



Laenusaja meespea 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 laenudokumendid (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 erilist tähelepanu alljärgnevale.

1. Euroopa 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 laenusaja solidaarne vastutus

Kui laenusajaid on mitu, siis vastutavad nad lepingu täitmisel solidaarselt: iga laenusaja vastutab laenu tagasimaksmise ja muude lepinguga võetud kohustuste täitmise eest täies ulatuses.

3. Laenu vääring

Väljastame laenu Teie Eestis asuva elukoha vääringus ehk eurodes.

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 laenulepingu sõlmimise järgne taganemisperiood on möödunud). 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 on Teie kohustus valida hinnangut andev ekspert(büroo) meie aktsepteeritud asjatundjate hulgast. Nende nimekirja leiate lehelt www.seb.ee/laen-ja-liising/kodulaen/kodulaen/seb-poolt-aktsepteeritavad-kinnisvaraburood.

5. Laenulepingust taganemise õigus

Laenulepingust saate pärast allkirjastamist lepingus märgitud tingimustel seitsme päeva jooksul taganeda. Kui taganemiseavalduse esitamise päevaks oleme Teile laenu välja maksnud, siis peate hiljemalt 30 päeva jooksul taganemisavalduse esitamisest tagastama laenusumma ning kogunenud intressi. Kui Te 30 päeva jooksul laenu ei tagasta, siis tähendab see, et Te ei ole laenulepingust taganenud.

6. 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 sobilikult lisatagatisega.

7. Tagatisvaraga seotud lisakohustused

Tagatiseks antud kinnisvara peab olema laenulepingus esitatud tingimustel kindlustatud. Selleks et saaksime veenduda kindlustuskohustuse täitmises, 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 anda üürile või rendile, siis tuleb

- Teil kui laenusaaajal või
- tagatiseks antud kinnisasja omanikul

taotleda meilt enne nõusolekut. Seejuures võime küsida näha sõlmitava üüri- või rendilepingu tingimusi (lepingu projekti). Kui meilt nõusolekut ei küsita, siis võime nõuda laenusaaajalt leppetrahvi.

8. 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.

9. 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 bassintressimäärast ehk euriborist ja
- individuaalsest intressimarginaalist, mis üldjuhul laenulepingu kestuse jooksul ei muutu.

Ajavahemik, mille tagant euribori suurus võib muutuda, oleneb sellest, millise perioodi euribori olete lepingut sõlmides valinud. Näiteks kuue kuu euribori uus väärtus fikseeritakse iga kuue kuu tagant. Selline intressimäär võib iga poole aasta möödudes suureneda või väheneda.

Kui muutub intressimäär, kahaneb või kasvab ka laenu tagasimakse. See võib tähendada laenu tagasimaksmisel suuremat kulu.

Meie kogemus näitab, et laenud, mis on võetud baasintressimäära (euribori) madalseisu ajal, tulevikus suure tõenäosusega kallinevad, sest intressimäär tõuseb. Meie laenuleping ei sisalda tingimust, mis baasintressimäära tõusu korral intressimäära kerkimise mingil tasemel peataks.

Mõelge läbi, kas suudate intressimäära 2-3% kasvu korral laenumakseid endiselt tasuda. Siin on Teile abiks eluase-melaenu kalkulaator (www.seb.ee/laen-ja-liising/kodulaen/kodulaen#), mis võimaldab läbi mängida erinevad intressimäära muutumise stsenaariumid.

Negatiivse väärtusega baasintressimäära loeme võrdseks nulliga.

Selleks et saaksite euribori tõusu riski maandada, pakume intressimäära fikseerimist kokkulepitud perioodiks. **Fikseeritud intressimäär** koosneb

- individuaalsest 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 maksegraafikuväliselt tagastada,
- muuta fikseeritud intressimäära muutuvaks või
- lühendada laenu tähtaega,

ning turuintressimäär on eelnevatel muudatuste tegemise hetkel madalam kui laenulepingus kokkulepitud fikseeritud intressimäär, siis on pangal õigus nõuda intressivahe tasu.

Turuintressimäär on rahvusvahelistel finantsturgudel eurolaenudele noteeritud fikseeritud intressimäär, mis on jõus kuni fikseeritud baasintressimäära kehtivuse lõpuni.

10. Laenu tagasimaksmine

Laenulepingu alusel tasutavaid makseid võtame maha Teie arvelduskontolt. Kui olete võtnud laenu koos kaaslaenu-saajaga, siis on meil õigus võtta laenumakseid ka tema arvelduskontolt.

Laenu tagastamiseks ja intressi tasumiseks lepime kokku maksegraafiku.

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

- laenu põhiosa tagasimaksest ja
- intressist.

Annuiteetgraafiku puhul on laenuperioodi alguses laenumakse väiksem ja intressimakse suurem. Laenuperioodi lõpus on jaotus vastupidine. Kui muutub intressimäär või muudetakse laenu tähtpäeva või kui tagastate laenu suuremate erakorraliste tagasimaksetena, siis muutub ka annuiteetmaks suuruseks.

Võrdsete põhiosamaksetega graafiku puhul tasute kogu laenuperioodi jooksul iga kuu ühesuurt 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.

11. Ennetähtaegne tagasimaksmine

Teil on õigus kogu laenu või osa sellest ennetähtaegselt tagasi maksta, kui teatate oma soovist kümme päeva ette ja maksate leppetasu. Leppetasu suurus oleneb tagatisest ja intressimäärast.

Kui tagastate hüpoteegiga tagatud laenu

- **fikseerimata intressimäära perioodil**, siis võrdub maksimaalne leppetasu kolme kuu intressiga, mis arvestatakse tagastatavalt laenuosal tagastamise päeval kehtiva intressimäära alusel. Vähemalt kolmekuulise etteteatamise korral leppetasu ei ole;
- **fikseeritud baasintressimäära perioodil**, kui laenu tagastamise päeval kehtiv turuintressimäär on madalam fikseeritud baasintressimäärast, on tagastamise tasu võrdne intressivahetusega. Vastava intressivahetuse arvestame enne tähtaega tagastatavalt summalt, tuginedes intressivahetuse määradele, mis on jõus fikseeritud baasintressimäära kehtivuse lõpuni. Intressivahetuse määr on fikseeritud baasintressimäär ja turuintressimäär vahe protsendina aasta kohta. Turuintressimäär on fikseeritud intressimäär, mis on jõus rahvusvahelistel finantsturgudel noteeritud euro-laenudele fikseeritud baasintressimäär kehtivuse lõpuni. Intressivahetuse arvutamisel lähtume tagastamise päeval kehtivast turuintressimäärast.

12. Laenulepingu tingimuste muutmine

Üldjuhul toimub lepingu tingimuste (sh intressimäär) muutmine mõlema poole nõusolekul ja see muutus fikseeritakse lepingu lisades. Tavaliselt on laenulepingu tingimuste muutmine tasuline.

13. Laenulepingu eritingimused

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

14. Laenulepingu rikkumise tagajärjed ja kulud

Kui Te ei tasu lepinguga ettenähtud makseid õigel ajal, siis võime Teilt nõuda **viivist**. Vastava summa arvutame hilinenud maksetelt, lähtudes lepingus märgitud viivisemäärast. Kui rikute mitterahalist kohustust, siis on meil õigus määrata leppetrahv lepingus märgitud määras.

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

Võlgnevusest, mis kestab üle 45 päeva, teavitame maksehäireregistri pidajat (AS Krediidinfo).

15. Lepingu ülesõtlemine ja selle tagajärjed

Meil on õigus laenuleping erakorraliselt lõpetada näiteks juhul, kui viivate osaliselt või täielikult vähemalt kolme järjestikuse maksega.

Kui Te laenulepingu ülesõtmise korral laenu ei tagasta, nõuame laenu tagastamist ja muude rahaliste kohustuste täitmist käendajalt või tagatisvara müügi arvelt. Kõik võla sissenõudmisega kaasnevad kulud jäävad Teie kanda.

16. Laenulepingu sõlmimisega seotud ühekordsed kulud

Lepingu allkirjastamisel maksate **lepingutasu** lepingus märgitud summas ja tingimustel. Tutvuge ka laenu hinnakirjaga, mille leiata meie veebilehelt www.seb.ee/hinnakiri.

Kui tagate lepingu täitmist pandiga, võivad ühekordse tasuna lisanduda:

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

17. Laenuperioodi püsikulud

Laenu- ja intressimaksetele lisanduvad järgmised laenulepingu täitmisega seonduvad püsikulud:

- **arvelduskonto** kuutasu (www.seb.ee/hinnakiri#kontod);
- **tagatisvara kindlustamise** kulu;
- tagatisvara **ekspert hinnangu** tellimisega seotud kulu, kui ilmneb vajadus eksperthinnangu 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.

18. Konto avamise ja sissetulekute laekumise kohustus

Hiljemalt laenulepingu allkirjastamise päevaks peab Teil (ja kaaslaenajal) olema avatud kogu laenuperioodiks SEB Pangas arvelduskonto. Teie regulaarsest sissetulekust peab laenu teenindamiseks määratud kontole laekuma summa, mis katab vähemalt laenu kuumakse.

19. Laenusaaaja 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.

Maksepuhkus tähendab seda, et katkestame laenu põhiosa maksed teatud perioodiks. Seejuures võite taotleda laenu lõpptähtpäeva maksepuhkuse võrra edasi lükkamist.

20. 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, 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 **Tarbijakaitseametist** (Pronksi 12, 10117 Tallinn; www.tarbijakaitseamet.ee) või **Finantsinspektorist** (Sakala 4, 15030 Tallinn; www.fi.ee).

Vaidluse lahendamiseks võite pöörduda veel Tarbijakaitseameti 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>.