



FINANTSINSPEKTSIOON

Finantsinspeksiooni soovituslik juhend

Nõuded eluasemelaenu kohta avaldatavale lepingueelsele teabele

Soovituslik juhend on kehtestatud Finantsinspeksiooni juhatuse 10.09.2008 otsusega nr. 1.1-7/50, muudetud Finantsinspeksiooni juhatuse 19.11.2008 otsusega nr. 1.1-7/74.

1. Pädevus

Finantsinspeksiooni seaduse (edaspidi nimetatud FIS) § 3 kohaselt teostab Finantsinspeksioon riiklikku finantsjärelevalvet finantssektori stabiilsuse, usaldusväärsuse ja läbipaistvuse ning toimimise efektiivsuse suurendamise, süsteemsete riskide vähendamise ning finantssektori kuritegelikel eesmärkidel ärakasutamise tõkestamisele kaasaaitamise eesmärgil, et kaitsta klientide ja investorite huve nende vahendite säilimisel ning seeläbi toetada Eesti rahasüsteemi stabiilsust.

FIS § 57 lg 1 kohaselt on Finantsinspeksioonil õigus välja anda soovitusliku iseloomuga juhendeid finantssektori tegevust reguleerivate õigusaktide selgitamiseks või finantsjärelevalve subjektide suunamiseks.

2. Eesmärk ja kohaldamisala

2.1. Eesmärk

- 2.1.1. Juhendi eesmärgiks on suunata krediitiasutusi avaldama enne kliendiga lepingu sõlmimist eluasemelaenu tingimuste kohta asjakohast ja piisavat teavet eesmärgiga kaitsta klientide huve nende rahaliste vahendite kasutamisel ning tagada eeldused teadlike laenuotsuste tegemiseks.
- 2.1.2. Juhend loob eeldused teenuse läbipaistvuse suurenemisele ning aitab teenuse kliendil paremini mõista teenuse olemust, vastava kutsetegevuse standardit ja head tava, mis omakorda loovad suuremad eeldused võimalike vaidluste vältimiseks õigussuhte raames heas usus õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel.
- 2.1.3. Juhendi koostamise aluseks on muuhulgas Euroopa Komisjoni soovituslik juhend eluasemelaenu lepingueelse teabe andmise kohta¹ ning Euroopa kokkulepe, mis käsitleb eluasemelaenude lepingu sõlmimise eelse teabe alast vabatahtlikku tegevusjuhendit².

¹ Commission Recommendation of 1 March 2001 on pre-contractual information to be given to consumers by lenders offering home loans (C (2001) 477), ELT L69/25, 10.03.2001.

² http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement-et.pdf

2.2. Kohaldamisala

- 2.2.1. Juhend kohaldub Eestis tegutsemisõigust omavatele krediidasutustele, välisriigi krediidasutuste filiaalidele ja piiriülese teenuse osutajatele Eestis, kes pakuvad eluasemelaenu.
- 2.2.2. Kliendile lepingueelse teabe esitamise vajaduse tuvastab krediidasutus, seejuures lepingueelse teabe esitamist kliendile üldjuhul eeldatakse. Krediidasutus peab enne lepingu sõlmimist kliendile avaldama valmisoleku lepingu olulisi tingimusi selgitada, välja arvatud juhul kui klient ise sellest loobub või see on tingitud muudest asjaoludest, mis tingivad põhjendatult vastava avalduse asjakohatuse.
- 2.2.3. Juhendi kohaldamisalaks on ennekõike tarbijalepingueelne teave, tagamaks tarbijate kui tehingu sõlmimisel väljaspool oma majandus- või kutsetegevust tegutsevate füüsiliste isikute huvide kaitse, lähtudes asjaolust, et kõnealustele tingimustele vastavaid isikuid tuleb käsitleda nii materiaalse võimekuse kui ka finantsalaste teadmiste ja kogemuste poolest krediidasutuse suhtes nõrgema osapoolena.
- 2.2.4. Juhendi kohaldamine krediidasutuste poolt ei pea olema piiratud tarbijalepingueelse teabe avalikustamisega, kuna selge, piisav ja kergesti loetav teave kannab kogu pangandussektori läbipaistvuse ja usaldusväärsuse huve, millele peab olema suunatud ka krediidasutuste tegevus.
- 2.2.5. Juhendi kohaldamisel tuleb arvestada õigusaktidest tulenevaid nõudeid. Õigusaktidest tulenevate imperatiivsete nõuete korral tuleb lähtuda õigusaktides sätestatust.
- 2.2.6. Juhendi kohaldamisel tekkivate rakenduslike ja tõlgenduslike probleemide korral tuleb lähtuda mõistlikkuse põhimõttest, arvestades käesoleva juhendi eesmärki ning toimida heas usus krediidasutuselt oodatava hoolsusega.

3. Mõisted

- 3.1. Eluasemelaen juhendi tähenduses on füüsilisele isikule antav laen kinnisvara omandamiseks või juba tema omanduses oleva kinnisvara ümberkujundamiseks ning laenu tagatiseks on hüpoteek või mõni muu tagatis, mida tavaliselt sellisel eesmärgil kasutatakse.

4. Üldnõuded

- 4.1. Kliendile eluasemelaenu lepingueelse teabe esitamise täpse vormi otsustab krediidasutus. Lepingueelne teave peab krediidasutuse poolt olema kliendile (sh potentsiaalne klient) esitatud viisil, mis tagab laenulepingu olulistest tingimustest ja kaasnevatest kohustustest selge arusaama ning andma kliendile võimaluse hinnata võetavat kohustust ning eeltoodu vastavust kliendi huvile.
- 4.2. Krediidasutus on kohustatud kehtestama kas asjakohased ja piisavad sise-protseduurid, mille eesmärgiks on saavutada käesoleva juhendi täitmine või olema muul viisil suuteline selgitama, et krediidasutus avaldab kliendile enne lepingu sõlmimist eluasemelaenu oluliste tingimuste ja kaasnevate kohustuste kohta asjakohast ja piisavat teavet.

- 4.3. Eluasemelaenu lepingueelse teabe esitamiseks käesoleva juhendi tähenduses ei saa üldjuhul lugeda üksnes laenulepingu projekti esitamist kliendile, vaid juhendi täitmine eeldab krediidasutuse poolt eluasemelaenu oluliste tingimuste ja kaasnevate kohustuste kohta eraldi tähelepanu juhtimist ja selgitamist.
- 4.4. Kliendile esitatav teave peab olema õige, täpne, üheselt mõistetav, informatsioon ei tohi olla eksitava sisuga ning sealt ei tohi välja jääda ega puududa midagi, mis mõjutaks oluliselt informatsioonis esitatud andmete sisu või tähendust või nendest arusaamist, lähtuvalt mõistlikkuse põhimõttest.
- 4.5. Teave ei tohi sisaldada peiteinformatsiooni, mille paigutusest või esitusviisist tulenevalt võib kliendil olla raskendatud laenutingimustega seotud asjaolude mõistmine või see võib soodustada eksitava arusaama tekkimist laenutingimustega seotud asjaoludest.
- 4.6. Teabe koosseisu esitamisel võib krediidasutus lähtuda sellest, et klient on keskmiselt informeeritud, tähelepanelik ja mõistlik, kes teab oma laenueesmärgi ning esitab krediidasutusele enda huvi kohta õiget informatsiooni ja vajadusel küsib lisateavet.
- 4.7. Krediidasutus juhib enne kliendiga laenulepingu sõlmimist eraldi tähelepanu vähemalt käesoleva juhendi punktis 5 esitatud teabele, sealjuures tuleb klienti teavitada asjaolust, et esitatud teave eluasemelaenu kohta põhineb kliendi poolt esitatud andmetel ning andmete ja/või asjaolude muutumisel võivad laenu tingimused kliendi jaoks muutuda.

5. Eluasemelaenu lepingueelse teabe koosseis

5.1. Lepingueelne teave peab sisaldama vähemalt järgmist informatsiooni:

- 5.1.1. Taotletava laenusumma suurus laenu aluseks olevas valuutas, samuti teavet intressimäära, sealhulgas teavet intressimäära arvutamise aluste, intressimäära muutmise tingimuste, korrigeerimissageduse vms informatsiooni kohta.
- 5.1.2. Võlaõigusseaduses sätestatud krediidikulukuse määr.
- 5.1.3. Omafinantseeringu määr.
- 5.1.4. Laenust saadavate rahaliste vahendite kasutamise lubatavad eesmärgid.
- 5.1.5. Laenulepingu tähtaeg, sealhulgas teave selle kohta, milliseks ajaks peab klient olema täitnud laenulepinguga võetud kohustused.
- 5.1.6. Laenu tagasimaksmise tingimused, sealhulgas tagasimaksete tähtaeg ja sagedus, aktsepteeritud valuuta, makstava intressi ja laenu põhiosa vahekorra kujunemine.
- 5.1.7. Ennetähtaegse tagasimaksmise tingimused, sealhulgas etteteatamistähtaeg ning tagasimaksmisega seotud tasud.

- 5.1.8. Kui laenu andmise tingimuseks on tagatise olemasolu, siis teave selle kohta, millises ulatuses on tagatis nõutud ning millised on aktsepteeritud tagatise vormid. Lisaks tuleb juhtida tähelepanu lepingu punktide kohta, mis võivad tingida lisatagatise nõudmise või laenu tagatise realiseerimise krediitdiasutuse poolt ning kas krediitdiasutusel on õigus nõuda või hinnata ümber tagatisvara.
- 5.1.9. Laenu käsutusse andmise tähtaeg, sealhulgas teave selle kohta, kas taotletav laenusumma kantakse kliendile üle ühes osas või osade kaupa ning kas sellega kaasnevad lisatingimused (täiendavate lepingute, arvete vms esitamine).
- 5.1.10. Laenulepingu sõlmimisega seotud ühekordsed kulud, mida klient peab laenulepingut sõlmides tasuma (notaritasu, riigilõiv, lepingu sõlmimise tasu, tagatise hindamise tasu jne). Kui krediitdiasutusel puudub eelpoolnimetatud ühekordsete kulude üle otsene või kaudne kontroll, tuleb lepingueelse teabe hulgas esitada nende kulude hinnanguline suurus või viide selliste kulude avaldamise kohale.
- 5.1.11. Teave perioodiliste kulude liikide kohta, mida tuleb tasuda lisaks laenu tagasi- ja intressimaksetele laenuperioodi vältel (nt tagatisvara kindlustusmaksed, tagatisvara ümberhindamisega seotud kulud, laenu tagasimaksete teostamisel valuuta konverteerimisega seotud kulud jmt.).
- 5.1.12. Laenulepingu muutmise lepingu tingimused, sealhulgas tuleb juhtida tähelepanu lepingu punktide kohta, mis sätestavad laenulepingu muutmise seotud tasud.
- 5.1.13. Laenulepingu rikkumise võimalikud tagajärjed laenuvõtjale, sh laenu tagatise realiseerimise üldine protsessikirjeldus, sellega seotud kulutuste jagamise kord (nt kohtu- ja täituritasud).
- 5.1.14. Informatsioon selle kohta, kas laenu väljastamise tingimuseks on konto avamine laenu väljastavas krediitdiasutuses ja/või laenu kliendi palga laekumine samasse krediitdiasutusse (sama käendaja ja kaastaotleja suhtes).
- 5.1.15. Lepingueelse teabe esitamisel tuleb tähelepanu juhtida eluasemelaenu intressidele kehtestatud maksusoodustuste või muude kehtivate riiklike toetuste kohta või esitada teave selle kohta, kus oleks võimalik asjassepuutuvat nõu saada.
- 5.1.16. Kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis näitlik tagasimaksegraafik. Tagasimaksegraafikus tuleb esitada perioodilised maksed vähemalt esimese kuue kuu kohta, sealhulgas tagasimakstav põhiosa summa, intressisumma, põhiosa jääksumma, iga osamakse suurus ning põhiosa ja intressi kogusumma. Graafikul peab olema selgelt esitatud viide, et tegemist on näitliku graafikuga, mis võib muutuda, kui taotletaval eluasemelaenul on muutuv intressimäär.

6. Lõppsätted

Juhend jõustub alates 15.01.2009. a.