustuse täitmise eest. Käendajaks saab olla vaid füüsiline isik. Seaduse kohaselt vastutavad põhivõlgnik ja käendaja võlausaldaja ees kohustuse rikkumise korral solidaarselt, kui käenduslepingus ei ole ette nähtud, et käendaja vastutab üksnes juhul, kui võlausaldaja ei saa nõuet põhivõlgniku vastu rahuldada. Käendaja vastutab käenduse maksimumsumma ulatuses laenusaaaja kohustuste eest. Võlgnevuse tekkimisel võib laenuandja nõudega koheselt pöörduda käendaja poole.

Teave käendajale

Käendajal tuleb hoolikalt läbi mõelda, kelle kohustuste ja kui suures ulatuses on käendaja valmis käendama. Kui laenusaaaja graafikujärgseid makseid õigeaegselt ei tasu, lasub käendajal endal kohustus neid tasuda. Enne käenduslepingu sõlmimist tuleb tutvuda hoolikalt laenu- ja käenduslepingu sisuga. Vajadusel küsida laenuandjalt lepingute kohta selgitusi. Käendajal tuleb olla kursis laenusaaaja poolsete laenumaksete tasumise korrektsusega. Kui laenusaaaja jääb laenumaksete tasumisega võlgnevusse on käendajal võimalik laenusaaaja kohustused ise täita ja hiljem laenusaaajalt tasutud summa tagasi nõuda. Võimaliku probleemi kiireimaks lahendamiseks ja lisakulude ennetamiseks tuleb teha käendajal laenuandjaga igakülget koostööd.

Tagatisvara kindlustamine

Laenusaaaja on kohustatud tagama kindlustuskaitse tagatisele (korteriomand, hoonestatud kinnistu, maja, maa, suvila, mets, jms) kuni laenulepingust tulenevate kohustuste täieliku ja nõuetekohase täitmiseni. Kindlustusleping sõlmitakse laenusaaaja valikul ühes laenuandja poolt eelnevalt aktsepteeritud ja Finantsinspektsiooni poolt antud tegevusloaga kindlustusseltsides. Kindlustussumma täpne suurus oleneb kindlustusseltsi pakumise eest. Tagatiseks oleva vara kindlustusleping tuleb sõlmida viivitamatult pärast laenulepingu sõlmimist kusjuures:

- ✓ kindlustussumma ei tohi olla väiksem, kui tagatiseks oleva vara täielik taastamisväärtus;

- ✓ esimeseks soodustatud isikuks vähemalt laenusumma suuruse summa osas peab olema laenuandja;
- ✓ kindlustusriskideks peavad olema vähemalt tule-, vee-, loodusõnnetuse ja vandalismiriskid;

Palun võtke arvesse, et laenuga seotud kõrvallepingute lõpetamise korral võib kaasneda laenulepingust tulenevate kohustuste (sh kindlustuslepinguga seotud kohustuste) rikkumine ja sellega laenuandja õigus nõuda teilt leppetrahvi tasumist.

Vt täpsemalt laenulepingu üldtingimustest.

Laenusaaaja täiendavad kohustused seoses tagatisvaraga

Tagatisega laenulepingu korral kohustub laenusaaaja laenuandjaga eelnevalt kirjalikult kooskõlastama tagatisvara suhtes sõlmitavad lepingud nagu ostu-müügilepingud, hüpoteegiseadmise lepingud, vahetus- ja kinkelepingud, üüri-, rendi-, ja kasutuslepingud jne. Tagatisvara suhtes sõlmitavad rendi-, üüri-, või kasutuslepingud peavad vastama turutingimustele ning seadustes sätestatud tingimustele, kusjuures nende lepingute sõlmimine ei tohi vähendada tagatisvara väärtust ega kahjustada laenuandja õigusi muul viisil.

Kui laenusaaaja soovib laenulepingu kehtivuse jooksul laenu tagatisvara müüa, peab ta sellest laenuandjat informeerima. Laenuandja teavitab laenusaaajat tingimustest, mis puudutavad müügitehingus vajalikku hüpoteegi kustutamist ja laenusumma ennetähtaegset tagastamist. Müügist laekuvatest summadest täidetakse panga nõuded vastavalt laenulepingus ja hüpoteegi kustutamise kokkuleppes kokkulepitult. Vt täpsemalt laenulepingu üldtingimustest.

Laenuandmise otsus

Laenuandja teostab laenuaotluse alusel laenuaotleja, kaaslaenusaaajatega laenulepingu puhul ka kaaslaenusaaajate ning käendusega laenulepingu puhul ka käendaja maksevõime analüüsi. Laenuaotleja ja kaaslaenusaaajate maksevõime analüüsi käigus leitakse laenuaotlejale optimaalne laenukoode või laenusumma.

Lepingust taganemine

Laenusaaajal on õigus taganeda

- ✓ Hüpoteegiga tagatud lepingust 7 kalendripäeva jooksul arvates laenulepingu sõlmimisest.
- ✓ Ilma hüpoteegita laenulepingu puhul 14 kalendripäeva jooksul arvates laenulepingu sõlmimisest.

Taganemise tähtaeg hakkab kulgema laenulepingu jõustumise päevast ja taganemise avaldus peab olema tehtud enne eelnimetatud tähtaja möödumist. Taganemisel tuleb viivitamata, kuid mitte hiljem kui 30 päeva jooksul tagastada laenusumma ja sellelt tagastamise hetkeks kogunenud intress. Lepingust taganemine ei vabasta laenusaaajat rahaliste kohustuste täitmisest, mis on tekkinud lepingu alusel enne lepingust taganemist. Kui laenusaaaja ei tagasta laenu nimetatud tähtaja jooksul, loetakse, et laenusaaaja ei ole laenulepingust taganenud.

Vt täpsemalt laenulepingu üldtingimustest.

Laenu tagastamine graafiku alusel

- ✓ Hüpoteeklaenu korral on laenu tagastamise maksimaalne periood kuni 30 aastat. Graafik võib olla nii bullet (igakuised on intressimaksed ja põhiosa tasutakse perioodi lõpus) kui ka annuiteet (intressi- ja põhiosamaksed tasutakse igakuiselt võrdselt)

Laenusumma ennetähtaegne tagastamine

Hüpoteeklaenu ja muu tagatisega laenulepingute puhul on laenusaaajal õigus tagastada laenu osaliselt või täielikult enne graafikus kindlaksmääratud lõpptähtaega.

Ennetähtaegsest tagastamisest soovist tuleb teavitada laenuandjat kirjalikult. Kirjalikus avalduses peab laenusaaaja laenuandja rekvisiite kasutades selgelt ja arusaadavalt väljendama vastavat tahet ning näitama ära summa, mida ta soovib ennetähtaegselt tasuda ning samuti ennetähtaegse täitmise päeva. Kirjalik avaldus peab olema esitatud taasesitamist võimaldavas vormis ja allkirjastatud. Elektronpostiga edastatud avaldus peab olema digitaalselt allkirjastatud.

Kui tarbijast laenusaaaja teavitab laenuandjat soovist tagatisega laenulepingust tulenevad kohustused täita ennetähtaegselt, esitab laenuandja tarbijale viivitamata, kuid mitte hiljem kui 14 päeva pärast püsival andmekandjal ennetähtaegse tagasimaksmise võimaluse kaalumiseks vajaliku teabe. Lepingus osalise ennetähtaegse täitmise korral on laenusaaaja kohustatud 7 kalendripäeva jooksul, arvates osaliseks ennetähtaegseks täitmiseks makse tegemisest sõlmima laenuandjaga kokkuleppe uue maksegraafiku kinnitamiseks. Juhul, kui laenusaaaja ei täida eelnimetatud kohustust, on laenuandjal õigus koostada uus maksegraafik ühepoolset, lähtuvalt lepingu tähtajast ning lepingus kokkulepitud intressimäärast tagastamata laenusummalt. Laenuandja esitab ühepoolset koostatud maksegraafiku laenusaaajale elektronposti või posti teel ning laenusaaaja kohustub seda järgima.

Ennetähtaegse tagastamise hüvitis

Laenuandjal on õigus nõuda hüvitist 1% ennetähtaegselt tagasimakstud krediidisummalt kui ennetähtaegse tagasi maksamiseni ja lepingu lõppemise vaheline periood on pikem kui üks aasta. 0,5% ennetähtaegselt tagasimakstud krediidisummalt kui ennetähtaegse tagasimaksmise ja lepingu lõppemise vaheline periood on alla ühe aasta.

Vt täpsemalt laenulepingu üldtingimustest.

Intressimäär

Igakused laenu tagasimaksed koosnevad tavaliselt laenu põhiosa tagasimaksetest ja intressimaksest. Intress on laenuhind, mida tuleb laenuandjale maksta laenu kasutamise eest. Laenuandja arvestab intressi laenujäägilt alates laenu kasutusse andmise päevast. Fikseeritud intress kaitseb laenuvõtjat intressi tõusude eest, ehk vaatamata intresside võimalikule tõusule tema laenumakse kokkulepitud perioodil ei tõuse. Tagasimaksed toimuvad vastavalt lepingu lisaks olevale maksegraafikule, kus on kirjas tagasimaksete arv ja tähtajad. Üldjuhul on maksegraafik koostatud annuiteetgraafiku põhimõttel, mis tähendab, et igakuised tagasimaksed on üldjuhul ühesuurused. Kõik laenulepinguga seotud kulud tasub laenusaaaja. *Nt 15000 euro laenamisel tähtajaga 5 aastat, fikseeritud intressimäär 15%, krediidi kulukuse määr 18,2%, lepingutasu 300 eurot, tagasimaksete summa 356,85 eurot ja tarbija poolt makstav kogusumma 21995 eurot.*

Vt täpsemalt laenulepingu üldtingimustest.

Krediidi kulukuse määr (KKM)

Lisaks intressimäärale näidatakse Euroopa standardinfo teabelehes, Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehes ja laenulepingu põhitingimustes ka krediidi kulukuse esialgne määr, mis näitab laenusaaajale laenu kasutamisest tulenevate kulude koormust ning see on üks näitajatest, mille alusel laenusaaaja saab võrrelda erinevaid pakkumisi ja teha otsuse tarbijakrediidilepingu sõlmimiseks. Krediidi kulukuse määr on krediidi kogukulu tarbijale, mis on väljendatud aastase protsendimäärana krediidi kogusummast. Kogukulu hõlmab kõiki kulusid, mida tarbija peab kandma seoses laenulepinguga ja mis on laenuandjale teada. Siia ei kuulu tasud, mida laenusaaaja kannab seoses laenulepingu rikkumisega (viivis, trahv). Laenu põhitingimustes näidatakse laenusumma ja krediidi kogukulu summat. *Nt 40.62% eeldusel, et krediidisumma on 500 eurot, intressimäär aastas 18%, lepingutasu on 10 eurot ja lepingu kestus on 2 kuud.*

Lisateenused

Laenusaaajal on õigus taotleda lisateenuste maksepuhkuse või graafiku muutmise võimaldamist. Selleks tuleb laenuandjale esitada vastavasisuline taotlus järgides kodulehel toodud lisateenusele ettenähtud juhiseid ja nõudeid ning nõustudes lisateenusega seotud eritingimustega. Lisateenuse taotluse rahuldamise korral sõlmivad pooled lepingu lisa. Lisateenuse kasutamise tagajärjel võivad muutuda laenulepingu põhitingimused (nt intress, krediidi kulukuse määr, laenu neto- või brutosumma jne).

Vt täpsemalt laenulepingu üldtingimustest.

Laenulepinguga seotud kulud

Kõik laenulepinguga seotud kulud tasub laenusaaaja. Laenulepinguga seotud võimalikud kulud laenusaaajale on:

- ✓ laenulepingu sõlmimise tasu;
- ✓ tagatisvara hindamise tasu;
- ✓ tagatisvara kindlustamisega seotud kulu;
- ✓ hüpoteegi registreerimise tasu;
- ✓ hüpoteegi seadmise lepingu allkirjastamisega kaasnevad tasud (notaritasu ja riigilõiv);
- ✓ laenulepingu lisateenuste (nt lepingu pikendamine, lisalaenu võtmine, refinantseerimine) kasutamise tasu;
- ✓ laenulepingu muudatuste sõlmimise tasu;
- ✓ viivis ja/või menetluskulud, kui laenusaaaja ei täida laenulepingust tulenevaid kohustusi;
- ✓ laenulepingu ülesütlemisega seotud kulu;
- ✓ laenulepingu ennetähtaegse täitmise hüvitis;
- ✓ muud kulud.

Notari tasude ja riigilõivude suurused on kehtestatud vastavate seadustega. Notaritasude suuruse kohta saab infot www.notar.ee. Riigilõivude suuruse kohta saab täiendavat infot riigilõivuseadusest, mis on kättesaadav www.riigiteataja.ee.

Laenulepingu rikkumise võimalikud tagajärjed

Tagasimaksetega hilinemise korral on laenuandjal õigus nõuda viivist VÕS § 113 lg 1 kolmandas lauses sätestatud määras või kui muutuvad muud viivisemäära reguleerivad seaduse sätted, siis on krediidiandjal õigus nõuda laenusaaajalt viivist seaduses lubatud maksimaalses määras.

Kooskõlastus- ja/või informeerimiskohustuse mittetäitmisel on laenuandjal õigus nõuda leppetrahvi 5 % tagastamata laenu põhiosalt.

Mittekohasest kohustuste täitmisest tulenevalt on kohustus hüvitada laenuandjale võlgnevuse sissenõudmisega seotud kulud vastavalt VÕS § 113² sätestatule (nt meeldetuletuskiri/kirjad).

Kindlustamise kohustuse rikkumisel on laenuandjal õigus tagatis ise kindlustada ja nõuda sisse kõik kindlustamisega seotud kulud.

Kui laenusaaaja ei täida tähtaegselt lepingust tulenevat laenusumma tagastamise ja või intressi tasumise kohustust ja laenusaaaja on olnud osalises või täielikus viivituses vähemalt 3 järjestikkuse osamaksega ja laenuandja on andnud laenusaaajale kirjalikult vähemalt 2 nädalase tähtaja viivitatud maksete tasumiseks on laenuandjal õigus lepingu üles öelda.

Tagatise väärtuse vähenemisel ja kui ei seata uut tagatist, tagatise osas on tekkinud üle 3% võlgnevus, tagatis on hävinenud või laenusaaaja on jätnud tagatisvara kindlustamata võib laenuandja lepingu üles öelda.

Lepingu ülesütlemisel tuleb laenusaaajal hüvitada laenuandjale kõik võla sissenõudmisega seotud mõistlikud kulud, sh kohtu-, inkasso ja täitemenetlusega seotud kulud, tagatise omanikule, ja teistele lepinguga seotud isikutele lepingu rikkumise tõttu saadetud teadetega seotud kulud tuleb hüvitada vastavalt VÕS § 113² sätestatule.

Lepingu ülesütlemisel kohustub tagatise igakordne omanik kõikide lepingust tulenevate rahaliste kohustuste mittetäitmisel alluma kohesele sundtäitmisele. Laenuandjal on õigus lepingust tulenevate laenusaaaja kohustuste mittenõuetekohase täitmise korral rahuldada oma nõue tagatise arvelt ilma kohtu poole pöördumata.

Eelnimetatud rikkumised võivad kaasa tuua laenusaaaja kohta andmete avaldamise maksehäireregistrites, laenusaaaja vara aresti või sundmüügi ning halvendada laenusaaaja võimalusi saada laenu tulevikus.

Makseraskuste ületamine

Makseraskuste ilmnemisel ja laenumaksete hilinemise vältimiseks on kasulik viivitamata pöörduda laenuandja poole, sest probleemide ennetamisel on võimalikud tulevikukulutused väiksemad (menetlustasud, kohtutäituritasud) ning maksekäitumise ajalool on suur mõju tulevastele lepingutingimustele. Lisaks võib maksetega viivitamine kaasa tuua laenusaaaja kohta andmete avaldamise maksehäireregistris, kohtu- ja või täitemenetluse sh vara aresti või sundmüügi ning halvendada laenusaaaja võimalusi saada laenu tulevikus.

Makseraskustes laenusaaajal on võimalik tutvuda Finantsinspeksiooni loodud veebilehe aadressiga <https://minuraha.ee/et/pangandus/laenud/makseraskustes-kaitumine>, milles leiab soovitusi ja kontakte makseraskustes inimestele. Vaata lisaks ka infot töötuna arvele võtmisest, tööturuteenustest, uutest töökohtadest ja muust kasulikust töötukassa veebilehel <https://www.tootukassa.ee/>.

Teil on võimalik saada maksepuhkust, pöördudes vastava taotlusega laenuandja poole.

Vt täpsemalt laenulepingu üldtingimustest.

Täiendav

Järelevalveasutused: Finantsinspeksioon (postiaadress Sakala 4, 15030 Tallinn) telefon 6680500, e-post: info@fi.ee, koduleht www.fi.ee.

Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet (postiaadress Rahukohtu 2, 10130 Tallinn), telefon 6201707, e-post info@ttja.ee, koduleht www.ttja.ee.

NB! Käesoleva täiendava teabelehe info annab ülevaate Teie õigustest, kohustustest, riskidest ning ohtudest, kui sõlmite hüpoteeklaenu või muu tagatisega laenulepingu. Kuid pange tähele, et käesolevas täiendavas teabelehes kirjeldatud tingimused ei ole siduvad, vaid laenulepingu sõlmimisel kehtivad konkreetses laenulepingus kokku lepitud tingimused.