

Kinnisvaraga tagatud laenude lepingueelne teave

Enne lõpliku laenuotsuse tegemist soovitame laenuaotlejal põhjalikult tutvuda laenulepingu tingimustega, laenuvõtmise võimalike tagajärgedega ja küsimuste korral selgituste saamiseks võtta ühendust laenuhalduriga.

Vastutustundlik laenamine

Pank on kohustatud jälgima laenude andmisel ja muutmisel vastutustundliku laenamise põhimõtteid ja nõudeid. Krediidivõimelisuse hindamiseks ja maksimaalse laenukoormuse arvutamiseks on pangal õigus küsida kõigilt laenuaotlejatelt vajalikke dokumente, teavet kohustuste, sissetulekute, varalise seisuga ja muude asjaolude kohta, mis võivad mõjutada laenusaaaja krediitvõimelisust.

Krediitvõimelisuse hindamiseks peab laenusaaaja esitama pangale vähemalt alljärgneva teabe:

- regulaarse sissetuleku ja selle suuruse,
- täiendava sissetuleku allika ja selle suuruse,
- varalise seisundi,
- ülevaate olemasolevatest kohustustest.

Lisaks võib pank laenusaaajalt küsida täiendavat teavet ja dokumente, mis kinnitavad esitatu info õigsust. Nendeks dokumentideks võivad muuhulgas olla:

- teises pangas oleva konto väljavõte,
- tööandja tõend regulaarse sissetuleku ja/või katseaja kehtivuse/lõppemise kohta,
- tõend kohustuste puudumise kohta teisest finantsasutusest,
- finantsdokumendid laenusaaaja äritegevuse kohta,
- üürilepingud jms.

Pangal on õigus koguda laenusaaaja kohta teavet:

- avalikest andmekogudest nt. Krediidiinfo, avalikud registrid,
- võimalusel kõikidest muudest allikatest.

Intressimäär

Intressimäär on laenusaaaja poolt makstav tasu krediidisumma kasutamise eest. Laenulepingusse märgitav intressimäär koosneb alusintressist ja marginaalist.

Alusintressi tüüp on kas 6 kuu EURIBOR, KPB või mõni muu poolte vahel kokkulepitud perioodiliselt muutuv intressitüüp.

EURIBOR ("European Interbank Offered Rate") on üleeuroopaline pankadevaheline intressimäär, millega Euroopa pankadevahelise rahaturu juhtivad pangad pakuvad teineteisele tähtjalisi deposiite, kuue (6) kuu EURIBOR on vastavalt 6-kuulise tähtajaga deposiitidele pakutav intressimäär. Intressi baasmäär muutustest ei informeeri pank laenusaaajat eelnevalt. Pank koostab pärast intressi baasmäär muutumist laenusaaajale uue maksegraafiku ja edastab selle laenusaaajale internetipanga teel. EURIBORI kehtivaid väärtuseid näeb laenusaaaja panga kodulehel. Juhul kui EURIBOR tõuseb, toob see kaasa intressimäär tõusu ning igakuise kuumakse suurenemise. Kui EURIBOR muutub negatiivseks, loetakse laenulepingus see võrdseks nulliga.

Krediidipanga baasintressimäär (KPB) rakendab Krediidipank enamasti pika tagasimaksetähtajaga laenude (eluasemelaen, kinnisvara tagatisel laen) puhul baasintressimäärana. KPBd noteerib Krediidipank ning avaldab selle oma interneti kodulehel igal pangapäeval, arvestades rahaturuintresside ning üldise majanduskeskkonna hetketaset Eestis ning ülemaailmselt.

Fikseeritud intressiga laenude puhul ennetähtaegse tagastamise tasu vastavalt hinnakirjale.

Minimaalne intressimäär tasemeks on 0,00% aastas, st juhul kui alusintress + marginaal langeb madalamale tasemele kui 0,00% aastas, siis rakendatakse laenusaaajale kuni järgmise intressimäär muutumise kuu-päevani intressimääraks fikseeritud 0,00% aastas.

Eeldused laenulepingu sõlmimisel

Laenulepingus sõlmimise eelduseks on maksekonto omamine pangas. Maksekontole kantakse laenusumma ning sellelt toimub laenulepingu kohaselt igakuiste tagasimaksete tasumine. Juhul kui laenusaaajad on rohkem kui üks, peavad kõik laenusaaajad omama pangas maksekontot. Laenulepingusse märgitakse selle laenusaaaja maksekonto number pangas, millelt pank võtab maksetähtpäeval maha laenulepingust tulenevad maksed. Laenulepinguga seotud maksekonto omamine on kohustuslik kuni laenulepingust tulenevate kohustuste täieliku täitmiseni.

Kui laenulepingus on laenusaaajaid rohkem kui üks, siis vastutavad kõik laenulepingus tulenevate kohustuste täitmise eest panga ees solidaarselt st pangal on õigus nõuda kohustuste täielikku või osalist täitmist kõigilt laenusaaajatelt ühiselt.

Laenulepingust taganemine

Laenusaaajal on õigus lepingust taganeda seitsme (7) kalendripäeva jooksul alates lepingu sõlmimise päevast, esitades pangale taganemisavalduse kirjalikult või internetipanga kaudu selliselt, et pank saaks taganemisavalduse kätte hiljemalt eelnimetatud tähtaja viimasel päeval kell 23.59.

Lepingust taganemisel peab laenusaaaja viivitamata, kuid mitte hiljem kui kolmekümne (30) kalendripäeva jooksul pärast taganemisavalduse esitamist, pangale tagasi maksma krediidisumma ja krediidisummal selle kasutusse võtmisest kuni tagasimaksmiseni arvestatud intressid. Vastasel juhul loetakse, et laenusaaaja ei ole lepingust taganenud.

Laenulepinguga seotud kulud

Kõik laenulepinguga seotud kulud tasub laenusaaaja.

Laenulepinguga seotud võimalikud kulud laenusaaajale on:

- laenulepingu sõlmimise tasu,
- laenulepingu muutmise tasu,

- tagatisvara hindamise tasu, mida kinnisvara-büroo võtab eksperthinnangu koostamise eest vastavalt kinnisvarabüroo hinnakirjale,
- notaritasu tagatise seadmise ja muutmise eest,
- riigilõiv kannete seadmise ja muutmise eest,
- tagatisvara kindlustamisega seotud kulud,
- viivis ja/või leppetrahv ja/või võla sissenõudmisega seotud kulud, kui laenusaaaja ei täida laenulepingust tulenevaid kohustusi,
- laenulepingu ülesütleemisega seotud kulud.

Laenulepingu muutmine

Laenulepingu tingimuste muutmine toimub laenusaaaja ja panga vahelisel kokkuleppel. Laenulepingu muutmisel võivad muutuda ka laenulepingu tüüptingimused, mistõttu peab laenusaaaja laenulepingu muudatuste ja tüüptingimustega tutvuma ning küsimuste korral pöörduma laenuhalduri poole. Laenulepingu muutmise korral peab laenusaaaja arvestama erinevate kuludega (laenulepingu muutmise tasu, võimalik intressimäär tõus).

Ennetähtaegne tagastamine laenusaaaja enda soovil

Laenusaaajal on õigus igal ajal ennetähtaegselt laenusumma kas osaliselt või täielikult tagasi maksta. Oma soovist on laenusaaaja kohustatud panka ette teavitama. Teavitamata jätmisel on pangal õigus nõuda hüvitist laenulepingus kokkulepitud kulude kompenseerimiseks.

Fikseerimata ehk muutuva intressiga laenudel on selle hüvitise suuruseks kuni kolme kuu intresside summa. Juhul kui laenusaaaja esitab kirjaliku avalduse kolme kuulise etteaatamisega, ei rakendu ennetähtaegse tagastamise hüvitis.

Fikseeritud intressiga laenudele rakendub ennetähtaegse tagastamise tasu vastavalt hinnakirjale. Hinnakirjaga saab tutvuda panga kodulehel www.krediidipank.ee.

Ennetähtaegse tagastamise soovi korral tuleb võtta ühendust oma laenuhalduriga, et täpsustada ennetähtaegse tagastamisega seonduvat protsessi ja tagastamisele kuuluvat täpset summat.

Laenu võtmisega seotud ohud ja riskid

Väga oluliseks riskiks laenu võtmisel on laenusaaaja **maksevõime vähenemine** tulevikus, mille põhjuseks võib olla sissetulekute vähenemine (nt. töökoha kaotus või vahetamine, töötasu vähenemine, haigestumine) või kulude suurenemine (nt. eluasemega seotud kulude tõus, täiendava kohustuste võtmine, pere juurdekasv).

Riskiks võib pidada ka seda, kui **laenu intress on fikseerimata ehk muutuv**. Fikseerimata intressimäär korral muutub alusintress 6 kuu EURIBOR iga 6 kuu tagant.

Näide: Laenusumma 40 000 eurot, laenu tähtaeg 30 aastat, intressimäär 6 kuu EURIBOR +2,80% aastas, EURIBOR laenu väljastamise hetkel tasemel 0,5%, intressimäär kokku 3,30 %. Neil tingimustel on igakuine kuumakse annuiteetgraafiku järgi 175,18 eurot.

Kui 6 kuu EURIBOR langeb tasemele 0,00 % (st langus on 0,50 %), on igakuine kuumakse annuiteetgraafiku järgi 164,36 eurot.

Kui 6 kuu EURIBOR tõuseb tasemele 2,00 % (st tõus on 1,50 %), on igakuine kuumakse annuiteetgraafiku järgi 209,87 eurot.

Laenusaaaja peab arvestama ka sellega, et **tagatiseks antud kinnisvara** või muu tagatiseks antud vara **turväärtuse vähenemisel** (nt on leidnud aset kindlustusjuhtum, mille puhul ei maksta kindlustushüvitist või tagatise turväärtus on vähenenud või laenusaaaja või tagatise omanik on andnud tagatiseks oleva vara ilma panga eelneva kooskõlastuseta rendile või üürile või tagatiseks olevale varale on pööratud sissenõue või ilmnevad muud olulised asjaolud) on pangal õigus nõuda täiendava tagatise seadmist laenusaaaja poolt.

Lisaks tuleb arvestada negatiivsete tagajärgedega, kui laenusaaaja ei täida **laenulepingus võetud kohustusi** õigeaegselt. Selline olukord võib tekkida:

- makseraskuste tekkimisel,
- või näiteks juhul, kui kohtutäitur arestib laenumaksiks tasutava summa laenusaaaja elatisevõlgnevuse tõttu.

Maksete (v.a intressimaksete) tasumisega viivitamisel on pangal õigus alustada **viivise** arvestamist maksmata või vähemakstud summalt. Viivise arvestus algab tagasimakse kuupäevale järgneval päeval ja lõppeb vastava summa täielikul tasumisel. Viivisemäär on toodud sõlmivastavas laenulepingus ja panga hinnakirjas.

Juhul kui laenusaaaja ei täida lepingulisi kohustusi, on pangal õigus nõuda **leppetrahvi** (nt kindlustkohustuse mittetäitmine).

Maksete tasumata jätmisel on pangal õigus avaldada andmed laenusaaaja võlgnevuse kohta AS-ile Krediidiinfo. Maksehäireteregistrisse sisestatakse maksehäire summas vähemalt 30 eurot (sh intress ja viivis) ja mis on kestnud vähemalt 45 kalendripäeva.

Igakuisete maksetega viivitamise korral on pangal seadusest tulenev õigus sõlmitud laenuleping erakorraliselt ennetähtaegselt üles öelda ning nõuda kogu laenusumma ja muude lepingust tulenevate maksete (intressid, viivised, leppetrahv, lepingutasu, võlamenetlustasud) tasumist. Vajadusel alustab pank tagatiseks oleva vara müüki. Laenulepingu ülesütlemise korral võivad lisanduda kohtu-, täite- või pankrotimenetlusega seotud kulud, mis kõik kuuluvad tasumisele laenusaaaja poolt.

Laenulepingu ülesõtlemine

Laenulepingu ülesõtlemine ja tagatise realiseerimine panga algatusel toimub vaid juhul, kui laenusaaaja ei tasu laenumakseid õigeaegselt ning pank ja laenusaaaja ei saavuta mõlemaid pooli rahuldavat kokkulepet kohustuste täitmise osas.

Pangal on õigus laenuleping üles öelda, kui:

- laenusaaaja ei täida laenulepingust tulenevaid maksekohustusi osaliselt või täielikult kolme üksteise järgneva osamaksena ja /või intressimaksena,
- laenusaaaja on laenu taotlemisel andnud pangale väärinfot või on jätnud esitamata talle teadaolevad laenulepingu täitmist ja/või maksevõime hindamist mõjutavad andmed,
- laenusaaaja ei kasuta laenusummat sihtotstarbeliselt,

- tagatiseks antud vara turuväärtus väheneb ja ei jõuta kokkuleppele täiendava tagatise seadmisel,
- leiavad aset sündmused, mis takistavad laenulepingu kohest täitmist laenusaaaja poolt.

Laenulepingu ülesõllemisel on pangal õigus algatada täitemenetlus hüpoteegiga koormatud vara sundmüügiks või pöörduda oma nõuete täitmiseks kohtu poole. Sundmüügi korral müüakse tagatiseks olev vara ära. Täitemenetluse algatamise korral lisanduvad laenulepingust tulenevale nõudele täitekulud vastavalt täitemenetluse seadustikule ja kohtutäituri seadusele (www.riigiteaja.ee) Täitekulud kohustub kandma

laenusaaaja. Täitemenetluse viib läbi kohtutäitur täitemenetluse seadustiku kohaselt. Tagatisvara müüakse täitemenetluses avaliku enampakkumise teel.

Juhul kui tekib raskusi tagasimaksete tasumisel, tuleb võtta ühendust pangaga, et leida tekkinud olukorrale parim võimalik lahendus ning ennetada tekkida võivaid lisakulusid.

Laenusaajal soovitame kaaluda hoolega oma võimalusi ja vajadusi ning tutvuda tähelepanelikult laenu tingimustega ning esitada pangale täiendavaid küsimusi enne laenulepingu sõlmimist või laenulepingu muutmist.