

YÖNETMELİK

Gümrük ve Ticaret Bakanlığından:

KONUT FİNANSMANI SÖZLEŞMELERİ YÖNETMELİĞİ
BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin uygulama usul ve esaslarını düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, konut finansmanı sözleşmelerini kapsar.

(2) Bu Yönetmelik hükümlerinin uygulanmasında, konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları da tüketici olarak kabul edilir.

(3) Bu Yönetmelik hükümleri katılım bankaları yönünden kar payı dikkate alınarak uygulanır.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 39 ve 84 üncü maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

a) Akdi faiz oranı: Sabit faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde yer alan ve ödeme planı oluşturulmasına esas teşkil eden ve varsa tüketici tarafından ödenen peşin faiz tutarı da dikkate alınarak hesaplanan faiz oranını,

b) Cari faiz oranı: Değişken faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde ilgili işlem tarihindeki faiz oranını,

c) Değişken faiz: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen referans faiz ve endekslere konut finansmanı kuruluşunca uygulanacak marj oranı eklenerek bulunan faiz oranını,

ç) Erken ödeme: Tüketicinin, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesini,

d) Finansal kiralama sözleşmesi: 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendinde tanımlanan finansal kiralamalara ilişkin sözleşmeyi,

e) Gecikme faiz oranı: Sabit faizi içeren konut finansmanı sözleşmeleri için akdi faiz oranının, değişken faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde ise cari faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmeyecek şekilde belirlenen oranı,

f) Kalıcı veri saklayıcısı: Tüketicinin gönderdiği veya kendisine gönderilen bilgiyi, bu bilginin amacına uygun olarak makul bir süre incelemesine elverecek şekilde kaydedilmesini ve değiştirilmeden kopyalanmasını sağlayan ve bu bilgiye aynen ulaşılmasına imkan veren kısa mesaj, elektronik posta, internet, disk, CD, DVD, hafıza kartı ve benzeri her türlü araç veya ortamı,

g) Kanun: Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu,

ğ) Konut finansmanı kuruluşu: 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57 nci maddesinin ikinci fıkrasında sayılan kuruluşları,

h) Konut finansmanı sözleşmesi: Konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına yönelik sözleşmeyi,

ı) Kredinin toplam maliyeti: Tapu devri sırasında alınan harç ve diğer yasal yükümlülükler ile konut finansmanı sözleşmesinde belirlenen cezai şartlar hariç olmak üzere, faiz, vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler ile varsa değişik isimler altında alınan her türlü ücretin de dahil olduğu toplam tutarı,

i) Ödeme planı: Konut finansmanı sözleşmesinde tüketicinin yapacak olduğu ödemede esas alınacak taksit, tutar ve vadeleriyle birlikte anapara, faiz, vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler ve varsa ücretlerin ayrı ayrı belirtildiği tabloyu,

j) Taksit: Ödeme planında her bir vade için hesaplanan anapara, faiz, vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler toplamından oluşan her bir ödeme tutarını,

k) Taksit vadesi: Ödeme planında belirtilmiş olan taksitlerin ödeneceği tarihi,

l) Tüketici: Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi,

m) Ücret: Faiz, vergi, fon ve benzeri yasal giderler dışında kalan ücret, komisyon, masraf ve benzeri adlar altında tüketiciden talep edilen her türlü parasal tutarı,

n) Yıllık maliyet oranı: Kredinin toplam maliyetinin, kredinin yıllık yüzde değeri olarak hesaplanması sonucu ortaya çıkan oranı,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Sözleşme Öncesi Bilgilendirme Yükümlülüğü

Sözleşme öncesi bilgilendirmenin şekli

MADDE 5 – (1) Bu Yönetmelikte yer alan sözleşme öncesi bilgi formunun; en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dille, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenlenmesi ve bir örneğinin kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilmesi zorunludur.

Sözleşme öncesi bilgi formu

MADDE 6 – (1) Konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanı sözleşmesinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formunu, aşağıdaki bilgileri içerecek şekilde ve sözleşmenin kurulmasından makul bir süre önce tüketiciye vermek zorundadır:

- a) Kredi faizinin türü,
- b) Konut finansmanı kuruluşunun unvanı, MERSİS numarası, açık adresi, telefon numarası, varsa diğer iletişim bilgileri,
- c) Konut finansmanı sözleşmesinin süresi,
- ç) Kredinin toplam tutarı ve varsa tüketiciden talep edilecek ücretler,
- d) Toplam borç tutarının anapara, faiz, vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler ve ücretler itibarıyla dağılımı,
- e) Konutun değerinin belirlenmesine yönelik ekspertiz işleminin yapılmasının gerekip gerekmediğine, bu işlemin yapılmasını sağlamaktan kimin sorumlu olduğuna ve tüketiciler için maliyet oluşturup oluşturmayacağına ilişkin bilgi,
- f) 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,
- g) Gecikme faiz oranına ilişkin bilgi,
- ğ) İstenecek teminatlar ve bu teminatların tüketicinin edimlerine karşılık olarak alınan şahsi teminatlardan olması halinde her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılacağına ve tüketicinin alacaklarına ilişkin karşı tarafça verilen şahsi teminatların diğer kanunlarda aksine hüküm bulunmadıkça müteselsil kefalet sayılacağına ilişkin bilgi,
- h) Tüketicinin yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile açık talebi olmaksızın krediyle ilgili sigorta yaptırılmayacağına ilişkin bilgi ve sigortaya ilişkin hizmetlerin konut finansmanı kuruluşu dışında bir sağlayıcıdan da alınabileceğine ilişkin açık bir ifade,
- ı) Kredi talebinin olumsuz sonuçlanması halinde tüketicinin derhal ve ücretsiz olarak bilgilendirileceğine ilişkin bilgi,
- i) Varsa konut finansmanı kuruluşunun krediyi başka bir konut finansmanı kuruluşuna veya konuta nakletme şartlarına ilişkin bilgi,
- j) Sözleşme öncesi verilen bilgilerin konut finansmanı kuruluşu için bağlayıcı olacağı süreye ilişkin bilgi,
- k) Sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı kredi tiplerinin tanımları ile bu kredi tipleri arasındaki farklara ilişkin açıklamalar,
- l) Sabit faizli kredilerde;
 - 1) Akdi faiz oranı ile yıllık maliyet oranı,
 - 2) Kullanılacak kredi tutarına göre geri ödenecek her bir taksit tutarı,
 - 3) Tüketicinin erken ödemede bulunma hakkına, ödenen tutara göre konut finansmanı kuruluşunun indirim yapma yükümlülüğüne ve Kanunun 37 nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca belirlenen erken ödeme tazminatına ilişkin bilgi,
- 4) Tüketicinin talep ettiği kredi tutarı ve iki farklı vade seçeneği esas alınarak hazırlanacak ve formun eki olarak da verilebilecek örnek ödeme planı,
- m) Değişken faizli krediler ile sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı kredilerde;
 - 1) Finansmanın tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin bilgi,
 - 2) Değişken faize esas teşkil eden referans faiz ve endekslerin hangi dönemlerde, hangi kıstaslar esas alınarak belirleneceğine ilişkin bilgi,
 - 3) Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen referans faiz ve endekslerin yıllık oranı,
 - 4) Konut finansmanı kuruluşunun bu faiz ve endekslere uygulayacağı marj,
 - 5) Kullanılacak kredi tutarına göre aylık ve yıllık geri ödeme tutarı,
 - 6) Başlangıç ve azami faiz oranları için ayrı ayrı gösterilen akdi veya cari faiz oranı ile yıllık maliyet oranı,
 - 7) Geri ödemelerin vadesinden önce yapılması durumunda, erken ödeme tazminatının alınmayacağına ilişkin bilgi,
 - 8) Aylık taksitlerin azami faiz oranını geçmemek üzere değişiklik gösterebileceği konusunda bir ibarenin yer aldığı, tüketicinin talep ettiği kredi tutarı ve iki farklı vade seçeneği esas alınarak konut finansmanı kuruluşunun uygulamakta olduğu cari faiz oranı ve azami faiz oranı üzerinden hazırlanacak ve formun eki olarak da verilebilecek örnek ödeme planı,

n) Tüketicinin, ödemelerini ödeme tarihinde yapmamasının ve temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
o) Tüketicinin talep etmesi halinde, varsa konuta ilişkin ekspertiz raporunun bir örneğinin verileceğine ilişkin bilgi.

(2) Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemleri ile ilgili sözleşme öncesi bilgi formunda, birinci fıkrada yer alan bilgilere, finansal kiralama işlemlerine karşılık gelen uygun ifadelerle yer verilir.

Kredi talebinin sonucu hakkında bilgilendirilme

MADDE 7 – (1) Tüketicinin kredi talebinin reddedildiği durumlarda, konut finansmanı kuruluşunun yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciyi derhal ve ücretsiz olarak bilgilendirmesi zorunludur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Sözleşmenin Şekli ve Zorunlu İçeriği

Sözleşmenin şekli

MADDE 8 – (1) Konut finansmanı sözleşmesi yazılı olarak kurulmadıkça geçerli olmaz. Geçerli bir sözleşme yapmamış olan konut finansmanı kuruluşu, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.

(2) Konut finansmanı sözleşmesinin; en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenlenmesi ve bir örneğinin, kağıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilmesi zorunludur.

Konut finansmanı sözleşmelerinin zorunlu içeriği

MADDE 9 – (1) Konut finansmanı sözleşmesinin; sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı kredi tiplerine göre, 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (e), (ı), (j), (k) bentleri ve (l) bendinin (4) numaralı alt bendi ile (m) bendinin (8) numaralı alt bendinde yer alan bilgiler hariç olmak üzere, diğer bentlerinde yer alan bilgilerle birlikte aşağıda belirtilen hususları içermesi zorunludur:

- a) Tüketicinin adı, soyadı, açık adresi, varsa telefon numarası ile diğer iletişim bilgileri,
- b) Sözleşmenin eki olarak da verilebilecek ödeme planı,
- c) Kredi alınmasına ilişkin şartlar,
- ç) Sözleşme konusu konuta ilişkin genel bilgi,
- d) Konut finansmanı sözleşmesinin bağlı kredi şeklinde olması halinde 15 inci maddede yer alan tüketicinin haklarına ve bu hakların kullanılmasına ilişkin açıklayıcı bilgi,
- e) Taksit vadesinin, kanunlarda tatil olarak kabul edilen bir güne rastlaması durumunda kendiliğinden bu günü izleyen ve tatil olmayan ilk güne geçeceğine ilişkin bilgi,
- f) Temerrüt hali de dahil olmak üzere konut finansmanı sözleşmelerine dayanılarak yapılan her türlü işlemde bileşik faiz uygulanamayacağına ilişkin bilgi,
- g) Kredinin yabancı para birimi cinsinden kullanılması durumunda, geri ödemeye ilişkin taksitlerin ve toplam kredi tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin bilgi,
- ğ) Tüketicinin uyuşmazlık konusundaki başvurusunu tüketici mahkemesine veya tüketici hakem heyetine yapabileceğine dair bilgi,
- h) Konut finansmanı kuruluşu ile tüketici arasında kurulan sözleşmenin bir örneğinin düzenlenme tarihinden sonraki ilk yıl için tüketicinin ücretsiz olarak alma hakkı olduğuna ilişkin bilgi,
- ı) Varsa tüketicilerin başvurabileceği diğer çözüm yollarına ilişkin bilgi.

(2) Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemleri ile ilgili sözleşmelerde de, birinci fıkrada yer alan bilgilere, finansal kiralama işlemlerine karşılık gelen uygun ifadelerle yer verilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

Sigorta yaptırılması

MADDE 10 – (1) Tüketicinin yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile açık talebi olmaksızın kredi ile ilgili sigorta yaptırılmaz. Tüketicinin sigorta yaptırmak istemesi hâlinde, istediği sigorta şirketinden sağladığı teminat, konut finansmanı kuruluşu tarafından kabul edilmek zorundadır. Bu sigortanın; kredi konusuyla, meblağ sigortalarında kalan borç tutarıyla ve vadesiyle uyumlu olması gerekir. Meblağ sigortalarında, poliçedeki teminat tutarı kalan kredi tutarından yüksek olamaz. Sigorta vadesi kredi vadesinden uzun olamaz. Zorunlu deprem sigortası ile ilgili hükümler saklıdır.

(2) Kredi bağlantılı yapılan meblağ sigortalarında kredi borcunun belirlenen vadeden önce geri ödenmesi veya kredi borç yapısında değişiklik olması durumlarında sigorta sözleşmesi sonlandırılır. Ancak bu işlemin gerçekleştiği anda tüketicinin konut finansmanı kuruluşu tarafından ayrıca bilgilendirilmesi ve açık onayının alınması koşuluyla; poliçe mevcut koşullarıyla devam ettirilebilir veya kredi borç yapısında gerçekleştirilen değişikliğe göre mevcut sigorta poliçesi teminat tutarları ve sigorta süresi yeniden düzenlenebilir.

Erken ödeme

MADDE 11 – (1) Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödeyebilir. Bu hâllerde, konut finansmanı kuruluşu, erken ödenen miktara göre bu maddede belirtilen hükümlere uygun olarak gerekli indirimi yapmakla yükümlüdür.

(2) Tüketicinin erken ödemede bulunması durumunda kalan anapara borcu üzerinden, sabit faizli konut finansmanı sözleşmelerinde akdi faiz oranı ile, değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde cari faiz oranı ile, sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı konut finansmanı sözleşmelerinde ise erken ödemenin yapıldığı tarihte geçerli olan faiz oranı ile bir önceki taksit tarihinden itibaren işleyen gün sayısı dikkate alınarak bulunacak faiz ve faiz üzerinden hesaplanacak vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler toplamı tüketiciden tahsil edilir. Tahsil edilen faiz ile vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler dışında kalan tutar, anapara borcundan düşülür. Bu durumda, kredi tipine göre değişiklik gösteren faiz oranı üzerinden, kalan taksit sayısı ve ödeme tarihleri değişmeden yeni taksit tutarı ve yeni ödeme planı oluşturulur. Ancak tüketicinin talep etmesi halinde taksit sayısı değişmeyecek şekilde erken ödemesi yapılan taksit sayısına göre ödemesiz dönem belirlenebilir veya tüketicinin yazılı talebi ve tarafların mutabakatı ile mevcut ödeme planından farklı taksit sayısı ve ödeme tarihleri de belirlenebilir. Bu fıkra da yer alan tüketicinin taleplerine ilişkin ispat yükü konut finansmanı kuruluşuna aittir.

(3) Yeni ödeme planı, yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile herhangi bir isim altında ücret talep edilmeksizin tüketiciye verilir.

(4) Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, tüketicinin borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilebilir. Erken ödeme tazminatı, 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, hiçbir şekilde tüketiciye yapılacak toplam indirim tutarını aşamaz. Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde, tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilemez.

(5) Tüketicinin borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda, erken ödeme indirimi veya faiz hesaplanırken tüketicinin ödemeyi yaptığı tarih esas alınır. Bu tarih tüketici aleyhine olacak şekilde değiştirilemez.

(6) Tüketicinin borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödemesi durumunda Ek-2’de yer alan hususlar dikkate alınır.

(7) Konut finansmanı kuruluşları, faizin tamamının veya bir kısmının tüketiciden peşin olarak tahsil edildiği kredilerde, tüketicinin erken ödeme yapması halinde gerekli indirimi yapmak üzere bir sistem kurmakla yükümlüdür. Bu durumda, Ek-3’te yer alan hususlar esas alınır.

Yeniden finansman

MADDE 12 – (1) Konut finansmanı kuruluşu ve tüketicinin mutabakatı ile konut finansmanı sözleşmesinde;

- a) Kredi faiz oranında değişiklik yapılması,
- b) Kredinin vadesinde değişiklik yapılması,
- c) Konut finansmanı sözleşmesinde belirtilen faiz türünde değişiklik yapılması,
- ç) Aynı konut teminat gösterilerek birden fazla konut finansmanı sözleşmesi kurulmuşsa bunların tek bir konut finansmanı sözleşmesi ile birleştirilmesi,

d) Kredinin para biriminde değişiklik yapılması,

hususlarından en az birinin gerçekleşmesi halinde yeniden finansman söz konusu olur.

(2) Konut finansmanı sözleşmesinde yeniden finansman kapsamında yapılacak değişikliklerde tüketiciden yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile onay alınır. Onay alınmadan önce, konut finansmanı kuruluşu, yeniden finansman amacıyla konut finansmanı sözleşmesinde yapılan değişiklikleri içeren karşılaştırmalı bilgiyi, en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verir.

Temerrüt ve geç ödeme

MADDE 13 – (1) Tüketicinin taksitleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda konut finansmanı kuruluşu, kalan borcun tamamının ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak konut finansmanı kuruluşunun bütün edimlerini ifa etmiş olması ve tüketicinin de birbirini izleyen en az iki taksidi ödemede temerrüde düşmesi hâlinde kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için tüketiciye en az otuz gün süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.

(2) Muaccel kılınan taksitlerin hesaplanmasında faiz ve ücretler dikkate alınmaz.

(3) Temerrüt veya geç ödeme durumunda tüketiciden sabit faizi içeren konut finansmanı sözleşmeleri için akdi faiz oranının, değişken faizi içeren sözleşmelerde ise cari faiz oranının yüzde otuz fazlasından daha yüksek bir oranda gecikme faizi tahsil edilemez. Aksi halde, konut finansmanı kuruluşu, fazla tahsil ettiği tutar ile fazla tahsil edilen tutarın tahsil edildiği tarihten itibaren tüketiciye geri ödendiği tarih arasındaki süre için sözleşmede yer alan akdi veya cari faiz oranının yüzde otuz fazlası üzerinden hesaplanacak faizi tüketiciye ödemekle yükümlüdür.

(4) Konut finansmanı kuruluşu, tüketicinin temerrüde düşmesi ya da geç ödemede bulunması durumunda, geç ödenen tutar içinde yer alan anapara tutarı üzerinden gecikme faiz oranı ile geç ödenen gün sayısı dikkate alınarak bulunacak faiz ve bu faiz üzerinden hesaplanacak vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülükler toplamını tüketiciden talep

edebilir. Tüketiciden talep edilebilecek gecikme faizi hesaplanırken tüketicinin ödemeyi yaptığı tarih esas alınır. Bu süre hiçbir şekilde tüketici aleyhine olacak şekilde değiştirilemez.

(5) Finansal kiralama işlemlerinde, muacceliyet uyarısında verilen süre içinde tüketicinin edimini yerine getirmemesi hâlinde, bu sürenin sona ermesini takiben konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere konut finansmanı sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhâl satışa çıkarmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca yetki verilmiş olan kişi veya kurumlara kıymet takdiri yaptırır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Konutun satışından elde edilen bedelin, kalan borcu aşması hâlinde, aşan kısım tüketiciye derhâl ödenir. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 33 üncü maddesi uygulanmaz.

(6) 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, zilyetliği 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 ve 27 nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyetliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurabilir.

(7) Gecikme faizi hesaplanırken Ek-5'te yer alan hususlar esas alınır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Faiz oranı

MADDE 14 – (1) Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir.

(2) Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit veya değişken olarak ya da aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmenin kurulduğu tarihte belirlenen oran tarafların rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi hâlinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı başlangıçta sözleşmede belirlenen azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan endekslerden en düşük olanı baz alınarak değiştirilebilir. Bu durumda Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen referans faizler ve endeksler kullanılır. Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde, bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır.

(3) Sabit faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde tek bir akdi faiz oranına yer verilir. Erken ödeme, temerrüt veya benzeri durumlarda bu akdi faiz oranı dikkate alınır.

(4) Temerrüt hâli de dâhil olmak üzere, tüketici işlemlerinde bileşik faiz uygulanmaz.

(5) Değişken faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde faiz oranında değişiklik olması durumunda, bu değişikliğin, oluşacak yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte değişiklik gerçekleşmeden önce tüketiciye yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile bildirilmesi zorunludur.

Bağlı kredi sözleşmesi

MADDE 15 – (1) Bağlı kredi sözleşmesi, konut finansmanı kredisinin münhasıran belirli bir konutun satın alınması durumunda bir sözleşmenin finansmanı için verildiği ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik birlik oluşturduğu sözleşmedir.

(2) Ekonomik birliğin varlığı;

a) Satıcının tüketici için krediyi finanse ettiği,

b) Üçüncü bir tarafça finanse edilmesi durumunda, konut finansmanı kuruluşunun kredi sözleşmesinin imzalanması veya hazırlanması ile ilgili olarak satıcının hizmetlerinden yararlandığı,

c) Belirli bir konutun verilmesinin kredi sözleşmesinde açıkça belirtildiği, durumlarından en az birinin varlığı hâlinde kabul edilir.

(3) Bağlı kredilerde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen seçimlik haklarından birini kullanması hâlinde, satıcı ve konut finansmanı kuruluşu müteselsilen sorumludur. Ancak, konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu; konutun teslim edilmemesi durumunda konut satış sözleşmesinde veya bağlı kredi sözleşmesinde belirtilen konut teslim tarihinden, konutun teslim edilmesi durumunda konutun teslim edildiği tarihten itibaren, kullanılan kredi miktarı ile sınırlı olmak üzere bir yıldır.

(4) Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin; ipotek finansmanı kuruluşlarına veya konut finansmanı fonlarına devredilmesi hâlinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

(5) Konut finansmanı kuruluşu ile satıcı arasında belirli bir konutun tedarikine ilişkin bir sözleşme olmaksızın, tüketicinin kendisi tarafından belirlenen konutun bedelinin kredi veren konut finansmanı kuruluşu tarafından ödenmesi suretiyle kullanılan krediler bağlı kredi sayılmaz.

Yıllık maliyet oranı

MADDE 16 – (1) Konut finansmanı sözleşmelerinde, yıllık maliyet oranının yer alması zorunludur. Faiz oranının değişken olarak belirlendiği konut finansmanı sözleşmelerinde; konut finansmanı kuruluşu, sözleşme öncesi bilgi formuna ek olarak borçlanma faizinde önemli bir artış olmasının doğurabileceği olası riskler göz önünde bulundurularak ortaya çıkabilecek yeni bir yıllık maliyet oranına ilişkin bilgiyi vermek zorundadır.

(2) Yıllık maliyet oranı Ek-1’de yer alan formüle göre hesaplanır. Bu oran hesaplanırken kredinin tüketiciye olan toplam maliyetine, tüketici tarafından kredi sözleşmesinde belirtilen taahhütlerden herhangi birine uyulmaması nedeniyle ödenecek ücretler dahil edilmez.

(3) Yıllık maliyet oranı hesaplanırken, kredi sözleşmesinin kararlaştırılmış olan süre boyunca geçerli olacağı ve konut finansmanı kuruluşu ile tüketicinin kredi sözleşmesinde belirtilen şartlara göre ve belirtilen tarihlerde kendi yükümlülüklerini yerine getirecekleri varsayılır.

(4) Sözleşmede değişken faiz oranında değişikliğe izin veren hükümlerin ve varsa yıllık maliyet oranına dahil olan ancak hesaplama esnasında belli olmayan ücretlerin olması durumunda, yıllık maliyet oranı hesaplanırken, faiz oranının ve diğer ücretlerin sabit olduğu ve kredi sözleşmesinin sonuna kadar geçerli olduğu varsayılır.

(5) Gerekliğinde Ek-1’de belirlenen ilave varsayımlar yıllık maliyet oranının hesaplanmasında kullanılabilir.

Kefalet

MADDE 17 – (1) Konut finansmanı sözleşmesinde tüketicinin edimlerine karşılık olarak alınan şahsi teminatlar, her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılır. Tüketicinin alacaklarına ilişkin karşı tarafça verilen şahsi teminatlar diğer kanunlarda aksine hüküm bulunmadıkça müteselsil kefalet sayılır.

Diğer hükümler

MADDE 18 – (1) Konut finansmanı sözleşmesine ilişkin bir hesap açılması ve bu hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemler yapılması durumunda, tüketiciden bu hesaba ilişkin herhangi bir isim altında ücret veya masraf talep edilemez. Bu hesap, tüketicinin aksine yazılı talebi olmaması hâlinde kredinin ödenmesi ile kapanır.

(2) Tüketicinin açık talimatı olmaksızın konut finansmanı sözleşmesi ile ilişkili bir kredili mevduat hesabı sözleşmesi yapılamaz.

(3) Konut finansmanı sözleşmesine istinaden tüketiciden talep edilecek her türlü ücrete ilişkin bilgilerin, sözleşmenin eki olarak kâğıt üzerinde yazılı şekilde tüketiciye verilmesi zorunludur. Bu bilgilerin tüketiciye verildiğinin ispatı konut finansmanı kuruluşuna aittir.

(4) Taksit vadesi, kanunlarda tatil olarak kabul edilen bir güne rastlarsa kendiliğinden bu günü izleyen ve tatil olmayan ilk güne geçer.

(5) Kurulmuş olan sözleşmeye ilişkin olarak tüketicilerin iletişime geçebilmesi için konut finansmanı kuruluşu tarafından bir telefon hattı tahsis edilmesi durumunda, bu hat ile ilgili olarak konut finansmanı kuruluşu olağan ücret tarifesiinden daha yüksek bir tarife seçemez.

(6) Tüketicinin talep etmesi halinde varsa konuta ilişkin ekspertiz raporunun bir örneği tüketiciye verilir.

Yürürlükten kaldırılan yönetmelikler

MADDE 19 – (1) 31/5/2007 tarihli ve 26538 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan; Konut Finansmanı Kuruluşlarının Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik, Değişken Faizi İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik, Konut Finansmanı Sisteminde Erken Ödeme İndirimi ve Yıllık Maliyet Oranı Hesaplama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik ile 29/9/2007 tarihli ve 26658 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

MADDE 20 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinden itibaren altı ay sonra yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 21 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Gümrük ve Ticaret Bakanı yürütür.

Ekleri için tıklayınız.