



## Konut Finansmanı Sözleşmelerine Getirilen Yenilikler

Gayrimenkul edinimi bireyler açısından Türkiye’de her zaman önemli bir yatırım aracı olarak görülmüştür. Bu yaklaşıma paralel olarak, günümüzde her geçen gün yeni konut projeleri geliştirilmekte ve tanıtılmaktadır. Ancak, yatırım veya ikamet etme amacıyla edinilen konutların finansmanı bireyler açısından her zaman kolay olmamaktadır. Büyükşehirlerde inşa edilen konutların fiyatlarının yüksek olması sebebiyle birçok tüketici, banka veya konut finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı sözleşmeleri imzalamaktadır.

Finans kuruluşları uygulamada sözleşmeleri kendi lehlerine olacak şekilde hazırladıklarından ve bu sözleşmeler genellikle tüketiciler aleyhine ciddi yaptırımlar içerdiğinden, bu durum tüketicilere maddi külfetler getirmiş ve sayısız yargılamanın konusunu oluşturmuştur. Tüketicilerin tek taraflı düzenlenmiş olan sözleşmelerde öngörülen yükümlülüklerini etraflıca anlayabilmelerini ve haklarını savunabilmelerini sağlamak adına, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı ("**Bakanlık**"), Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği’ni ("**Yönetmelik**") hazırlamıştır. Yönetmelik, 28 Kasım 2015 tarihinde yürürlüğe girecektir.

Yönetmelik, (i) konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, (ii) konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralınması, (iii) tüketicilerin halihazırda sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve (iv) bu kapsamda alınan kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına yönelik sözleşmeleri kapsamaktadır. Bu bağlamda Yönetmelik, tüketicileri korumaya yönelik birçok hüküm içermektedir.

### ***Sözleşme Öncesi Bilgilendirme Yükümlülüğü***

Yönetmelik uyarınca, sözleşmelerin akdedilmesinden makul bir süre önce finans kuruluşlarının tüketiciyi, sözleşme şartları ile ilgili olarak bilgilendirmeleri zorunludur. Bu bilgilendirmenin yapılması için finans kuruluşunun düzenleyeceği bilgilendirme formu ("**Form**"), en az 12 punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenlenecek ve bir örneği kağıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketicie verilecektir.

Form’da (i) finans kuruluşuna ilişkin bilgiler, (ii) kredinin türü, toplam tutarı ve diğer ücretler hakkında bilgiler, (iii) konut değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz işlemi yapıp yapılmamasına ilişkin hususlar, (iv) sözleşmede sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulanması hakkında bilgiler ve (v) tüketiciden istenebilecek teminatlara ilişkin bilgiler yer almak zorundadır.

Bakanlık, Yönetmelik ile getirmiş olduğu bu düzenlemeyle, tüketicinin sözleşmeyi akdetmeden önce sözleşmenin esaslı hükümleri hakkında bilgi sahibi olmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Böylelikle tüketici, sözleşmenin esaslı hükümlerini sözleşmeyi imzalamadan önce etraflıca

# KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

değerlendirebilecek, sözleşme hükümlerini finans kuruluşu ile müzakere edebilecek ve sözleşme hükümlerini uygun bulmazsa sözleşmeyi akdetmekten kaçınabilecektir.

## **Faiz Oranlarının Belirlenmesi ve Değiştirilmesi**

Yönetmelik uyarınca, sözleşmelerde öngörülen faiz oranı sabit veya değişken olarak belirlenebilir. Sözleşmede sabit faiz oranı belirlenmesi halinde bu oran, finans kuruluşu ve tüketicinin mutabakatı olmadan değiştirilemez.

Sözleşmede faiz oranının değişken olarak belirlenmesi halinde, sözleşme kurulurken belirlenmiş olan faiz oranında finans kuruluşu değişiklik yapmak isterse, bu durumu tüketiciye yeni bir ödeme planı ile birlikte yazılı olarak bildirmek zorundadır. Böyle bir durumda faiz oranı, sözleşme kurulurken belirlenen azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmayacak şekilde, yurt içinde ve yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan endekslerden en düşük olanı baz alınarak değiştirilecektir.

## **Erken Ödeme İndirimi**

Yönetmelik uyarınca tüketici, vadesi gelmemiş en az bir taksit tutarını veya kredi borcunun tamamını erken ödeme hakkına sahiptir. Böyle bir durumda finans kuruluşu, erken ödenen miktara ilişkin olarak gerekli indirim yapmakla yükümlüdür. Tüketicinin erken ödemede bulunması durumunda, öncelikle kalan anapara borcu üzerinden hesaplanacak faiz tutarı ve faiz tutarı üzerinden hesaplanacak vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerin toplamı tüketiciden tahsil edilecektir. Tahsil edilen faiz ile vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler dışında kalan tutar, anapara borcundan düşülecek ve kredi tipine göre değişiklik gösteren faiz oranı üzerinden, kalan taksit sayısı ve ödeme tarihleri değişmeden, yeni taksit tutarı ve yeni ödeme planı oluşturulacaktır.

Tüketici, erken ödeme yapması durumunda, taksit sayısı değişmeyecek şekilde erken ödemesi yapılan taksit sayısına göre ödemesiz dönem belirlenmesini talep edebilir. Tüketicinin yazılı talebi ve tarafların mutabakatı ile mevcut ödeme planından farklı taksit sayısı ve ödeme tarihlerinin belirlenmesi mümkündür.

## **Erken Ödeme Tazminatı**

Sözleşmede faiz oranının sabit olarak belirlenmiş olması halinde, tüketicinin, borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda, finans kuruluşu, tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edebilir. Erken ödeme tazminatı, kalan vadesi 36 ayı aşmayan kredilerde, tüketici tarafından finans kuruluşuna erken ödenen anapara tutarının %1'ini, kalan vadesi 36 ayı aşan kredilerde ise erken ödenen anapara tutarının %2'sini geçemez.

## **Tüketicinin Taksitleri Ödemede Temerrüdü**

Tüketicinin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda, finans kuruluşu, borcun tamamının ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hakkını ancak (i) bütün edimlerini ifa etmiş olması ve (ii) tüketicinin birbirini izleyen en az iki taksiti ödemede temerrüde düşmesi hâlinde kullanabilir. Finans kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için tüketiciye en az 30 gün süre vererek muacceliyet bildiriminde bulunması zorunludur.

# KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

## **Sigorta Yaptırma Yükümlülüğünün Kaldırılması**

Tüketicinin yazılı olarak açık talebi olmaksızın, kredi ile ilgili sigorta yapılamaz. Tüketicinin sigorta yaptırmak istemesi hâlinde, tüketici, sigorta yaptıracığı şirketi dilediği şekilde seçebilecektir. Böyle bir durumda finans kuruluşu, tüketicinin seçtiği sigorta şirketinden sağlanan teminatı kabul etmekle yükümlüdür.

## **Banka Hesabı**

Yönetmeliğin getirdiği yeni düzenleme uyarınca, tüketicilerin açık talimatı olmadan sözleşme ile ilişkili bir kredili mevduat hesabı açılmaz. Sözleşmelere ilişkin bir hesap açılması ve bu hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemler yapılması durumunda, finans kuruluşu, tüketicilerden bu hesaba ilişkin herhangi bir ücret veya masraf talep edemez.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un tüketicileri koruyucu anlayışını devam ettiren Yönetmelik, bünyesinde tüketicilerin uygulamada yaşadığı sorunları bertaraf etmeyi korumayı amaçlamaktadır. Yönetmelik hükümlerinin finans kuruluşları tarafından ne derecede ve nasıl uygulanacağı ise, Yönetmeliğin yürürlüğe gireceği 28 Kasım 2015 tarihinden sonra netleşecektir.

*Alp Erçetin ([aercetin@kolcuoglu.av.tr](mailto:aercetin@kolcuoglu.av.tr)) & Rıza Yücel ([ryucel@kolcuoglu.av.tr](mailto:ryucel@kolcuoglu.av.tr))*

© Kolcuoğlu Demirkan Koçaklı Hukuk Bürosu 2015