

## **EUROOPA KOKKULEPE, MIS KÄSITLEB VABATAHTLIKKU TEGEVUSJUHENDIT ELUASEMELAENUDE LEPINGU-EELSE TEABE KOHTA („KOKKULEPE“)**

Käesolev kokkulepe on läbi räägitud ja vastu võetud Euroopa tarbijaühenduste ja eluasemelaene (vt määratlus allpool) pakkuvate Euroopa Krediidisektori ühenduste poolt. Kokkuleppes sätestatakse vabatahtlik tegevusjuhend („Juhend“) rakendamiseks kõigi isikute poolt, kes pakuvad tarbijatele eluasemelaene.

Kokkuleppele lisatakse Kokkuleppele allakirjutanute nimekiri.

Kokkulepe on jaotatud kaheks osaks:

- I osa: vabatahtliku Juhendi rakendamise ja järelevalve tingimused;
- II osa: vabatahtliku Juhendi sisu, mis käsitleb kliendile antavat lepingu-eelset teavet:
  - üldteave pakutavate eluasemelaenude kohta;
  - isikukohane teave lepingu-eelses järgus, mis esitatakse Euroopa standardisel teabelehel.

Juhendi eesmärk on tagada teabe läbipaistvus ja võrreldavus.

### **Vabatahtliku juhendi hõlmavus**

Juhend hõlmab tarbijateavet riigisiseste ja piiriüleste eluasemelaenude kohta.

### **Eluasemelaenu määratlus juhendis**

Eluasemelaen on tarbijale antav laen eesmärgiga osta või parendada kinnisvara, mida ta omab või kavatses omandada ning mis on tagatud kas hüpoteegiga või samal eesmärgil liikmesriigis tavaliselt kasutatava tagatisega.

Tarbijakrediidi direktiiviga (87/102/EMÜ) reguleeritud eluasemelaenud ei kuulu juhendi kohaldamisalasse.

## I OSA: RAKENDAMISTINGIMUSED

Juhendi rakendamine:

1. Juhendile allakirjutanud Euroopa Krediidisektori ühendused teatavad avalikult, et kohustuvad seda järgima.
2. Kõik Euroopa krediidisektori ühendused saadavad ametliku soovitusse oma liikmetele, kutsudes neid üles:
  - 2.1. teatama avalikkusele ametlikult, et nad kirjutavad Juhendile alla;
  - 2.2. võtma tarvitusele kõik vajalikud meetmed juhendi tõhusaks rakendamiseks, mis tähendab muuhulgas Juhendiga liituda otsustanud krediidi- ja finantseerimisasutustele järgmist:
    - 2.2.1. kuue kuu jooksul alates Kokkuleppe ratifitseerimisest teatada oma kohustusest Juhendit järgida;
    - 2.2.2. avalikustada Juhendile allakirjutamine;
    - 2.2.3. teatada keskregistrisse oma kohustusest Juhendit kohaldada koos rakendamistähtajaga (vt 7.2).
- Juhendi rakendamistähtaeg on 12 kuu jooksul alates Juhendi kohaldamise kohustusest teatamise kuupäevast.
3. Juhend avaldatakse ning selle koopiad tehakse kättesaadavaks iga Juhendit kohaldava asutuste kõigis kontorites.
4. Juhendis näidatakse alati ära pädeva asutuse nimi, aadress ja telefoninumber, kelle poole tarbija saab pöörduda, kui Juhendi rakendamisel tekib probleeme.
5. Tarbijaid teavitatakse Juhendi olemasolust ning kättesaadavusest eriklausliga Euroopa standardisel teabelehel.
6. Euroopa Krediidisektori ühendused avaldavad igal aastal Juhendi rakendamise kohta arenguaruande.
7. Euroopa Komisjon :
  - 7.1. jälgib vastukaja Juhendile ja Juhendi mõjusust;
  - 7.2. tagab keskregistri asutamise, mis näitab, millised krediidi- ja finantseerimisasutused annavad eluasemelaene ning millised neist rakendavad Juhendit ja millised mitte;
  - 7.3. võtab vastu Juhendit sisaldava soovitusse, nagu see on ette nähtud ettepanekus K(1999)232, 11.05.99;
  - 7.4. teeb kahe aasta jooksul alates soovitusse vastuvõtmisest ülevaate juhendi toimimisest oma järelevalvetegevuse tulemuste, Euroopa Krediidisektori ühenduste iga-aastaste arenguaruannete ja olemasoleva lisateabe alusel.Kohe pärast seda vaadatakse juhend komisjoni ülevaate tulemuste põhjal kõigi asjaosaliste poolt Euroopa Komisjoni egiidi all läbi.
8. Juhendiga liitumine on avatud ka krediidi- ja finantseerimisasutustele, kes ei ole Juhendile allakirjutanud Euroopa Krediidisektori ühenduste liikmed.

## **II OSA: VABATAHTLIK TEGEVUSJUHEND ELUASEMELAENUDE LEPINGU-EELSE TEABE KOHTA**

Käesolev vabatahtlik tegevusjuhend („Juhend“) käsitleb lepingu-eelset teavet, mida antakse tarbijale eluasemelaenude kohta. Juhend on vabatahtlikku tegevusjuhendit eluasemelaenude lepingueelse teabe kohta käsitleva Euroopa kokkuleppe (kokkuleppes määratletud tähenduses) põhiosa, mis on läbi räägitud ja heaks kiidetud Euroopa tarbijate ühenduste ja Euroopa Krediidisektori ühenduste poolt.

Juhendit järgivad krediidi- ja finantseerimisasutused kohustuvad vastavalt kokkulepitud rakendamistingimustele ja alljärgnevalt kirjeldatud vormis andma tarbijale

- pakutavate eluasemelaenude üldteavet;
- konkreetsel laenupakkumisel põhinevat lepingu-eelset teavet, mis esitatakse Euroopa standardsel teabelehel.

Lõpliku otsuse, kas nõustuda laenuandja poolt tehtava laenupakkumisega, langetab tarbija.

## **1. Tarbijale antav üldteave**

Esmane teave eluasemelaenu kohta peab sisaldama või olema lisatud esmasele teabele alltoodud formaadis (viisil):

A – Laenuandja:

1. Laenuandja nimi ja aadress;
2. Vahenduse korral vahendaja nimi ja aadress.

B – Eluasemelaen:

1. Eluasemelaenu sihtotstarve;
2. Tagatise liik;
3. Pakutavate eluasemelaenu kirjeldus koos fikseeritud ja muutuvate intressimäärade erinevuse lühikirjeldusega, sealhulgas tarbijale kummagi intressimääraga kaasneda võivad mõjud;
4. Intressimäära liik (fikseeritud, muutuv või nende kombinatsioon);
5. Tavalistel tingimustel antava eluasemelaenu kulud tarbijale;
6. Lepinguga kaasnevate kulude loetelu, näiteks lepingu sõlmimise tasu, kindlustuskulud, õigusabi kulud, vahenduskulud jne;
7. Erinevad olemasolevad võimalused laenu tagasimaksmise kohta laenuandjale (sealhulgas tagasimaksete arv, sagedus, osamaksete puhul nende suurus);
8. Laenu ennetähtaegse tagastamise võimalus ja selle tingimused;
9. Tagatise turuväärtuse hindamise vajalikkus ja võimalikud teostajad;
10. Üldteave võimaluse kohta arvata tulumaksuga maksustavast tulust maha eluasemelaenu intressid, samuti teave muude riiklike soodustuste kohta või viide, kelle poole pöörduda täiendava teabe saamiseks.
11. Tarbija taganemisõiguse olemasolul taganemise tingimused;
12. Krediidi- või finantseerimisasutuse kinnitused, et ta järgib Juhendit, ning Juhendi tekst on kättesaadav.

## 2. Teave, mis esitatakse Euroopa standardsele teabelehel

Euroopa standardse teabelehe sisu on järgmine.

<b>EUROOPA STANDARDNE TEABELEHT</b> Käesolev standardteave on eluasemelaenu lepingu-eelset teavet käsitleva vabatahtliku tegevusjuhendi lahutamatu osa.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nimetus	Kirjeldus
<b>Pealdis</b>	„Käesolev dokument ei ole õiguslikult siduv pakkumine laenulepingu sõlmimiseks ja ei kohusta laenuandjat laenu andma.  Käesolevas dokumendis toodud teave põhineb kliendi poolt antud andmetel ja dokumendi koostamise hetkel kehtival turutingimustel. Käesolevaga esitatud tingimused võivad muutuda vastavalt kliendi poolt esitatud täiendavale informatsioonile või turutingimuste muutumisele.
1 Laenuandja	
2 Teenuse kirjeldus	a) teenuse lühike ja selge kirjeldus; b) nõutav tagatis: <ul style="list-style-type: none"><li>- hüpoteek</li><li>- muu tavaliselt kasutatav tagatis</li><li>- kolmanda isiku käendus või garantii*</li></ul> c) tagasimakse graafiku tüüp; d) omafinantseeringu suurus;  .....  *Laenuandja näitab selgelt ära, kui esitatud laenu tingimused kehtivad juhul, kui KredEx vm kolmas isik on andnud oma käenduse või garantii.

<p>3 Intressimäär ja intressi fikseeringu periood</p>	<p>a) fikseeritud intressimäär Laenu intressimäär on ...%. Intressimäär jääb muutumatuks kogu laenuperioodi jooksul.</p> <p>b) muutuv intressimäär Laenu intressimäär on ... % + - Euribor* või - Panga baasintress**</p> <p>c) kombineeritud intressimäär</p> <p>.....</p> <p>Euribori ja panga baasintressi suurus fikseeritakse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lepingu sõlmimisel;</li> <li>- laenusumma või selle esimese osa väljamaksmisel</li> </ul> <p>Euribor muutub iga .... tagant.</p> <p>.....</p> <p>Intressi ülemäär näidatakse ära selle olemasolul.</p> <p>.....</p> <p>Karistusklauklid tuuakse ära nende olemasolul.</p> <p>.....</p> <p>*Euribor (European Interbank Offered Rate) on Euroopa pankadevahelisel rahaturul vastava perioodi hoiustele noteeritav viitintress, mida administreerivad Euroopa Pangandusföderatsioon (European Banking Federation) ja Finantsturgude Liit (Financial Market Association) ning mille määr fikseeritakse vastavalt kehtivale rahvusvahelisele praktikale.</p> <p>**Panga baasintress on intress, mille taseme määrab pank, lähtudes pankadevahelisel rahaturul kaubeldavate intressiinstrumentide (deposiidid, laenud, võlakirjad, swapid jms.) turuhindadest ja nende prognoositavatest muutustest, inflatsioonitasemest ja majanduse arengu üldistest väljavaadetest.</p>
<p>4 Krediidi kulukuse määr</p>	
<p>5 Laenu summa ja valuuta</p>	
<p>6 Laenu tähtaeg</p>	

7 Tagasimaksete arv ja sagedus	Laenu tagasimaksed on toodud lisatud esialgses näidismaksegraafikus, milles on ära toodud tagasimaksete arv, sagedus, suurus ning põhiosa ja intresside kogusumma.
8 Ainult intressimaksega eluasemelaen	<p>Laenuandja annab tegeliku või näitliku teabe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) iga regulaarse intressitagasimakse summa kohta vastavalt maksete sagedusele (vt punkt 7)</li> <li>b) iga regulaarse makse summa kohta kuni kogu laenu tagasimaksmiseni, vastavalt maksete sagedusele (vt punkt 7).</li> </ul> <p>Kui laenu tagasimakse toimub ühes osas laenu tagastamise lõpptähtpäeval, siis graafikus toodud perioodiline makse ei sisalda laenu põhiosa tagasimakset.</p>
9 Ühekordsed tasud	<p>Ühekordsed kulud, mis peavad olema laenuvõtjal tasutud enne eluasemelaenu välja võtmist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Ühekordsed pangale makstavad kulud võivad olla näiteks <ul style="list-style-type: none"> <li>- lepingu sõlmimise tasu;</li> <li>- riskitasu.</li> </ul> </li> <li>b) Muud ühekordsed kulud *: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Laenu andmise ja tagatise seadmisega seotud kulud: <ul style="list-style-type: none"> <li>- tagatise hindamise kulud **;</li> <li>- notaritasud;</li> <li>- riigilõiv tagatise kinnistusraamatusse kandmisel;</li> </ul> </li> <li>2. Tagatistasu, kui laenu tagab täiendavalt KredEx.</li> </ol> <p>.....</p> <p>* Pank ei saa mõjutada kulude suurust.  ** Tarbija peab kandma kulu vaatamata laenuaotluse tulemusele.</p> <p>.....</p> <p>Kui pakutud laenutingimused lähtuvad eeldusest, et tarbija kasutab eeltoodud teenuseid laenuandja kaudu, peab see olema selgelt väljendatud.</p> </li> </ul>
10 Perioodilised kulud	<p>Perioodilised kulud on näiteks</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tagatise kindlustus;</li> <li>- laenu- või elukindlustus.</li> </ul> <p>Kui pakutud laenutingimused lähtuvad eeldusest, et tarbija kasutab kindlustamisteenuseid laenuandja kaudu, peab see olema selgelt väljendatud.</p>

11 Ennetähtaegne tagasimaksmine	<p>Laenuvõtjal on õigus laen ennetähtaegselt tagasi maksta. Laenuandja toob välja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ennetähtaegse tagasimaksmise tingimused sh etteteatamise tähtaeg;</li> <li>b) ennetähtaegse tagasimakse tasud: <ul style="list-style-type: none"> <li>- kindlaksmääratud tasu või ... % ennetähtaegselt tagasimaksud summast;</li> <li>- muud tasud.</li> </ul> </li> </ul>
12 Kaebuste esitamine	Kontaktisiku nimi, aadress ja telefon
13 Näitlik tagasimaksegraafik	<p>Laenuandja esitab näitliku ja kokkuvõtliku tagasimaksegraafiku, mis sisaldab vähemalt järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- igakuiseid või vajaduse korral kvartaalseid makseid esimese aasta kohta;</li> <li>- iga-aastaseid andmeid laenu lõpptähtajani.</li> </ul> <p>Graafik sisaldab järgmisi andmeid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tasutud põhiosa,</li> <li>- intressimakse,</li> <li>- tasumata põhiosa,</li> <li>- iga osamakse suurus ning</li> <li>- põhiosa- ja intressimakse summa.</li> </ul> <p>Tuleb selgelt väljendada, et tabel on ainult näitlik ja selles peab olema hoiatus, kui taotletaval eluasemelaenul on muutuv intressimäär.</p>
14 Kohustus kasutada laenuandja juures asuvat kontot igapäevasteks arveldusteks (sh palga laekumisteks).	