**KONUT KREDİLERİNİN DÜNÜ BUGÜNÜ**

1. **4077 SAYILI YASA**

4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (08.03.1995 tarih ve 22221 sayılı R.G.) yayımlandıktan 6 ay sonra 09.09.1995 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu tarihten itibaren tüketicilerin banka ve benzeri finans kurumlarından konut amaçlı kullandıkları krediler; **Tüketici Kredisi başlıklı 10. maddesi;**

“**Tüketicilerin banka veya benzeri finans kurumlarına bir mal veya hizmeti satın almak amacıyla tüketici kredisi almak için başvurmaları durumunda banka veya finansman kuruluştan ile tüketiciler arasında yazık bir sözleşmenin yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının da tüketiciye verilmesi zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen kredi şartlan, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez. “**

hükmü gözetilerek kullandırılmıştır.

Ancak, zaman içerisinde tüketiciler ile kredi veren kuruluşlar arasında ortaya çıkan uyuşmazlıklar üzerine davalar açılmıştır.

Yargı; “**Tüketicilerin konut edinmek amacı ile kullandıkları kredilerin Tüketici Kredisi olarak nitelendirilemeyeceği, 4077 sayılı yasanın Mal tanımının -Ticarete konu taşınır eşyayı- kapsadığını, taşınmaz malları kapsamadığı,”** kararını vermiştir.

Bu karar üzerine, tüketicilerin banka veya benzeri finans kurumlarından KONUT EDİNME amacıyla kullandıkları krediler YASA KAPSAMI DIŞINDA KALMIŞTIR.

1. **4822 SAYILI YASA**

Gerek AB Mevzuat Uyumu, gerekse uygulamada ortaya çıkan eksikliklerin, tüketicilerin mağduriyetlerinin ortadan kaldırılması amacıyla 14.03.2003 tarih ve 25048 sayılı R.G. yayımlanan ve **4822** **sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun** da **MAL TANIMI genişletilmiştir**. Buna göre;

**Mal: Alış-verişe konu olan taşınır eşyayı, konut ve tatil amaçlı taşınmaz malları ve elektronik ortamda kullanılmak üzere hazırlanan yazılım, ses, görüntü ve benzeri gayri maddi malları, (Madde:3/c)**

Bu değişiklik ile tüketicilerin bu alanda yaşadıkları uyuşmazlık konusu ortadan kaldırılmıştır. Böylece bu tarihten itibaren tüketicilerin konut ve tatil amaçlı olarak kullandıkları krediler YASA KAPSAMINA ALINMIŞTIR.

1. **5582 SAYILI YASA**

Kamuoyu tarafından Mortgage Yasası olarak bilinen 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı R.G.)ile 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda değişiklikler yapılarak **Konut Finansmanı Sözleşmeleri** başlıklı 10/B maddesi ilave edilmiştir.

Bu tarihten sonra tüketicilerin kullandıkları konut kredileri bu madde hükmüne tabi olmuştur.

**5582 sayılı Yasada**

**2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununda**

Madde 20 ile getirilen; “ … konut finansmanı tanımına uyan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin tarafı olan tüketiciler, bu maddenin yürürlüğe girmesini takiben üç ay içerisinde, sözleşmenin yapılmış bulunduğu konut finansmanı kuruluşuna başvuruda bulunarak, sözleşme konusu işlemin, bu Kanunun 38/A maddesinde yer alan konut finansmanı tanımı kapsamı dışında değerlendirilmesi talebinde bulunabilirler. Süresi içinde talepte bulunmayan tüketicilerin, bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan sözleşmeleri, bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrası kapsamında kabul edilir. Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna göre akdedilen sözleşmelerde, her halükârda borcun vadesinden önce ödenmesi durumunda 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrası hükümleri uygulanır.” (Geçici 11. Madde)

**4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda;**

**Tanımlar maddesine**; "r) Konut finansmanı kuruluşu: 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen kuruluşları,"

**Ayıplı Mal başlıklı** 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası; "İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına veya **10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ve kullandırdığı kredi miktarı ile sınırlıdır. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder.** Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz. Ayıplı malın neden olduğu zarardan dolayı birden fazla kimse sorumlu olduğu takdirde bunlar müteselsilen sorumludurlar. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz."

**Kampanyalı Satış başlıklı** 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası; "İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur. İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, **10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandırdığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder.** Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz."

**Konut Finansmanı Sözleşmeleri başlıklı 10/B maddesi eklenerek;**

Kredinin tanımı yapılmış, Sözleşme Öncesi Bilgi Formu verme, yazılı olarak yapılması ve bir nüshasının tüketiciye verilmesi, akdedilen sözleşmede öngörülen şartların sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemeyeceği, temerrüt şartları, finansal kiralama işlemleri, kefalete ve teminata ilişkin hükümler, faiz oranları ile ilgili düzenlemeler (Sabit, değişken ve sabit/değişken bir arada), referans faizler ve endeksler, erken ödemeye ilişken hükümler ile konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak bulunması gereken unsurlara ayrıntılı olarak yer verilmiştir.

**Yasal düzenlemenin yanı sıra konu ile ilgili** **4 adet Yönetmelik yayınlanmıştır.**

* Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek **Sözleşme Öncesi Bilgi Formu** Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik (31.05.2007 / 26538 R.G.)
* Konut Finansmanı Sisteminde **Erken Ödeme İndirimi ve Yıllık Maliyet Oranı** Hesaplama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik (31.05.2007 / 26538 R.G.)
* **Değişken Faizi İçeren** Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair **Tüketicilerin Bilgilendirilmesi** Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik (31.05.2007 /26538 R.G.)
* Konut Finansmanı Kapsamındaki **Kredilerin Yeniden Finansmanına** İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik (29.09.2007 / 26658 R.G.)
1. **6502 SAYILI YASA**

6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (28.11.2013 tarih ve 28835 sayılı R.G.) yayınlandıktan 6 ay sonra 29 Mayıs 2014 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Kanunun 86. Maddesi ile  23.02.1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

5582 sayılı Yasa ile 4077 sayılı Yasaya 10/B maddesi olarak getirilen ve Konut Finansmanı Sözleşmeleri ile ilgili tek başlık altındaki düzenlemeler bu Yasa ile **Bağlı Kredi ve Sigorta ile ilgili hükümler hariç olmak üzere** ayrı madde başlıkları altında sınıflamaya tabi tutulmuştur.

Sözleşmede bulunması gereken unsurların neler olacağına yönetmelikle belirlenecek usul ve esaslar arasında yer verildiği görülmektedir.

**6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’da Konut Finansman Sözleşmeleri ile ilgili maddeler şunlardır.**

**Konut finansmanı sözleşmeleri**

**MADDE 32-** (1) 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 sözleşmedir.

(2) 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.

**Sözleşme öncesi bilgilendirme yükümlülüğü**

**MADDE 33-** (1) Konut finansmanı kuruluşları, tüketiciye, konut finansmanı sözleşmesinin koşullarını içeren sözleşme öncesi bilgi formunu, sözleşmenin kurulmasından makul bir süre önce vermek zorundadır.

**Temerrüt**

**MADDE 34-**(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, komisyon ve benzeri masraflar dikkate alınmaz.

(3) 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 6/12/2012 tarihli ve 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 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanununun 33 üncü maddesi uygulanmaz.

(4) Konutun satışının bu maddenin üçüncü 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 ncı ve 27 nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyetliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurabilir.

**Bağlı krediler**

**MADDE 35-** (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 bir birlik oluşturduğu sözleşmedir.

(2) Bağlı kredilerde, konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin bu 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.

(3) Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması hâlinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

(4) 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 kullandırılan krediler bağlı kredi sayılmaz.

**Faiz oranı**

**MADDE 36-**(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. Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılabilecek referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenir.

**Erken ödeme**

**MADDE 37-**(1) Tüketici, vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksit ödemesinde bulunabileceği gibi, konut finansmanı borcunun tamamını erken ödeyebilir. Bu hâllerde, konut finansmanı kuruluşu, erken ödenen miktara göre gerekli tüm faiz ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin indirim yapmakla yükümlüdür.

(2) 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 tutarın kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde yüzde birini, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisini geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilemez.

**Sigorta yaptırılması**

**MADDE 38-** (1) Tüketicinin yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla açık talebi olmaksızın kredi ile ilgili sigorta yaptırılamaz. 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.

**Diğer hususlar**

**MADDE 39-**(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 sözleşmesi yapılamaz.

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

(4) Sözleşme öncesi bilgilendirme, tüketici ile konut finansmanı kuruluşunun hak ve yükümlülükleri, sözleşmenin zorunlu içeriği, konut finansmanı reklamları, yeniden finansman, bağlı kredi, temerrüt, erken ödeme ve yıllık maliyet oranının hesaplanması ile diğer hususlara ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir.

Yukarıda yer alan Yasa hükümlerinin uygulanmasına yönelik ayrıntılı düzenleme için **Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği** 28 Mayıs 2015 tarih ve 29369 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

 **SONUÇ OLARAK;**

 **Bugün gelinen noktada Konut Finansmanı Sözleşmelerinin imzalanmasından öncesinde ve sonrasında tüketicilerin dikkat etmesi gereken unsurlar başlıklar halinde şunlardır.**

* Sözleşme kurulmadan makul bir süre önce **Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye verilmesi zorunludur.** (Uygulamada Sözleşme Öncesi Bilgi Formu, Konut Finansmanı Sözleşmesinin imzalandığı tarihin 1-2 gün öncesinin tarihi yazılarak imzalatılmaktadır.)
* **Yazılı olarak yapılması ve bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur.**
* **Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez.**
* **Tüketicinin Borcunu Ödememesi, Mütemerrit Olması halinde konut finansmanı kuruluşu**;
* Tüketiciye, temerrüt tarihinden itibaren **5 iş günü içerisinde** iadeli taahhütlü posta yoluyla **bildirimde bulunmakla yükümlüdür**.
* **Konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak;**
* Tüketicinin **birbirini izleyen en az 2 ödemede temerrüde düşmesi** halinde kullanılabilir.
* Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için **en az 30 gün süre vererek** muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.
* **Finansal kiralama işlemlerinde**, tüketici  muacceliyet uyarısında verilen sürenin sona ermesini takiben, konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlüdür.
* **Konut finansmanı kuruluşu,** satış öncesinde konut için Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre yetki verilmiş kişi veya kurumlara **kıymet takdiri yaptırtır.**
* Takdir edilen kıymet, satıştan en az **10 iş günü önce tüketiciye bildirilir.**
* Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir.
* Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararının konutun satışından elde edilen bedeli aşan kısmından sorumludur.
* Konutun satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketiciye ödenir.
* Konutun satışının gerçekleştirilmesi ve elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmının tüketiciye ödenmesini takiben tüketici veya zilyetliğin devredilmiş olması halinde zilyetliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar konutu **tahliye etmekle yükümlüdür.**
* **Konutun tahliye edilmemesi halinde konut sahibi,** İcra ve İflâs Kanunu hükümlerine göre tüketici veya zilyetliğin devredilmiş olması halinde zilyetliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine **icra yoluna başvurabilir.**
* **Kefilin Sorumluluğu**

Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde,

* Konut finansmanı kuruluşu **asıl borçluya** ve **diğer teminatlara başvurmadan**,
* Kefilden borcun ifasını isteyemez.
* **Bağlı Kredilerde Kredi Verenin Sorumluluğu;**
* Konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi halinde tüketicinin, seçimlik haklarından birini kullanması hâlinde, satıcı ve konut finansmanı kuruluşu müteselsilen sorumludur.
* 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 **1 yıldır.**
* **Faiz Türleri**

Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı 3 çeşittir.

1. Sabit Faiz
2. Değişken Faiz
3. Sabit ve Değişken Faiz (Birlikte Uygulandığı)
* **Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde;**
1. Sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez.
2. Bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödenen tutarın %2’sini geçmemek üzere **Erken Ödeme Ücreti**  talep edilebilir.
* **Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde**
1. Başlangıçta sözleşmede belirlenen faiz oranına, azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından, içinde bulunulan aydan iki önceki aydaki TÜFE baz alınarak belirlenen ve ilan edilen referans faizler uygulanmaktadır.
2. Erken ödemelerde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez.

**TCMB Tarafından Belirlenen Değişken Faiz Oranları Tablosu**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|   | **2007** | **2008** | **2009** | **2010** | **2011** | **2012** | **2013** | **2014** | **2015** | **2016** |
| **Ocak** |   | 7,70 | 11,99 | 5,08 | 8,62 | 7,66 | 7,80 | 7,71 | 8,96 |  7,58 |
| **Şubat** |   | 8,40 | 10,76 | 5,53 | 7,29 | 9,48 | 6,37 | 7,32 | 9,15 |   |
| **Mart** |   | 8,39 | 10,06 | 6,53 | 6,40 | 10,45 | 6,16 | 7,40 | 8,17 |   |
| **Nisan** |   | 8,17 | 9,5 | 8,19 | 4,90 | 10,61 | 7,31 | 7,75 | 7,24 |   |
| **Mayıs** |   | 9,10 | 7,73 | 10,13 | 4,16 | 10,43 | 7,03 | 7,89 | 7,55 |   |
| **Haziran** | 10,86 | 9,15 | 7,89 | 9,56 | **3,99** | 10,43 | 7,29 | 8,39 | 7,61 |   |
| **Temmuz** | 10,72 | 9,66 | 6,13 | 10,19 | 4,26 | 11,14 | 6,13 | 9,38 | 7,91 |   |
| **Ağustos** | 9,23 | 10,74 | 5,24 | 9,10 | 7,17 | 8,28 | 6,51 | 9,66 | 8,09 |   |
| **Eylül** | 8,60 | 10,61 | 5,73 | 8,37 | 6,24 | 8,87 | 8,30 | 9,16 | 7,20 |   |
| **Ekim** | 6,90 | 12,06 | 5,39 | 7,58 | 6,31 | 9,07 | 8,88 | 9,32 | 6,81 |   |
| **Kasım** | 7,39 | **11,77** | 5,33 | 8,33 | 6,65 | 8,88 | 8,17 | 9,54 | 7,14 |   |
| **Aralık** | 7,12 | 11,13 | 5,27 | 9,24 | 6,15 | 9,19 | 7,88 | 8,86 | 7,95 |   |

* **Erken ödeme**

Konut finansman kuruluşu; tüketicinin,

1. Toplam miktarı,
2. Bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapması halinde,

vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli **faiz indirimini** yapmakla yükümlüdür.

Ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketiciye yıllık maliyet oranının hesaplanmasında; **Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği** Eki (EK:2)’de yer alan yöntem uygulanır.

* **Sigorta yaptırılması**
* **Tüketicinin** yazılı veya kalıcı veri saklayıcısı aracılığıyla **açık talebi olmaksızın kredi ile ilgili sigorta yaptırılamaz.**
* 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.
* **Diğer hususlar**
* 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.
* Tüketicinin açık talimatı olmaksızın konut finansmanı sözleşmesi ile ilişkili bir kredili mevduat sözleşmesi yapılamaz.
* Bu Bölüm hükümlerinin uygulanmasında, konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları da tüketici olarak kabul edilir.
* Konut Finansmanı Sözleşmeleri ile ilgili diğer ayrıntılar **Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği**’nde yer almaktadır.
* **Kıymetli Evrak**
* Tüketicinin yapmış olduğu işlemler nedeniyle kıymetli evrak niteliğinde **sadece nama yazılı** ve **her bir taksit ödemesi için ayrı ayrı olacak şekilde senet düzenlenebilir.**
* Bu hükümlere aykırı olarak düzenlenen senetler tüketici yönünden geçersizdir. (6502 sayılı Kanun Temel İlkeler 4/5)
* **Kefalet**
* Konut finansmanı sözleşmesinde **TÜKETİCİDEN** alınan şahsi teminatlar her ne isim altında olursa olsun **ADİ KEFALET** sayılır.
* Tüketicinin alacaklarına ilişkin **karşı tarafça verilen şahsi teminatlar** diğer kanunlarda aksine hüküm bulunmadıkça **müteselsil kefalet** sayılır.

(6502 sayılı Kanun Temel İlkeler 4/6)

* **Bileşik Faiz Yasağı**

**Temerrüt hâli de dâhil olmak üzere, tüketici işlemlerinde BİLEŞİK FAİZ UYGULANMAZ.** (6502 sayılı Kanun Temel İlkeler 4/7)

**SON SÖZ**

 **KONUT KREDİSİ REKLAMLARINDA YER ALAN FAİZ ORANLARI AKDİ (SÖZLEŞME) FAİZ ORANLARI OLUP AYLIK/YILLIK MALİYET ORANLARINI YANSITMAMAKTADIR.**

**TV REKLAMLARINDA BU ORANLAR 2-3 SANİYE KADAR GÖSTERİLİP TÜKETİCİNİN DİKKATİNTEN KAÇMAKTADIR.**

 **TÜKETİCİ KONUT KREDİSİ KULLANIRKEN ÖDEMEK ZORUNDA OLACAĞI, DİĞER BİR İFADE İLE CEBİNDEN ÇIKACAK TOPLAM MALİYET ÖNEM ARZETMEKTEDİR.**

 **KULLANILACAK KREDİ KARŞILIĞINDA;**

1. **Faiz (Akdi –Sözleşme Faizi)**
2. **Ücret**
3. **Vergi**
4. **Harç**
5. **Ve benzeri harcamalar (Tahsis Ücreti, Ekspertiz Ücreti, Taşınmaz Rehin Tesis Ücreti …)**

**TÜM ÖDEMELER DAHİL EDİLEREK HESAPLANACAK AYLIK/YILLIK MALİYET ORANLARINA DİKKAT EDİLMELİDİR.**

**HERŞEY DAHİL FAİZ ORANI SORGULANMALIDIR.**

**VADEYE GÖRE DEĞİŞMEKLE BERABER ÖRNEĞİN 10 YIL VADELİ, 100.000,-TL KREDİ İÇİN TV REKLAMLARINDA %1 CİVARINDA VERİLEN ORAN AKDİ-SÖZLEŞME FAİZ ORANINI GÖSTERMEKTEDİR.**

**HALBUKİ KREDİ KULLANILMASI ESNASINDA YUKARIDA YER VERİLEN KALEMLER İÇİN ÖDENECEK TUTARLAR DAHİL EDİLEREK BULUNACAK AYLIK ORAN %1.40 SEVİYELERİNE ULAŞTIĞI GÖRÜLMEKTEDİR.**

**DİĞER BİR İFADE İLE TÜKETİCİNİN CEBİNDEN ÇIKACAK GERÇEK KREDİ MALİYET YÜZDESİ AYLIK %1.40 OLACAKTIR.**

**BİLİNÇLİ TÜKETİCİ, SAĞLIKLI EKONOMİNİN TEMELİDİR.**

 **Özcan PEKTAŞ**

 **Tüketici ve Çevre Eğitim Vakfı**

 **TÜKÇEV**

 **Genel Sekreteri**