

05 Kasım 2014

**T.C. GÜMRÜK VE TİCARET BAKANLIĞI****Tüketicinin Korunması Ve Piyasa Gözetim Genel Müdürlüğüne****Konu: Konut Finansman Sözleşmeleri Yönetmelik Taslağı Hakkında Görüş**

<b>Taslak Maddesi</b>	<b>Görüş ve Değerlendirme</b>	<b>Teklif</b>
Madde 4-1/1) Konut finansmanı kuruluşu: Konut finansmanı kapsamında doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerini	Konut finansman şirketleri doğrudan tüketiciye kredi kullandıramaz gibi bir sonuç çıkıyor. Ancak, sahip oldukları konutu teminat olarak doğrudan tüketicilere kredi kullandırılabilir.	Madde 4-1/1) Konut finansmanı kuruluşu: <del>Konut finansmanı kapsamında doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan</del> bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerini
Madde 4-1/j) Kredinin toplam maliyeti: Tapu devri sırasında alınan harç ve diğer yasal yükümlülükler ile konut finansmanı sözleşmesinde belirlenen cezai şartlar hariç olmak üzere, faiz, vergi, varsa sigorta primleri ve değişik isimler altında alınan her türlü ücret ile krediyi almak için değerlendirme yapılmasının gerektiği durumlarda bu değerlendirme bedelinin de dahil olduğu toplam tutarı,	BDDK'nın "Finansal Tüketicilerden Faiz Dışında Alınacak Ücret, Komisyon ve Masraflara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik"inde sigortaya ilişkin hususların kredi sözleşmelerinden ayrı olarak düzenlenmesi istenmektedir. Dolayısı ile, sigortaya ilişkin unsurlara bu yönetmelikte yer verilmemesi gerektiği düşünülmektedir. Ayrıca, ekspertiz bedelinin de BDDK düzenlemeleri uyarınca sözleşme ekinde açıkça ve ayrı olarak belirtilmesi zorunluluğu vardır. Bu yönetmelikte farklı bir şekilde tekrar maliyet unsuru olarak düzenlenmesi ve gösterilmesi yanlış anlaşılmalara neden olabilecektir.	Madde 4-1/j) Kredinin toplam maliyeti: Tapu devri sırasında alınan harç ve diğer yasal yükümlülükler ile konut finansmanı sözleşmesinde belirlenen cezai şartlar hariç olmak üzere, faiz, vergi, <del>varsa sigorta primleri</del> ve değişik isimler altında alınan her türlü ücreti <del>ile krediyi almak için değerlendirme yapılmasının gerektiği durumlarda bu değerlendirme bedelinin de dahil olduğu toplam tutarı,</del>
Madde 4-1/k) Ödeme planı: Konut finansmanı sözleşmesinde tüketicinin yapacak olduğu ödemede esas alınacak taksit, tutar ve vadeleriyle birlikte anapara, faiz, vergi, varsa sigorta primleri ve ücretlerin ayrı ayrı belirtildiği tabloyu,	BDDK'nın "Finansal Tüketicilerden Faiz Dışında Alınacak Ücret, Komisyon ve Masraflara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik"inde sigortaya ilişkin hususların kredi sözleşmelerinden ayrı olarak düzenlenmesi istenmektedir. Ayrıca, Sigorta poliçeleri başka acentalar aracılığı ile yaptırılabilirdiğinden, ücretler de genellikle peşin tahsil edildiğinden ödeme planı ve taksitlerde gösterilmesine olanak bulunmamaktadır.	Madde 4-1/k) Ödeme planı: Konut finansmanı sözleşmesinde tüketicinin yapacak olduğu ödemede esas alınacak taksit, tutar ve vadeleriyle birlikte anapara, faiz, <del>ve vergilerin,</del> <del>varsa sigorta primleri ve ücretlerin</del> ayrı ayrı belirtildiği tabloyu,

Madde 4-1/m) Taksit: Ödeme planında her bir vade için hesaplanan anapara, faiz, kamusal yükümlülükler, varsa sigorta primleri ve ücretlerin toplamından oluşan her bir ödeme tutarını,	BDDK'nın "Finansal Tüketicilerden Faiz Dışında Alınacak Ücret, Komisyon ve Masraflara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik"inde sigortaya ilişkin hususların kredi sözleşmelerinden ayrı olarak düzenlenmesi istenmektedir. Ayrıca, Sigorta poliçeleri başka acentalar aracılığı ile yaptırılabilirdiğinden, ücretler de genellikle peşin tahsil edildiğinden ödeme planı ve taksitlerde gösterilmesine olanak bulunmamaktadır.  Ayrıca, "kamusal yükümlülükler" çok geniş bir ifade. Bu ifadenin netleştirilmesi yerinde olacaktır.	Madde 4-1/m) Taksit: Ödeme planında her bir vade için hesaplanan anapara, faiz, <b>KKDF ve BSMV kamusal yükümlülüklerin</b> , varsa sigorta primleri ve ücretlerin toplamından oluşan her bir ödeme tutarını,
Madde 6-1)Konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanı sözleşmesinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formunu, aşağıdaki bilgileri içerecek şekilde sözleşmenin kurulmasından makul bir süre önce tüketiciye vermek zorundadır	SÖBF'ün makul süre önce verilmesi gerektiği kanundaki şekli ile tekrar edilmiş. Makul sürenin tanımlanması gerektiğini, aksi halde, her somut olay için yargı denetimine açık olacağı kanaatindeyiz.	Madde 6-1)Konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanı sözleşmesinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formunu, aşağıdaki bilgileri içerecek şekilde sözleşmenin kurulmasından makul <b>bir süre bir gün</b> önce tüketiciye vermek zorundadır
Madde 6-1/c) Konut finansmanı sözleşmesinin süresi,	"Sözleşmenin süresi" ifadesi yanıltıcı bir ifade. Sözleşmenin bazı hükümleri kredi geri ödemelerinden sonra da devam edebilir. Burada kredinin süresi/vadesi ifadesinin kullanılmasının daha doğru olacağı düşünülmektedir.	Madde 6-1/c) Konut <b>kredisinin vadesi finansmanı sözleşmesinin süresi</b> ,
Madde 6-1/ç) Tüketiciye ödenecek kredinin net tutarı ve kredi alınmasına ilişkin şartlar,	Kredi alınmasına ilişkin şartlara ilişkin belirsizliğin giderilmesi amacıyla daha net bir tanım yapılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.	Madde 6-1/ç) Tüketiciye ödenecek kredinin net tutarı ve <b>varsa krediye ilişkin diğer mali</b> şartlar,
Madde 6-1/d) Konut finansmanı kuruluşu tarafından konutun değerine kıyasla kullanılabilir azami kredi tutarı	Kullanılabilecek azami kredi tutarı BDDK tarafından belirlenmekte ve zaten bunun üzerinde kredi verilememektedir. Kullanılabilecek azami kredi tutarının sözleşmeye yazılması, müşteriler tarafından yanlış anlaşılabilir bir husustur.	<del>Madde 6-1/d) Konut finansmanı kuruluşu tarafından konutun değerine kıyasla kullanılabilir azami kredi tutarı</del>
Madde 6-1/e) Toplam borç tutarının anapara, faiz, kamusal yükümlülükler ve ücretler itibarıyla dağılımı,	Ücretler genellikle peşin tahsil edildiği için toplam borç tutarında gösterilmesi karışıklığa yol açabilecektir. Ayrıca ücretler sözleşmenin ilgili bölümünde BDDK Yönetmeliği gereği zaten belirtilecektir. Ayrıca, "kamusal yükümlülükler" çok geniş bir ifade. Bu ifadenin netleştirilmesi yerinde olacaktır.	Madde 6-1/e) Toplam borç tutarının anapara, faiz, <b>ve</b> KKDF ve BSMV <b>kamusal yükümlülükler ve ücretler</b> itibarıyla dağılımı,
Madde 6-1/f) Konutun değerlemesinin yapılmasının gerekip gerekmediğine, değerlemenin yapılmasını sağlamaktan kimin sorumlu olduğuna ve bu değerlemenin tüketiciler için maliyet oluşturup oluşturmayacağına ilişkin bilgi	Bu üç fıkranın taslaktan çıkartılması gerektiği kanaatindeyiz. Söz konusu hususlara BDDK düzenlemesi ile açıklık getirilmiştir.	<del>Madde 6-1/f) Konutun değerlemesinin yapılmasının gerekip gerekmediğine, değerlemenin yapılmasını sağlamaktan kimin sorumlu olduğuna ve bu değerlemenin tüketiciler için maliyet oluşturup oluşturmayacağına ilişkin bilgi</del>
Madde 6-1/g) Konut ekspertizi işlemlerinde, yalnızca üçüncü kişilere ödenen ve belgelendirilebilen ücretin tüketiciden talep edilebileceğine ilişkin bilgi		<del>Madde 6-1/g) Konut ekspertizi işlemlerinde, yalnızca üçüncü kişilere ödenen ve belgelendirilebilen ücretin tüketiciden talep edilebileceğine ilişkin bilgi</del>

Madde 6-1/ğ) Konut finansmanı sözleşmesinin kurulması sırasında tüketici tarafından notere ödenecek ücretin olması durumunda noter masraflarına ilişkin bilgi		Madde 6-1/ğ) Konut finansmanı sözleşmesinin kurulması sırasında tüketici tarafından notere ödenecek ücretin olması durumunda noter masraflarına ilişkin bilgi
Madde 6-1/h) Konut finansmanı sözleşmesine ilişkin bir hesap açılması ve bu hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemler yapılması durumunda, bu hesaba ilişkin herhangi bir isim altında ücret talep edilmeyeceğine ve bu hesabın, tüketicinin aksine yazılı talebi olmaması hâlinde kredinin ödenmesi ile kapanacağına ilişkin bilgi,	Bu düzenleme bankalar ile sınırlı tutulmalı ve finansman şirketleri dışında tutulmalıdır.	Madde 6-1/h) Konut finansmanı sözleşmesine ilişkin bir hesap açılması ve bu hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemler yapılması durumunda, <b>bankalar tarafından</b> bu hesaba ilişkin herhangi bir isim altında ücret talep edilmeyeceğine ve bu hesabın, tüketicinin aksine yazılı talebi olmaması hâlinde kredinin ödenmesi ile kapanacağına ilişkin bilgi,
Madde 6-1/ı) Sabit faizli konut finansmanı sözleşmeleri için akdi faiz oranının, değişken faizli sözleşmelerde ise cari faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmeyecek şekilde gecikme faiz oranına ve gecikme nedeniyle ilgili mevzuat gereği ödenecek ücretlere ilişkin bilgi	Ücretlere ilişkin bilgilendirmeler BDDK düzenlemesi uyarınca yapılmaktadır. Bu yönetmelikte tekrar edilmemesi gerektiği düşünülmektedir.	Madde 6-1/ı) Sabit faizli konut finansmanı sözleşmeleri için akdi faiz oranının, değişken faizli sözleşmelerde ise cari faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmeyecek şekilde gecikme faiz oranına <del>ve gecikme nedeniyle ilgili mevzuat gereği</del> ödenecek ücretlere ilişkin bilgi
Madde 6-1/k) Kredi itibarının değerlendirilmesi sonucunun olumsuz olması halinde tüketicinin derhal ve ücretsiz olarak bilgilendirileceğine ilişkin bilgi,	Kredi sonucunun bildirilmesine ilişkin bu düzenleme, operasyonel maliyet doğuracaktır. Kredi sonucunun olumsuz olduğu yönünde bilgilendirmenin şifahi olarak yapılması işlemin doğasından kaynaklanmaktadır. Bu nedenle maddenin çıkartılması yerinde olacaktır.	<del>Madde 6/k) Kredi itibarının değerlendirilmesi sonucunun olumsuz olması tüketicinin derhal ve ücretsiz olarak bilgilendirileceğine ilişkin bilgi,</del>
Madde 6-1/l) Kredi verenin sözleşmenin kurulmasını istemediği durumlar hariç olmak üzere, tüketicinin kredi sözleşmesinin bir örneğini ücretsiz olarak alma hakkı olduğuna ilişkin bilgi	Mükerrer taleplerin yaratacağı operasyonel yük dikkate alınarak düzenleme tarihinden sonraki ilk yıl için ücretsiz olması önerilmektedir.	Madde 6/l) Kredi verenin sözleşmenin kurulmasını istemediği durumlar hariç olmak üzere, tüketicinin kredi sözleşmesinin bir örneğini <b>bir defaya mahsus</b> ücretsiz olarak alma hakkı olduğuna ilişkin bilgi
Madde 10-4) Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilebilir. Erken ödeme tazminatı, gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen anapara tutarının kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde yüzde birini, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisini geçemez. Erken ödeme tazminat tutarı, her hâlükârda tüketicinin erken ödemede bulunduğu andaki ödeme planında yer alan faiz toplamı ile ödemediği sonra ortaya çıkan yeni ödeme planında yer alan faiz toplamı arasındaki farkı aşamaz. Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde, tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilemez	Aynı konu BDDK yönetmeliğinde farklı şekilde ifade edilmiştir. Uygulamada karışıklığa ve farklı yorumlara sebebiyet vermemek için düzenleme buradan çıkartılmalı ya da BDDK'ya paralel hale getirilmelidir.	Madde 10-4) <b>Konut finansmanı sözleşmelerinde faiz oranı veya kâr payının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, krediyi tahsis eden kuruluş nezdinde sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir veya birden fazla taksit ödemesinin vadesinden önce yapılması ile kredinin faiz oranı veya kâr payında finansal tüketici lehine mutabık kalınarak değişiklik yapılması hâllerinde, Kanununun 37 nci maddesinde yer alan erken ödeme tazminatı haricinde hiçbir ücret alınmaz. Tahsil edilebilecek erken ödeme tazminatı ise yapılacak faiz veya kâr payı indirimi tutarını aşamaz. Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilebilir. Erken ödeme tazminatı, gerekli faiz indirimi</b>

		<p>yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen anapara tutarının kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde yüzde birini, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisini geçemez. Erken ödeme tazminat tutarı, her hâlikârda tüketicinin erken ödemede bulunduğu andaki ödeme planında yer alan faiz toplamı ile ödemedenden sonra ortaya çıkan yeni ödeme planında yer alan faiz toplamı arasındaki farkı aşamaz. Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde, tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilemez</p>
<p><b>Yeniden finansman</b> MADDE 11 –</p>	<p>Taslaktaki mevcut düzenlemeden yeniden finansmanda erken ödeme ücreti alınmayacağı anlamı çıkmaktadır. BDDK'nun Ücret Yönetmeliği ile paralel olması için 11. Maddeye ek bir fıkra önerilmektedir.</p>	<p>Madde 11-(4) <b>Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, kredinin faiz oranı veya kâr payında finansal tüketici lehine mutabık kalınarak değişiklik yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilebilir.</b></p>
<p>Madde 11-1/d) Konut finansmanı kuruluşunda değişiklik yapılması</p>	<p>Konut finansmanı kuruluşunda değişiklik yapılması kredinin erken kapatılmasıdır ve yeniden finansman olarak değerlendirilemez. Maddenin bu şekli ile kalması halinde, kredinin başka bankaya transfer edilmesi durumunda erken ödeme tazminatı alınmaması riski ortaya çıkmaktadır.</p>	<p>Madde 11-1/d) Konut finansmanı kuruluşunda değişiklik yapılması</p>
<p>Madde 11-2) Muaccel kılınan taksitlerin hesaplanmasında faiz, komisyon ve benzeri masraflar dikkate alınmaz</p>	<p>Kanaatimizce bu fıkra, henüz vadesi gelmemiş taksitlerin muaccel kılınması halinde, bu taksitlere ilişkin faizlerin tüketiciden talep edilemeyeceğini düzenlemektedir. Ancak, fıkranın yazım şekli yanlış anlaşılmalara açıktır.</p>	<p>Madde 11-2) <b>Birinci fıkra uyarınca kalan tüm borcun muaccel kılınması halinde, vadesi gelmemiş taksitlere ait faizler ve masraflar tüketiciden talep edilemez. Muaccel kılınan taksitlerin hesaplanmasında faiz, komisyon ve benzeri masraflar dikkate alınmaz</b></p>
<p>Madde 12-7) Konutun satışının bu maddenin beşinci fıkrası kapsamında gerçekleştirilmesi ve varsa elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmının tüketiciye ödenmesini takiben tüketici veya zilyetliğin devredilmiş olması hâlinde, zilyetliğin elinde bulunduran üçüncü şahıslar konutu tahliye etmekle yükümlüdür. Konutun tahliye edilmemesi hâlinde konut sahibi, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 26 ncı ve 27 nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyetliğin elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurabilir.</p>	<p>Numaralandırmada hata yapılmıştır.</p>	<p>(7) Konutun satışının bu maddenin <b>altıncı</b> beşinci fıkrası kapsamında gerçekleştirilmesi ve varsa elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmının tüketiciye ödenmesini takiben tüketici veya zilyetliğin devredilmiş olması hâlinde, zilyetliğin elinde bulunduran üçüncü şahıslar konutu tahliye etmekle yükümlüdür. Konutun tahliye edilmemesi hâlinde konut sahibi, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 26 ncı ve 27 nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyetliğin elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurabilir.</p>
<p>Madde 13-1) Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir.</p>	<p>Ücret kalemlerinin ve dahi vergi ve fonların faiz olarak kabul edilmesi yanlış anlaşılmalara yol açabilecektir. Bu fıkranın taslaktan çıkartılması gerektiği düşünülmektedir.</p>	<p>Madde 13-1) Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir.</p>

Madde 18/(1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.	Yeni formatta sözleşmelerin hazırlanabilmesi ve gerekli alt yapı değişikliklerinin tamamlanabilmesi için uygun bir geçiş sürecinin verilmesi gerekli görülmektedir.	Madde 18/(1) – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinden itibaren itibaren üç ay sonra yürürlüğe girer.
<b>EK 1</b> <b>YILLIK MALİYET ORANININ HESAPLAMASI</b> Notlar:  X : Yıllık maliyet oranı (Konut finansmanı kuruluşu ve tüketici tarafından kabul edilmiş olan faiz, ücret, kamusal yükümlülükler ve krediye bağlı olan sigortalar dahil tüm taahhütlerin bugünkü değerlerinin yıllık olarak toplamına eşit olan oranı.)	Sigorta poliçeleri başka acentalar aracılığı ile yaptırılabilirdiğinden prim tutar bilgilerine ulaşmak ve bunu hesaplamalara yansıtmak zorluklar içermektedir. Bu nedenle EK.1 de yer alan yıllık maliyet oranı formülünden sigortaların çıkarılması önerilmektedir.	<b>EK 1</b> <b>YILLIK MALİYET ORANININ HESAPLAMASI</b> Notlar:  X : Yıllık maliyet oranı (Konut finansmanı kuruluşu ve tüketici tarafından kabul edilmiş olan faiz, ücret, kamusal yükümlülüklerin ve krediye bağlı olan sigortalar dahil tüm taahhütlerin bugünkü değerlerinin yıllık olarak toplamına eşit olan oranı.)

**Aziz TORUN**  
**GYODER**  
**Yönetim Kurulu Başkanı**