

# Laenusaaaja meelespea ja täiendav info kinnisvaraga tagatud eraisikulaenu taotlejale

Laenu võtmine on oluline otsus, millega kaasnevad riskid. Soovime Teid selle otsuse teadlikul ettevalmistamisel aidata.

## Laenu taotledes tehke korralik eeltöö:

- mõelge, **milleks ja kui palju** laenu vajate ning kust saate raha selle tagasimaksmiseks;
- esitage meile **tõene ja piisav info**;
- tehke endale selgeks, millised kulud laenu võtmisega kaasnevad;
- arvestage võimalusega, et Teie majanduslik olukord võib **halveneda** ja Te peate ka selles olukorras suutma laenu tasuda;
- **lugege** kõik laenedokumendid (leping, teabeleht jms) enne allkirjastamist hoolikalt läbi;
- pole olemas lahendamatu probleeme ja olukordi, vaid on erinevad võimalused – oleme Teie **koostööpartner**, kelle poole tuleb aegsasti pöörduda ka siis, kui Teil tekivad raskused laenu tasumisega.

Teil on õigus küsida infot meie laenuitingimuste kohta ja saada selgitusi nii enne laenulepingu sõlmimist kui ka selle kehtivuse ajal. Küsimuste korral võtke meiega ühendust SEB Panga **üldkontaktidel**. Laenuitingimuste ja -lepinguga tutvudes pöörake tähelepanu ka alljärgnevale.

## 1. Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabeleht

Enne laenulepingu sõlmimist anname Teile tutvumiseks personaalse Euroopa standardinfo teabelehe, millele märgime kokkuvõtliku info lepingu olulisemate tingimuste kohta. Tutvuge teabelehel esitatud infoga hoolikalt.

## 2. Mitme laenusaaaja solidaarne vastutus

Kui laenusaaajaid on mitu, siis vastutavad nad lepingu täitmisel solidaarselt: iga laenusaaaja vastutab laenu tagasimaksmise ja muude lepinguga võetud kohustuste täitmisest täies ulatuses.

## 3. Laenu vääring

Väljastame laenu Teie Eestis asuva elukoha vääringus ehk eurodes ja seda muuta ei saa.

## 4. Laenu väljamaksmise tähtaeg ja tingimused

Enamasti maksame laenu välja Teie SEB Panga arvelduskontole pärast seda, kui kõik laenulepinguga määratud väljamakse eeltingimused on täidetud (näiteks on esitatud täiendav leping, tõend, arve vms, tagatised on vormistatud ja Te ei ole teinud laenulepingust taganemise avaldust). Olenevalt finantseerimisprojektist maksame laenu välja kas ühes või mitmes osas.

Tagatised ja nende seadmise ulatus (pandisumma, käendaja vastutuse piirmäär jms) on kirjas laenulepingus. Üldjuhul on tagatiskinnisvarale seatav hüpoteegisumma 1,3 korda suurem kui laenusumma.

Kui soovime tagatiseks antava kinnisvara väärtust tõendavat eksperthinnangut, siis peate selle koostaja valima meile sobivate kinnisvarabüroode hulgast. Nende nimekirja leiata lehelt [www.seb.ee/laen-ja-liising/kodulaen/kodulaen/seb-poolt-aktsepteeritavad-kinnisvaraburood](http://www.seb.ee/laen-ja-liising/kodulaen/kodulaen/seb-poolt-aktsepteeritavad-kinnisvaraburood).

## 5. Omafinantseeringu määr

Kui võtate laenu kinnisvara ostmiseks, peab Teil olema rahaline omafinantseering, mille minimaalse summa paneme kirja ka laenulepingusse. Pank ei maksa üldjuhul laenu välja enne, kui olete omafinantseeringu tasunud.

Rahalise omafinantseeringu võib asendada pangale sobiliku lisatagatisega.

## 6. Tagatisvaraga seotud lisakohustused

Tagatiseks antud kinnisvara peab olema laenulepingus esitatud tingimustel kindlustatud. Selleks et saaksime veenduda kindlustuskohustuse täitmisel, peate meile edastama **kindlustuspoliisi**.

Juhul, kui Te

- kindlustuspoliisi meile õigeaks ajaks ei edasta või
- tagatiseks antud kinnisvara laenulepingu tingimustel ei kindlusta, esitame Teile leppetrahvi nõude.

Kui soovite tagatiseks olevat kinnisasja võõrandada või täiendavalt koormata, sh anda üürile või rendile, siis tuleb

- Teil kui laenusaajal või
- tagatiseks antud kinnisasja omanikul

taotleda meilt enne nõusolekut, kusjuures KredExi käendusega tagatud laenulepingu korral tuleb tagatisobjekti võõrandamiseks või teiste isikute (v.a ühisomanikuks oleva abikaasa) kasutusse andmiseks pangal eelnevalt saada KredExi nõusolek. Seejuures võime küsida näha sõlmitava üüri- või rendilepingu tingimusi (lepinguprojekti). Kui võõrandamine või koormamine tehakse ilma KredExi nõusolekuta, võib KredEx öelda käenduslepingu erakorraliselt üles ning Teil tuleb leida uus lisatagatis.

## 7. Laenu kasutamise eesmärgid

Laenu anname kindla otstarbega, mille märgime laenulepingusse. Juhul, kui Te ei kasuta laenu määratud otstarbel, võime

- Teilt nõuda leppetrahvi või
- öelda laenulepingu erakorraliselt üles, nõudes kogu laenu kohest tasumist.

## 8. Intress ja selle muutumine

Intress on tasu, mida maksate laenu kasutamise eest. Intressimäär on märgitud laenulepingus. Intressimäär võib olla fikseerimata (muutuv) või teatud perioodiks fikseeritud.

### Fikseerimata intressimäär koosneb

- muutuvast baasintressimäärast ehk euriborist ja
- individuaalsest intressimarginaalist, mis üldjuhul laenulepingu kestuse jooksul ei muutu.

Ajavahemik, mille tagant euribor võib muutuda, oleneb sellest, millise perioodi euribori olete valinud. Näiteks kuue kuu euribori uus väärtus fikseeritakse iga kuue kuu tagant. Selliselt määratud intressimäär võib iga poole aasta möödudes suureneka või väheneda ning see kahandab või kasvatab ka laenu tagasimakse suurust. Seega, euribori tõus tähendab laenu tagasimaksmisel suuremat kulu.

Meie kogemus näitab, et laenud, mis on võetud baasintressimäära (euribori) madalseisus, tulevikus suure tõenäosusega kallinevad, sest madalseisud ei jää kestma.

Meie laenuleping ei sisalda tingimust, mis baasintressimäära tõusu korral intressimäära tõusu mingil tasemel peataks. Negatiivse väärtusega baasintressimäära loeme võrdseks nulliga.

Mõelge läbi, kas suudate intressimäära 5% kasvu korral laenumakseid endiselt tasuda. Siin on Teile abiks eluasemelaenu kalkulaator ([www.seb.ee/laen-ja-liising/kodulaen/kodulaen#kalkulaatorid](http://www.seb.ee/laen-ja-liising/kodulaen/kodulaen#kalkulaatorid)), mis võimaldab läbi mängida erinevad intressimäära muutumise stsenaariumid.

Selleks et saaksite euribori tõusu riski maandada, pakume intressimäära fikseerimist kokkulepitud perioodiks. Sel juhul on **intressimäär fikseeritud** ja koosneb

- individuaalsest fikseeritud intressimarginaalist ja
- fikseeritud baasintressimäärast, mille arvutame rahvusvahelistel finantsturgudel eurolaenudele noteeritud intressimäära alusel.

Kui soovite ajal, kus Teie intressimäär on fikseeritud,

- osa laenust või kogu laenu maksegraafikuliselt tagastada,
- muuta fikseeritud intressimäära muutuvaks või
- lühendada laenu tähtaega,

ning turuintressimäär on eelnimetatud muudatuste tegemise hetkel madalam kui laenulepingus kokkulepitud fikseeritud baasintressimäär, siis on pangal õigus nõuda Teilt **intressivahetasu**, mille leidmisel tuginevad intressivahetasu määradele ehk fikseeritud baasintressimäära ja turuintressimäära vahele protsendina aasta kohta.

Turuintressimäär on fikseeritud baasintressimäära kehtivuse lõpuni jäänud perioodi kohta rahvusvahelisel rahaturul eurolaenudele noteeritud fikseeritud intressimäär. Te võite meilt igal ajal küsida turuintressimäära suurust.

## 9. Laenu tagasimaksmine

Laenulepingu alusel tasutavaid makseid võtame Teile arvelduskontolt. Kui olete võtnud laenu koos kaaslaenusajaga, siis on meil õigus võtta laenumakseid ka tema arvelduskontolt.

Laenu tagastamiseks ja intressi tasumiseks lepime kokku maksegraafiku.

**Annuiteetgraafiku** puhul tasute iga kuu ühesuuruse makse (annuiteetmakse), mis koosneb

- laenu põhiosa tagasimaksest ja
- intressist.

Annuiteetgraafiku puhul on laenuperioodi algusaastatel intressimakse osakaal suurem ja laenumakse moodustab annuiteetmaksest väiksema osa. Laenuperioodi lõpus on jaotus vastupidine. Kui muutub intressimäär või muudetakse laenu tähtpäeva või kui tagastate laenu suuremate erakorraliste tagasimaksetena, siis muutub ka annuiteetmaks suurus.

**Võrdsete põhiosamaksetega graafiku** puhul tasute kogu laenuperioodi jooksul iga kuu ühesuurust laenu põhiosa makset, millele lisandub intress. Seetõttu on pangale makstav summa iga kuu erinev.

Meiega kokku lepitud **maksepuhkuse** ajal tasute ainult intressimakseid. Sel perioodil väheneb laenu jääk aeglasemalt (võrreldes perioodiga, kui maksepuhkust ei ole) ja seetõttu suureneb laenult tasutava intressi kogukulu.

Teie soovi korral edastame lepingu sõlmimisel Teile tagasimaksete näidistabeli, kus on kirjas põhiosa- ja intressimaksed.

## 10. Ennetähtaegne tagasimaksmine

Teil on õigus kogu laenu või osa sellest ennetähtaegselt tagasi maksta, kui teatate meile oma soovist 10 päeva ette. Laenu ennetähtaegsel tagastamisel on meil õigus leppetasu, mille suurus oleneb intressimäära tüübist.

- **Tagastades laenu fikseerimata intressimäära kehtivusperioodil**, on maksimaalne leppetasu võrdne tagastatavalt laenu osalt ennetähtaegse tagastamise päeval kehtiva intressimäära alusel arvestatud kolme kuu intressiga. Te ei

pea leppetasu maksuma, kui teatate tagastamisest kolm kuud ette ja teete tagasimakse 10 päeva jooksul pärast kolme kuu möödumist päevast, mil teate kätte saime. Kolme kuuline tähtaeg hakkab kulgema päevast, mil Teie teate kätte saime.

- **Tagastades laenu fikseeritud baasintressimäära kehtivusperioodil**, ja kui laenu või selle osa tagastamise päeval kehtiv turuintressimäär on madalam fikseeritud baasintressimäärast, on tagastamise tasu võrdne intressivahetasuga. Intressivahetasu arvutamisel lähtume tagastamise päeval kehtivast turuintressimäärast.

## 11. Laenulepingu tingimuste muutmine

Lepingu tingimuste muutmine toimub mõlema poole kokkuleppel ja see muutus fikseeritakse üldjuhul lepingu lisaga. Teie algatatud muutmine on üldjuhul tasuline.

## 12. Laenulepingu eritingimused

Kui laenuleping sisaldab eritingimusi, siis tuleb Teil neid eriti täpselt järgida. Ainult sel juhul saate olla kindel, et leping jääb jõusse.

## 13. Laenulepingu rikkumise tagajärjed ja kulud

Kui Te ei tasu lepinguga ettenähtud makseid õigel ajal, siis võime Teilt nõuda **viivist**. Vastava summa arvutame hilinevad maksetelt, lähtudes lepingus märgitud viivisemäärast.

Kui Teil tekib **võlg**, saadame Teile esmalt meeldetuletuse. Juhul kui võlg jääb ikkagi tasumata, edastame Teile tasulise võlanõudekirja ja teavitame võlast ka lepingut tagavat isikut.

Üle 45 päeva kestnud võlgnevuste kohta edastame info maksehäireregistri pidajale (Creditinfo Eesti AS).

Kui rikute mitterahalist kohustust, siis on meil õigus määrata **leppetrahv** lepingus märgitud määras.

## 14. Lepingu ülesütlemine ja selle tagajärjed

Lepingu ülesütlemise alused on toodud lepingutingimustes. Meil on õigus leping erakorraliselt lõpetada näiteks juhul, kui olete maksega viivituses kolmel järjestikusel korral.

Kui Te laenujääki, intressi ja muid võlgnetavaid makseid ei tasu, siis alustame võla sissenõudmist, mis võib tähendada täite- või kohtumenetlust ja tagatisvara sundmüüki. Kõik võla sissenõudmisega kaasnevad kulud jäävad Teie kanda.

## 15. Laenulepingu sõlmimisega seotud ühekordsed kulud

Lepingu allkirjastamisel maksate lepingutasu lepingus märgitud summas ja tingimustel. Tutvuge ka laenude hinnakirjaga, mille leiame meie veebilehelt [www.seb.ee/hinnakiri](http://www.seb.ee/hinnakiri) ja panga üldtingimuste ning selle lisaks oleva dokumendiga kliendiandmete töötlemise kord [www.seb.ee/seb-pank-uldtingimused-ja-kliendiandmete-tootlemise-kord](http://www.seb.ee/seb-pank-uldtingimused-ja-kliendiandmete-tootlemise-kord).

Kui tagate lepingu täitmist pandiga, võivad ühekordse tasuna lisanduda:

- **riigilõiv**;
- **notaritasu**;
- **tagatise hindamise tasu**;
- **kindlustusmakse**;
- KredExi käenduse korral **tagatislepingu tasu**.

## 16. Laenuperioodi püsikulud

Laenu- ja intressimaksetele lisanduvad järgmised laenulepingu täitmisega seonduvad püsikulud:

- **arvelduskonto kuutasu** ([www.seb.ee/hinnakiri#kontod](http://www.seb.ee/hinnakiri#kontod));
- **tagatisvara kindlustamise kulu**;
- tagatisvara **ekspert hinnangu** tellimisega seotud kulu, kui ilmneb vajadus ekspert hinnangu järele;
- **laenukaitse** kindlustuse kulu, kui Te selle kaitse olete valinud;
- **valuuta konverteerimise kulu**: kui makse tähtpäeval ei ole laenu teenindamiseks määratud kontrol piisavalt raha laenu valuutas, siis võime võtta makse maha muus kontrol olevas rahas, konverteerides selle laenu valuutasse ülekande hetkel SEB Pangas kehtiva vahetuskursi alusel.

## 17. Konto avamise ja sissetulekute laekumise kohustus

Hiljemalt laenulepingu allkirjastamise päevaks peab Teil (ja kaaslaenusaaajal) olema avatud kogu laenuperioodiks SEB Pangas arvelduskonto. Meil on õigus nõuda Teilt (ja kaaslaenusaaajalt) kogu Teie sissetuleku laekumist Teie SEB Panga arvelduskontole ja arvelduste tegemist SEB vahendusel, kui laenulepingus ei lepita kokku teisiti.

## 18. Maksevõime vähenemise risk

Mõelge läbi, kuidas tulete toime laenu tagasimaksmisega juhul, kui üldine majanduskeskkond halveneb, Teie töötasu või muu tulu väheneb ja/või Teie muud kulud kasvavad.

Analüüsige, milline on Teie pere tegelik finantsseis, ja kaaluge sobiva **kindlustuslepingu** (näiteks SEB laenukaitse kindlustus) sõlmimist. Kui makseraskused hakkavad tekkima, siis võtke meiega **viivitamatult** ühendust. Kindlasti pöörduge kohe meie poole näiteks juhul, kui Teie töösuhe ootamatult katkeb või kui Teie suhtes on algatatud täitemenetlus või pangakonto on arestitud. Koos leiame olukorrale sobivaima lahenduse. Selleks võib olla näiteks maksepäeva muutmine või maksepuhkus. Seejuures võite taotleda laenu lõpptähtpäeva maksepuhkuse võrra edasi lükkamist.

## 19. Kaebused ja vaidlused

Kui Teil on meie tegevuse kohta pretensioone, siis esmalt proovige erimeelsust lahendada **meiega läbi rääkides**.

Kaebuste lahendamise üldise korraga saate tutvuda veebilehel [www.seb.ee/tingimused/kaebuste-lahendamine](http://www.seb.ee/tingimused/kaebuste-lahendamine), kuid võite alati võtta ühendust ka oma erakliendihalduriga.

Kui meie vastus ei vasta Teie ootustele ja Te leiate endiselt, et oleme rikkunud laenu andmisel Teie õigusi, siis võite nõu ning selgitusi küsida **Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametist** (Sõle 23a, 10614 Tallinn; [www.ttja.ee](http://www.ttja.ee)) või **Finantsinspeksioonist** (Sakala 4, 15030 Tallinn; [www.fi.ee](http://www.fi.ee)).

Vaidluse lahendamiseks võite pöörduda veel Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti juures tegutsevasse **Tarbijavaidluste komisjoni** või **kohtusse**. Tarbijavaidluste komisjonile saate kaebuse esitada ka vaidluste lahendamise veebikeskkonnas aadressil <https://webgate.ec.europa.eu/odr/main/index.cfm?event=main.home.show&lng=ET>.