

T.C.

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TEFTİŞ KURULU BAŞKANLIĞI



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

MORTGAGE SİSTEMİ, ÜLKEMİZDE VE DİĞER ÜLKELERDEKİ UYGULAMALARI

Hazırlayan

CANER AKKAYA
MÜFETTİŞ YARDIMCISI

Danışmanlar

Başmüfettiş İzzet TEPEDELENLİ

Başmüfettiş Hüseyin KESİMOĞLU

Müfettiş Ertan YONGALIK

ANKARA 2011

ÖNSÖZ

Uzun sürelerce ülkemizin gündemini meşgul eden “mortgage” (uzun vadeli konut finansmanı) sisteminin işleyişinde yer alan hukuki kurumların, ülkemiz ve diğer Dünya ülkelerinde mevcut olan düzenlemeleri ile uygulanış yol ve yöntemlerini içeren bu araştırma ve inceleme çalışması Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teftiş Kurulu Başkanlığınca tarafıma verilmiş bulunan görev nedeniyle hazırlanmıştır.

Mortgage sistemi esasen bankacılık faaliyet alanı olarak görülmekle birlikte, sistemin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve diğer gayrimenkul ve sermaye piyasası ile ilgisi bulunan kurum ve kuruluşlarla da doğrudan ve/veya dolaylı ilişkileri bulunmaktadır.

Bu inceleme ve araştırma çalışmamda, mortgage sisteminin bankacılık sektörünü ilgilendiren hususlarında detay konulara çok değinmeden, sistemin hukuki alt yapısı ile ülkemizde ve dünyada bu sistemin ne şekilde uygulandığını, başarılı ve başarısız sonuçlarını, ekonomik ve hukuksal açılardan ortaya koymaya çalıştım.

Başta bu görevi vererek, bizleri inceleme ve araştırmaya sevk eden Teftiş Kurulu Başkanımız Yener KARATAŞ olmak üzere, çalışmamda bana destek olan danışmanlarım, değerli üstadlarım Başmüfettiş İzzet TEPEDELENLİ, Başmüfettiş Hüseyin KESİMOĞLU ve Müfettiş Ertan YONGALIK’a teşekkürü bir borç biliyorum.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	i
İÇİNDEKİLER.....	ii
ÖZET.....	vi
KISALTMALAR.....	vii

GİRİŞ.....	1
I. GENEL OLARAK KONUNUN SUNUMU	1
II. TERMİNOLOJİ	4
III. YASAL DÜZENLEME.....	5
IV. TARİHÇE	6
V. İNCELEME VE ARAŞTIRMA PLANI.....	8

BİRİNCİ BÖLÜM

GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER VE TÜRKİYE’DE KONUTTA ARZ/TALEP

1. GAYRİMENKUL VE KONUT.....	9
1.1. Gayrimenkul.....	9
1.2. Konut	10
2. TÜRK KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNDE KONUT MÜLKİYETİNİN KAZANILMASININ TABİ OLDUĞU HÜKÜMLER.....	13
2.1. Genel Olarak.....	13
2.2. Konut Mülkiyetinin Kazanılmasında Resmi Şekil.....	14
2.3. Konut Mülkiyetinin Kazanılmasında Tescilin Sebebe Bağlılığı.....	15
3. GAYRİMENKUL REHNİ VE İPOTEK TESİSİ.....	16
3.1. Gayrimenkul Rehni.....	16
3.2. İpotek Tesisi.....	17
4. ÜLKEMİZDE KONUTTA ARZ VE TALEP.....	20
4.1. Genel Olarak.....	20
4.2. Türkiye’de Gayrimenkulün Önemi.....	20

4.3. Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Üretimi.....	21
--	----

İKİNCİ BÖLÜM

MORTGAGE VE TÜRKİYE’DE MORTGAGE UYGULAMASI “KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ”

1. MORTGAGE SİSTEMİ VE TÜRKİYE’DE DÜZENLENME AMACI.....	24
1.1. Mortgage Sistemi.....	25
1.1.1. Genel Olarak.....	25
1.1.2. Konut Finansman Sisteminde (Mortgage’de) Menkul Kıymetleştirme.....	26
1.1.3. Konut Finansman Sisteminde Birincil ve İkincil Piyasalar.....	26
1.1.3.1. Birincil Piyasalar: Tüketici-Banka/Diğer Finansman Kuruluşları.....	26
1.1.3.2. İkincil Piyasalar: Banka- Yatırımcı/Aracı Kurumlar.....	27
1.2. Sistemin Türkiye’de Düzenlenme Amacı.....	28
2. KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA 5582 SAYILI KANUN.....	31
2.1. Kanunun Amacı.....	31
2.2. Kanunun Getirdiği Düzenlemeler.....	32
2.2.1. Konut Finansman Sistemi Kuruluşları.....	34
2.2.1.1. Konut Finansman Kuruluşları.....	34
2.2.1.2. İpotek Finansmanı Kuruluşları.....	34
2.2.1.3. Diğer Sermaye Piyasası Kurumları.....	35
2.2.2. İpotekli Sermaye Piyasası Araçları.....	36
2.2.2.1.İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler.....	37
2.2.2.2.Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler.....	40
2.2.3. Konut Finansmanı Sistemindeki Fonlar	40
2.2.3.1.Konut Finansmanı Fonu.....	40
2.2.3.2. Varlık Finansman Fonu.....	41
2.2.4.Konut Finansman Sisteminde Gayrimenkul Değerleme Faaliyetlerini Yürütecek Kişi ve Kurumlar.....	41

2.2.5. Konut Finansman Sisteminde Sözleşme Öncesi Bilgi Formu ve Sözleşme.....	42
2.2.6. Konut Finansman Sisteminde Sabit ve Değişken Faiz Kavramları.....	44
2.2.6.1. Değişken Faizli Mortgage Kredisinin İşleyişi.....	45
2.2.6.1.1. Ayarlama Dönemi.....	45
2.2.6.1.2. Endeks.....	45
2.2.6.1.3. Marj.....	46
2.2.7. Konut Finansman Sisteminde Erken Ödeme ve Yıllık Maliyet Oranlarının Hesaplanması.....	47
2.2.7.1. Erken Ödeme Durumu.....	47
2.2.7.2. Bir veya Birden Fazla Taksidin Vadesinden Önce Ödenmesi Durumu.....	48
2.2.7.3. Kredisinin Tamamının Erken Ödenmesi Durumu.....	48
2.2.7.4. Yıllık Maliyet Oranı.....	48
2.3. Kanunun Değerlendirilmesi.....	49

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

DİĞER ÜLKELERDEKİ MORTGAGE UYGULAMALARI

1. AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ.....	52
2. AVRUPA ÜLKELERİ.....	57
2.1. İngiltere	58
2.2. Fransa.....	59
2.3. Almanya.....	59
2.4. Danimarka.....	60
3. JAPONYA.....	61
4. KANADA.....	61
5. ARJANTİN.....	62
6. İSLAMİ MORTGAGE UYGULAMALARI.....	62

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
KONUT FİNANSMAN SÜRECİ VE SİSTEM İLE GETİRİLMİŞ İMKANLAR

1. KONUT FİNANSMAN SÜRECİ.....	65
1.1. Konut Kredisi Kullanacak Olan Tüketicinin Dikkate Alması Gereken Öncelikli Konular.....	65
1.2. Konut Kredisi Talebinde Bulunulması Sırasında Gereken Belgeler	65
1.3. Konut Finansman Sürecine İlişkin Diğer Aşamalar.....	66
2. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İLE GETİRİLMİŞ OLAN İMKANLAR.....	69

BEŞİNCİ BÖLÜM
SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELERİMİZ

SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELERİMİZ.....	72
EK: KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA 5582 SAYILI KANUN.....	76
KAYNAKÇA.....	103

ÖZET

Konut finansmanının amacı, konut satın almak isteyenlere, kendi konutlarını satın almak için ihtiyaç duydukları fonları sağlamaktır.

Özellikle gelişmiş ülkelerde uzun zamandır kullanılan sistem ‘Mortgage’ dır. Sistem konut gereksiniminin karşılanması için bireylere ipotek teminatı karşılığında uzun vadeli ve düşük faizli konut kredisi sağlarken, teminata alınan gayrimenkullerin menkul kıymetleştirilmesi yoluyla finansman kuruluşlarının bilançolarında atıl kalmasını önlemektedir.

‘Mortgage’ sisteminin ülkemizde kurulması için 2007 yılında 5582 kanun numarası ile Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun yürürlüğe konulmuş ve bu kanun ile sistemin ülkemizde de uygulama alanı bulması amaçlanmıştır.

Etkili bir konut finansman sistemi, hem bireylerin konut ihtiyacının karşılanması hem de inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin sağlıklı gelişimi açısından kilit öneme sahiptir. Konut finansmanı sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözümü, konut sahipliğinin artırılmasının getirdiği olumlu sosyal etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınmaya ve planlı kentleşmeye de olumlu etkilerde bulunmaktadır. Sistemin beklenen şekilde hayata geçirilmesi her şeyden önce en temel insan hak ve ihtiyaçlarından birisi olan barınma ihtiyacının giderilmesi açısından önem arz etmektedir.

KISALTMALAR CETVELİ

ABD	Amerika Birleşik Devletleri
A.Ş.	Anonim Şirket
BK.	Borçlar Kanunu
BSMV	Banka Sigorta Muamele Vergisi
CDO	Commercial Debt Obligations/ Teminatlı Borç Yükümlülükleri
GNMA	Goverment National Mortgage Association
FNMA	Federal National Mortgage Association
İK.	İmar Kanunu
KFK.	Konut Finansmanı Kanunu
KMK.	Kat Mülkiyeti Kanunu
Ltd. Şti.	Limited Şirket
m.	Madde
s.	Sayfa
SerPK.	Sermaye Piyasası Kanunu
SPK.	Sermaye Piyasası Kurulu
TK.	Tapu Kanunu
TMK.	Türk Medeni Kanunu
TST.	Tapu Sicil Tüzüğü

GİRİŞ

I. GENEL OLARAK KONUNUN SUNUMU

Uzun vadeli konut finansmanı (mortgage) sisteminin en önemli özelliği, insanların ihtiyaçlarının başında gelen barınmanın, onların gelecekte elde edecekleri kazançlarıyla giderilmesinin sağlanmasıdır. Barınma ihtiyacının giderilmesi zorunluluğu karşısında, konut sahibi olmayan kişilerin hem kira ödemek hem konut edinme yolunda birikim yapmak zorunda kalmaktadır. Dünya’da mortgage adı ile ortaya atılan bu sistem ile, konut piyasası üzerindeki kaynak sıkıntısının giderilerek insanların “kira öder gibi ev sahibi olmak” hayalini gerçekleştirmek amacıyla sistem oluşturulmuştur. Bu sistemde konut edinmek için alınan kredilerin geri ödeme borcu kapsamında ödenecek faizi kira bedelini geçmediği sürece konut tüketicisi kazançlı olacak ve böylece sistem amacına ulaşabilecektir.

Dünya uygulamasında, uzun vadeli konut finansman sisteminde, kişi bir taşınmaz edinmek istediğinde, taşınmazı seçmekte ve kredi kurumunun değerlendirmesine bağlı olarak kredi almaktadır. Kredi veren kurum, sağladığı finansmanın karşılığında, teminat olarak kişinin malvarlığından öte, eşya hukuku ilkeleri doğrultusunda o taşınmaz üzerinde herkese karşı ileri sürülebilen bir sınırlı ayni hakka sahip olmaktadır.

Uzun vadeli konut finansmanını sisteminin temelinde, konut edinme doğrultusunda finansman sağlama amacıyla yapılan hukuki işlemler yer almaktadır. Mortgage sistemi, konut finansmanı için ayrılan fonların sürdürülebilirliğini sağlayan hukuki kurumların tümünü kapsamaktadır¹. ABD’de karşılığında ayni bir güvence vermek suretiyle, kişiye taşınmaz edinmesi için verilen kredi sistemini ifade etmek için kullanılan mortgage, ülkemizde 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile daha dar kapsamlı olarak uygulanmakta olup, ülkemizde mortgage sistemi tüm taşınmazlar için değil sadece konut niteliğindeki taşınmazlar için kullanılmaktadır.

¹ KOÇAK, Duygu: Konut Finansman Kanunu Öncesi ve Sonrası Mortgage, Türk Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin Rolü, İstanbul 2007, s. 1.

Mortgage sistemi ancak, düşük faiz oranları ve istikrarlı bir ekonominin sağlanmış olduğu iktisadi bir ortamda başarılı olabilecektir². Sistemin konut piyasası üzerindeki en önemli etkisi menkul kıymetleştirme ile kaynak sıkıntısını gidermesidir. Menkul kıymetleştirme sayesinde, konut edindirme amaçlı verilen kredi fonları sürdürülebilir kılınmaktadır. Konut finansmanı için, finans kuruluşlarından fon sağlayan konut alıcısı, gelişmiş ülkelerde, uzun yıllar belli vadelerle, bu kuruluşlara borçlanmaktadır. Kredi veren finans kuruluşları, konut alıcılarından olan alacak haklarını menkul kıymetleştirerek, yeni konut alıcılarına borç verebilmektedir. Kredinin verilmesi amacını oluşturan konutun, taşınmaz teminatı (ipotek) ile güvence altına alınmasıyla, kredi veren finans kuruluşu açısından kredinin geri ödememe riski en aza indirilmektedir.

En basit anlamıyla likit olmayan hakların alınıp satılabilir hale getirilmesi olan menkul kıymetleştirme ilk olarak ABD’de konut edinmek isteyenlere süreklilik arz eden fon kaynağı yaratma kaygılarına çözüm olarak ortaya çıkmıştır. Sistemin ilk uygulaması, ipotek teminatıyla verilen konut kredilerinde gerçekleştirilmiştir. Finans kuruluşları tarafından verilen konut kredilerinin geri ödemeleri için vadeleri beklenmeden alacak hakları menkul kıymet haline getirilerek, ikincil piyasa işlemleri yapılmıştır. İkincil piyasaya daha çok kredi satıldıkça, ikincil piyasada bulunan kurumlar, satın alınan kredilerdeki potansiyel kayıplar için tedbirler almak zorunda kalmışlar ve böylece “özel ipotek sigortası” mortgagenin ana parçalarından biri olmuştur. İpoteklerin sigorta edilmesi ile kredi veren kuruluş üzerinde kalan risk yoğunluğu azaltılmaktadır.

Ayrıca “Taşınmaz Rehni” başlığı altında TMK m. 850 hükmünde, taşınmaz rehni olarak düzenlenen ipotekli borç senedi ve irat senetleri de hukukumuzda, taşınmazların menkul kıymetleştirilmesini sağlayan kurumlar olarak yer almakla birlikte, SerPK m.3/b hükmünün menkul kıymetlere ilişkin düzenlemesi ve SerPK’nın özel yasa niteliği karşısında, bu senetlerin ihracı mümkün

² Halkımızın menkul kıymetlere uzak durması başarısız menkul kıymetleştirme örneklerinden kaynaklanmaktadır. Örneğin Ankara Eryaman uygulamasında çağdaş konutlaşma ve toplu konut kredisi uygulaması bakımından başarılı olmakla birlikte 500.000 civarında kişiye verilen 15 yıl vadeli konut kredilerinin geri ödemeleri enflasyona endekslenmemesi sonucu fonlar eritilmiştir.

olamamaktadır. Bu senetlerin işlerlik kazanabilmesi; Kurul'un, tebliğ düzeyinde yapacağı bir düzenleme ile gerçekleştirilebilir³.

Uzun vadeli konut finansmanı sistemi, sağlıklı yapılaşma sorunu yaşanan ülkelerde kentsel dönüşümü gerçekleştirerek, bireylere çağdaş ve güvenli konut edinme yolunda umut ışığı olmuştur. Konut edinme, ilk olarak barınma ihtiyacı, ikinci olarak bir yatırım aracı olması dolayısıyla ülkemizde her dönemde ilgi görmüştür. Sistemin istikrarlı bir şekilde uygulanması durumunda, konut edinmek kolaylaştığı gibi, inşaat kalitesi yükselmekte, imar kaçakçılığı önlenmekte, mülkiyet ve alışverişler kayıt altına alınmakta ve daha da önemlisi planlı kentleşmeye büyük oranda katkı sağlamaktadır⁴.

Uzun vadeli konut finansmanı sisteminin uygulanabilmesi ve alt yapısı açısından ülkemizdeki durumun karmaşık bir tablo ortaya koyduğu gözlemlenmektedir. Konuya ilişkin hukuki kurumların yasal düzenlemelerimizde yer almasına rağmen, sistemin yaratılması ve uygulanabilmesi amacıyla hazırlandığı savunulan 5582 sayılı konut finansmanına ilişkin yasa 2007 yılında yürürlüğe konulmuştur.

Genel düşüncenin aksine bahsi geçen kanun ile hukukumuzda yeni kurumlar getirilmemiştir. Yasa ile farklı yasalarda bulunan düzenlemelerde sistemin işlerliğini ve güvencesini artıracak bir takım değişiklikler ve bu düzenlemelere eklemeler yapılmaktadır. Bu değişiklik ve eklemeler İcra ve İflas Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Tüketicilerin Korunması Hakkında Kanun, Finansal Kiralama Kanunu ve Vergi Kanununa ilişkin gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemelerin büyük kısmı finans kuruluşlarına diğer bir kısmı da tüketicilere yönelik bulunmaktadır.

Konut Finansman Kanunu'nda dikkati çeken en önemli düzenlemeler, yeni menkul kıymetler ve ihraççılara ilişkindir (m.7, 8, 9, 12). Bu yeni menkul kıymet türlerinin ihraç yetkisi, konut kredi piyasası aktörlerinden, konut finansman kuruluşu adı altında düzenlenen, sınırlı sayıda bazı tüzel kişiliklere tanınmaktadır (m 12). Oysa mevzuatımızda yeni menkul kıymet türleri yaratılması gerekmeksizin

³ **KOÇAK**, Duygu: Konut Finansman Kanunu Öncesi ve Sonrası Mortgage, Türk Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin Rolü, İstanbul 2007, s. 7.

⁴ **ÖZTÜRK**, Güner: Mortgage Sistemi ve Bu Sistem ile Konut Edinilmesi, Ankara 2005, s.5.

kredi veren tüzel kişiliğin malvarlığının aktifinde, konut kredilerinin geri ödemelerinin yarattığı alacak hakkı, menkul kıymet ihracına varlığa dayalı menkul kıymet adı altında konu olabilmekte idi. Ancak 5582 sayılı yasa⁵ ile m.8 ve m.9 hükümleri ile varlığa dayalı menkul kıymetler, ipotek teminatlı menkul kıymetler ve varlık teminatlı menkul kıymetler adı altında ikiye ayrıldı.

Dünyada uygulanan konut finansman sistemleri incelendiğinde temel olarak;

- Konut finansmanının ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği Amerikan modeli,

- Almanya ve Danimarka’da uygulanan ipotek bankaları modeli, olmak üzere iki model dikkati çekmektedir⁶. Bununla birlikte hiçbir ülkenin uygulaması bire bir örtüşmemekte olup, uygulamada her ülke konut finansmanına yönelik modeli kendi ihtiyaçları doğrultusunda şekillendirmiştir.

II. TERMİNOLOJİ

Ülkemizde mortgage ifadesinin karşılığı olarak “ipotekli konut finansmanı”, “uzun vadeli konut finansmanı sistemi” gibi ifadeler kullanılmaktadır. Türk Dil Kurumu ise kelime manası “tutu, ipotek, rehin” anlamına gelen mortgage kelimesi yerine “tutulu satış” ifadesinin kullanılmasını önermektedir⁷.

İpoteğe dayalı konut finansmanı tabiri, Amerikan hukukunda olduğu gibi, konut finansmanında, teminat olarak ipoteğin zorunlu unsur olduğu izlenimini uyandırmaktadır. Oysa hukukumuzda ipotek dışında var olan teminatlar, ipoteğin ülkemiz uygulamalarındaki zorlukları dikkate alındığında, konut finansman sistemine tarafların haklarının korunması açısından önemli avantajlar kazandıracaktır. Bu açıdan mortgage sistemi ile ilgili olarak “uzun vadeli konut finansmanı sistemi” tabirini kullanmanın yerinde olacağı kanaatindeyiz. Çünkü uzun vadeye dayalı olarak geri ödenecek kredi alacağının, teminat altına alınmasının zorunlu tek metodu taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesi değildir.

⁵ 5582 sayılı yasa çalışmamızın bundan sonraki kısımlarında Konut Finansman Kanunu anlamında KFK olarak anılacaktır.

⁶ OY, Osman: Türkiye’de Mortgage Uygulaması, Konut Finansman Sistemi ve Ana Hatları ile Gayrimenkul Mevzuatı, İstanbul 2007, s.95.

⁷ ÖZTÜRK, Güner: Mortgage Sistemi ve Bu Sistem ile Konut Edinilmesi, Ankara 2005, s.4.

Konut finansmanında başarılı bir sistemin yolu, konut kredisi veren finans kuruluşunun, bu finansman işleminden kaynaklanan alacak hakkının, kredi borçlusunun çok uzun bir zaman dilimine yayılan geri ödemelerinin itfasını beklemeden menkul kıymetleştirme yolu ile nakde çevirebilmesinde yatmaktadır. Bu nedenle çalışmamızda yer yer mortgage ifadesinin karşılığı olarak uzun vadeli konut finansmanı sistemi ifadesi kullanılacaktır.

III. YASAL DÜZENLEME

Esasen uzun vadeli konut finansmanı sistemini gerçekleştirmek üzere yeni ve özel bir yasal düzenlemeye ihtiyaç yoktu. Çünkü sistemin temelinde yatan hukuki kurumlar, Türk özel hukukunda; eşya hukuku, borçlar hukuku, ticaret hukuku, sermaye piyasası hukuku, tüketici hakları hukuku, bankalar hukuku ve sigorta hukuku düzenlemelerinde mevcut bulunmaktadır. Yasal alt yapısının yanı sıra, ülkemizde sermaye piyasalarının gelişiminde önemli işleve sahip olan Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılacak düzenlemeler de uzun vadeli konut finansman sistemini destekleyecektir.

Söylenenlerin aksine, uzun vadeli konut finansman sisteminin, ülkemizde kurumsallaşmamasının nedeni, yasal düzenlemelerin mevcut olmayışı değildir. Genellikle hukukçu olmayan çevrelerce dile getirilen bu tezlere dayalı olarak ortaya konulan gerekçeler yerinde değildir. Kredi kurumu ödünç sözleşmesi başlığı altında yürürlükte bulunan Borçlar Kanununda, kredi kurumunun teminat ihtiyacını karşılayan ipotek, taşınmaz rehni başlığı altında eşya hukukunda düzenlenmiştir. Dünya uygulamasında yaygın olarak rastlanan garantör A.Ş. yasal zeminini Roma Hukukundan almakta ve tüm uygulamalarında işlerliğini sürdüren inançlı temlik kurumuna dayanmaktadır⁸.

06.03.2007 tarih ve 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile sistemin işlerliğini ve güvencesini artıracak bir takım değişiklikler ve var olan düzenlemelere eklemeler yapılmaktadır. Bu değişiklik ve eklemeler İcra ve İflas Kanunu, Sermaye Piyasası

⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. **ÖZSUNAY**, Ergun: Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta İnançlı Muameleler, İstanbul 1968, s. 85 vd.

Kanunu, Tüketicilerin Korunması Hakkında Kanun, Finansal Kiralama Kanunu ve Vergi Kanununa ilişkin gerçekleştirilmiştir.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından 31.05.2007 tarih 26538 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Konut Finansmanı Sisteminde Erken Ödeme İndirimi ve Yıllık Maliyet Oranı Hesaplama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik, Değişken Faizi İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik ve Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelikler yayınlanmıştır.

IV. TARİHÇE

Ülkemizde, kurumsal anlamda, düzenli yerleşme ve konut üretimi, cumhuriyet öncesinden gelen Eytam Sandıkları kanalıyla ipoteğe dayalı kredi verme uygulamalarıyla başlamıştır. 1926 yılında 844 Sayılı Yasa ile bu sandıklar Emlak ve Eytam Bankası A.Ş. olarak örgütlenerek konut üretiminde ilk ciddi adım atılmıştır. 1938 yılında Emlak ve Eytam Bankasına bağlı olarak Emlak Yapı Ltd. Şti. kurulmuştur.

1930 yılında çıkarılan 1580 Sayılı Belediyeler Yasası ile de konut yapımı belediyelerin ihtiyari görevleri arasında sayılmış ve 1950 yılında çıkarılan 5656 sayılı yasa ile ise belediyelerin, konut yapımını zorunlu görevleri arasında sayabilecekleri hükme bağlanmıştır⁹.

Konut Finansmanı amacıyla, ilk ipotekli borç senedi ihracı 1957 yılında İzmir’de gerçekleştirilmiş, ancak uygulama hükümet politikaları ile desteklenmediğinden başarılı olamamıştır.

Gecekondulaşmanın önlenmesi için 775 Sayılı Gecekondu Yasası çıkarılmıştır. Düzenli kentleşmeyi sağlamak, arsa fiyatlarını denetim altında tutmak, devlet eliyle arsa sağlamak amacıyla 1969 yılında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü

⁹ www.toki.gov.tr. Toplu Konut İdaresi, 19. Kuruluş Yılı Etkinliği, 27 Mart 2003 Herkese Yeterli Konut Paneli, s.1 (TOKİ Konut Paneli).

kurulmuştur. Bu yasal düzenlemelerle birlikte, 1924, 1961 ve 1982 Anayasaları ile de konut sorunun çözümü için devlete görevler yüklenmiştir¹⁰.

Alt ve orta gelir gruplarına sosyal konut sağlanması için, 2487 sayılı Toplu Konut Yasası ile, devlet desteği ve organizasyonu kabul edilmiş, yapılacak işler için Kamu Konut Fonu kurulmuştur. Giderek büyüyen konut açığı, konunun yeniden ele alınmasını geciktirmiş ve bunun sonucunda 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılarak Toplu Konut Fonunu oluşturmuş ve ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi kurulmuştur.

İnceleme ve araştırma konumuz olan uzun vadeli konut finansmanı sistemi, Birinci Dünya Savaşı'nın yarattığı yıkım nedeniyle çıkan ekonomik krizden sonra 1929 yılında ABD'nin, ekonomiyi canlandırmak amacıyla başlattığı konut seferberliği sonucu ortaya çıkmıştır. ABD'deki gelişmelerin devamında, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra 1945 yılında başta Almanya ve diğer Batı Avrupa ülkeleri ekonomiyi canlandırmak amacıyla konut seferberliğini başlatmışlardır.

1970'li yıllarda konut edinmek isteyenlere fon yaratmak amacıyla ortaya çıkan menkul kıymetleştirme kavramı, 1980'lerde tüm piyasalarda yaşanan durgunluk ortamında gelişme göstermiştir. Durgunluk ortamının piyasalara yansımaları, yeni araçların uygulanması zorunluluğunun fark edilmesine neden olmuştur. Para ve sermaye piyasalarının önemli katılımcılarının arasında yer alan bankalar bu dönemde klasik bankacılık faaliyetlerinin yanında alternatif yatırım araçlarına yönelmişlerdir. 1970'lerde ABD ikincil ipotek pazarında ve 1980'lerde de gelişmiş piyasalarda uygulaması görülen menkul kıymetleştirme, bankacılığın temel fonksiyonu olan mevduat toplama ile kredi verme faaliyetini birbirinden ayırmaktadır¹¹.

¹⁰ TOKİ, Konut Paneli, s.2.

¹¹ **TANTAN**, Saadet: Menkul Kıymetleştirme: ABD Uygulamaları ve Bankacılık Sektörüne Etkileri, Ankara 1996, s.5.

V. İNCELEME VE ARAŞTIRMA PLANI

İnceleme ve araştırma konumuz hakkında düşüncelerimiz, önerilerimiz ve mevcut yasal düzenlemelerin değerlendirilmesi, çalışmamızda dört bölümde incelenecektir. Bu bağlamda giriş bölümünden sonra birinci bölümde gayrimenkul ve gayrimenkul rehni hakkında genel bilgiler ve Türkiye’de konutta arz/talep, ikinci bölümde mortgage ve Türkiye’de mortgage uygulaması “konut finansmanı sistemi”, üçüncü bölümde diğer ülkelerdeki mortgage uygulamaları, dördüncü bölümde konut finansman süreci ve sistem ile getirilmiş imkanlar ve beşinci bölümde ise sisteme yönelik değerlendirme, sonuç ve önerilerimiz ele alınacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL REHNİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER VE TÜRKİYE’DE KONUTTA ARZ/TALEP

1. GAYRİMENKUL VE KONUT

Mortgage sisteminin öncelikli amacı insanların barınma ihtiyacının karşılanabilmesidir. Bu nedenle sistemin öncelikli amacının ne olduğunun anlaşılması açısından çalışmamızın bu bölümünde gayrimenkul ve konut kavramları ile hukuki temellerinin açıklaması yapılacaktır.

1.1. Gayrimenkul

Konut finansmanı sisteminin merkezinde yer alan ve çoğunlukla bir gayrimenkul olan konut kavramının anlaşılabilmesi açısından, kavramın temelini ve dayanağının açıklanması gerekmektedir.

Hukuki anlamda eşya, üzerinde bireysel hakimiyet sağlanabilecek, ekonomik bir değer taşıyan, kişi ve hayvanlar dışındaki cismani varlıklardır¹². Özüne (cevherine) zarar vermeksizin bir yerden bir yere taşınamayan eşyaya ise, taşınmaz eşya yani gayrimenkul denilmektedir.

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu 704 vd. maddelerinde taşınmaz mülkiyetinin konusu, kazanılması, kaybı ve hükümleri düzenlenmiştir. TMK. m. 704 hükmünde, taşınmaz mülkiyetinin konusu olarak,

- Arazi,
- Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler,

tahdidi olarak sayılmıştır. Bu anlamda TMK. m. 704’de sınırlı olarak sayılanlar arasında yer almayan bir şey, başka kanunlar açısından taşınmaz sayılsa bile, Medeni Kanun bakımından taşınmaz sayılmaz. Örneğin, gemi siciline kayıtlı bir gemi, İcra ve İflas Kanunu açısından taşınmaz sayılsa bile, Medeni Kanun ve

¹² OĞUZMAN, SELİÇİ, ÖZDEMİR: Eşya Hukuku, İstanbul 2007, s. 6.

Medeni Kanun'un 997. maddesi ile kurulan tapu sicili açısından taşınmaz sayılmayacaktır.

1.2. Konut

Uzun vadeli konut finansmanı sisteminin temel hedefi, tüketiciye kurumsal yöntemlerle konut edindirmektir.

Konut ise, kişinin, tehlikelerden doğa olaylarından korunduğu, özel yaşamını sürdürdüğü, kapalı veya yarı kapalı, güvenli barınaklardır¹³. Başka bir anlatımla konut, içinde oturulan yapı, ev, ikametgah, mesken olarak ve yerleşme amacı aranmaksızın bir kişinin oturduğu yer olarak ifade edilmektedir. Bu bağlamda, konut her zaman bir taşınmaz olmayabilecektir.

TMK. m. 19/I hükmünde “bir kimsenin sürekli kalmak niyetiyle oturduğu yer” olarak yerleşim yeri (ikametgah) düzenlenmiştir. Medeni Kanun yerleşim yerini tanımlarken süreklilik ilkesini aramaktadır. Sürekli kalma niyetinden bağımsız olarak karşımıza çıkabilen konut, TMK. 19/I anlamında her zaman yerleşim yeri de olmayabilecektir. TMK. 19/II maddesinde “bir kimsenin aynı zamanda birden fazla yerleşim yeri olamaz” denilerek yerleşimin tekliği ilkesi kabul edilmiştir. Bu hükümle bir kimsenin birden fazla yerleşim yerinin olması yasaklanmakla birlikte, bir kimsenin birden fazla konutunun olmasında hiçbir sakınca bulunmamaktadır.

Yerleşim yeri ile çoğu zaman aynı anlamda kullanılan, ancak farklı bir anlama sahip mesken, devamlı yerleşmek amacı gütmeksizin, geçici olarak fiilen oturulan yer anlamında kullanılmaktadır. Yerleşim yeri için aranan sürekli kalma iradesi şartı, yerleşim yerini fiilen oturulan yer olan meskenden ayırır. Kişilerin doğal ve olumsuz şartlardan korunmak ve yaşamını sürdürmek amacıyla kullandıkları ve bu amacın gerçekleşmesinde ihtiyaçları giderecek bölümlere ve asgari niteliklere sahip yapılar olarak da tanımlanan meskenin, konut olarak kullanılabileceği kabul edilmektedir. Buna göre, odalar dışında yaşam için elzem

¹³ **ŞİPKA**, Şükran: Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, İstanbul 2002, s.68.

olan banyo, tuvalet, mutfak gibi bölümlerden bazılarının bulunmadığı yapıların mesken olarak nitelendirilmesine imkan bulunmamaktadır.

Mesken, yaşam için zorunlu bölümlere sahip olmanın karşılığı olarak kullanılacağından, mesken niteliğini haiz taşınır ve taşınmazlar konut olarak değerlendirilebilecektir. Mesken amaçlı kullanılan her yapı konut olabilmekle birlikte bunların tabi olduğu rejimler farklı olmaktadır. Farklılıklar, konutların özelliklerinin hangi tür kredi kapsamına girecekleri meselesi açısından belirleyici olmasında kendini göstermekte ve konut finansmanı sisteminin kapsamının belirlenmesinde rol oynamaktadır

Mesken niteliğini haiz taşınır veya taşınmaz yapıların, konut olarak değerlendirilmesi karşısında; kişiler taşınmaz mülkiyetinin konusu dahilinde değerlendirilmeyen bir yapıyı da mesken olarak seçebilirler. Bu hukuki gerçeklik evli eşler arasında aile konutunun belirlenmesinde kendi göstermektedir¹⁴. TMK. m. 186 hükmünde sözü geçen konut, oturulacak yer olup, bu yerin mutlaka taşınmaz olması gerekmez. Bir baraka, karavan, kıyılarda ve akarsular üzerinde yüzen evler de mesken olarak kullanılabilir.

Bu tür konutların, teminata elverişli olmaması, konut finansman kuruluşlarının kredilendirmede çekingen davranmalarına yol açacaktır. Bu nedenle bu türden konutların KFK kapsamında konut finansman sistemine konu olması mümkün değildir. Aynı sonuca TMK. 728. maddesinden ulaşılabilecektir. Hükme göre, “başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, onların malikine aittir. Bu tür yapılar taşınır yapı hükümlerine tabi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez.” Anılan yapının mülkiyeti bulunduğu arazinin mülkiyetine değil, inşa edenin mülkiyetine tabidir. Üst arza tabidir ilkesinin bir istisnasını teşkil eden bu tip bir yapı konut olarak kullanılsa dahi, konut finansman sistemine dahil olması mümkün değildir. Bir taşınır yapının veya yüzer evin edinilmesinde kullanılacak kredi, konut finansmanı kredisi olmayacaktır. Bu anlamda, uzun vadeli konut finansmanı sistemine konu konutun, eşya hukuku açısından, bir taşınmaz olmasının yanında ayrıca mesken niteliğini haiz olması gerekmektedir.

¹⁴ Aile konutu kavramı için bkz. **Şipka**: s. 75.

TMK. 704/III hükmü doğrultusunda kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler taşınmaz olarak sayılmasının yanında, KMK. m. 2/a hükmünde “Anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri” bağımsız bölüm olarak tarif edilmiştir. Bu anlamda ana taşınmaz parseli olarak adlandırılan bir arazide yer alan blok inşaatının, katlarda yerleşmiş olan bağımsız bölümleri mesken niteliği oluşturduğu takdirde, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümden konut olarak söz etmek gerekecektir.

Taşınmaz yapının arazisi üzerinde konulmasının, kamu düzenine ilişkin emredici hükümler getiren imar mevzuatına uygun olması gerekir. Bu açıdan 3194 Sayılı İK., “Tanımlar” başlıklı m.5 hükmünde, “Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler, bina; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar” olarak tanımlanmıştır. İK.’nın “Tanımlar” başlıklı m. 5 hükmünde, yapı kavramına ilişkin genel bir tanım verildikten sonra, mesken niteliği taşıyan yapılara da “Bina” düzenlenmesi adı altında yer verilmiştir. İK.’nın m.5/IX hükmünde belirtilen yapılar, mesken niteliği taşımaları dolayısıyla konut olarak kabul edilecektir.

İmar Kanunu, “Yapı Kullanma İzni” başlıklı m.30 hükmüyle, yapı kavramı içinde yer alan konutlar için, yapı kullanma izin kağıdı (iskan ruhsatı) alma yükümlülüğü bulunmaktadır. Menkul kıymetleştirmeye dayalı, uzun vadeli konut finansmanı sistemi hukuki açıdan yapı kullanma izin kağıdına sahip veya bu yolda gerekli güvenceleri sağlanmış yapım sürecindeki konutlar için söz konusu olacaktır. Tapu siciline kayıtlı bir taşınmaz üzerinde ruhsatsız veya ruhsatı olmakla birlikte ruhsata aykırı yapılanma dolayısıyla kaçak niteliği arz eden yapılar için konut finansmanından söz etmek mümkün olmayacaktır. Çünkü bu tür yapılar, İK. m 32 hükmünce yıktırılması gereken konutlardır.

Sonuç olarak, konut yani TMK. 684 hükmü uyarınca arzın bütünleyici parçası olan ve mülkiyeti arzın kaderine bağlı olan ve mesken amaçlı kullanılan yapılar, konut finansmanının temel kavramını oluşturmaktadır.

2. TÜRK KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNDE KONUT MÜLKİYETİNİN KAZANILMASININ TABİ OLDUĞU HÜKÜMLER

2.1. Genel Olarak

Bu bölümde uzun vadeli konut finansmanı sisteminde konut mülkiyetinin edinilebilmesi için yapılan işlemler kapsamında, konut finansman alacağına vücut veren mesken nitelikli taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkının kazanılması, yani taşınmaz satımı ve hükümleri irdelenecektir. Daha sonraki başlıklarda¹⁵ ise aynı kapsamda mortgage sisteminde verilen kredinin teminatını teşkil eden ipotek işlemi ve hükümleri değerlendirilecektir.

Taşınmaz satımı, BK. m. 213 hükmüyle “Gayrimenkul satımı muteber olmak için resmi senede raptedilmek şarttır. Gayrimenkule dair satım vaadi ve bey’i bilvefa ve istimlak mukavelesi resmi senede rapdedilmedikçe muteber değildir” şeklinde düzenlenmiştir. Hükümde gayrimenkul satışının geçerlilik şartı olarak resmi şekil düzenlenmektedir¹⁶.

Resmi şekil esası, TMK. m. 706 hükmünde taşınmaz mülkiyetinin devri borcunu doğuran sözleşmelerin geçerlilik şartı olarak ifade edilmiştir. TK. m. 26/1 hükmünde, taşınmaz satışının geçerlilik şartı olan resmi şekil, “tapu sicil müdürü¹⁷ veya tapu sicil görevlileri tarafından yerine getirileceği” belirtilmiştir.

Konut malikin malvarlığının aktifinde, taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı olarak yer almaktadır. Uzun vadeli konut finansman sisteminin işleyişi, bu konutun tüketici tarafından edinilmesi ile başlar. Bu nedenle, konut edinilme tüketici açısından, geçerli olarak yapılmış borçlandırıcı işleme ve tasarruf işlemine ihtiyaç gösterir.

¹⁵ Bkz. s. 17-20.

¹⁶ **YAVUZ**, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2002, s. 170.

¹⁷ 6083 Sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 10/8 . maddesinde tapu sicil müdürlüğü ve tapu sicil müdürü ibareleri kaldırılarak, yerlerine tapu müdürlüğü ve tapu müdürü ibareleri yerleştirilmiştir. Buradaki tapu sicil müdür ibaresinden tapu müdürünü anlamak gerekmektedir.

2.2. Konut Mülkiyetinin Kazanılmasında Resmi Şekil

Bir taşınmaz olması nedeniyle; konut üzerindeki konut üzerindeki mülkiyetin kazanılmasında borçlandırıcı işlemler ve tasarruf işlemleri resmi şekle bağlıdır. TMK. m. 706/I ve BK. m. 213 hükümlerinde, taşınmaz mülkiyetini devri amacı güden sözleşmelerin geçerliliği resmi şekle bağlanmıştır. Resmi şekil, resmi sıfat taşıyan bir kimsenin katılımı ile hukuki işlemin gerçekleştirilmesidir. Burada yapılmak istenen sözleşme, resmi sıfatı taşıyan kimsenin re'sen düzenlemesi ile gerçekleşir. Yani taşınmaz satımının resmi şekle tabi olmasının anlamı, sözleşmeye ilişkin senedin onaylama değil düzenleme niteliğinde bir senet olması gerekliliğidir.

Taşınmaz mülkiyetini devir amacı güden sözleşmelerin resmi şekle bağlanmasının altında yatan düşünce, sözleşme taraflarını düşünmeye sevk edip, onları acele davranışlardan korumaktadır. Çünkü taşınmazlar önemli bir malvarlığı değerini oluşturmakta olup, bu nedenle kanun koyucu tarafından taşınmazların mülkiyetini devir amacı güden sözleşmelerin geçerli olarak düzenlenmesi yetkisi, TK. 26. madde ile, tapu müdür veya tapu memurlarına verilmiş bulunmaktadır. Tapu Müdürlüğü görevlileri bu yetkilerini usul ve esasları Tapu Sicil Tüzüğü ve Tapu Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik maddelerinde düzenlenmiş olan resmi senet ile kullanmaktadırlar.

Taşınmaz mülkiyetini devir amacı güden sözleşmelerin, esaslı noktalarının resmi şekilde düzenlenmesi gerekir. Yani taşınmaz mülkiyetinin devri borcunun ve buna karşılık diğer tarafın borçlandığı tüm edimlerin resmi şekilde düzenlenen senette yer alması gerekir. Sözleşmenin geçerli olabilmesi için yasada sayılan esaslı noktaların yanında, tarafların sözleşmenin vazgeçilmez bir şartı olarak kararlaştırdıkları noktalarında resmi şekle tabi olması gerekir.

Bu bilgiler doğrultusunda, konut finansmanına yönelik taşınmaz satımının resmi şekilde yapılması gerekmektedir. Taşınmaz mülkiyetinin devri alanında sebebe bağlılık ilkesi yürürlükte olduğu için, bu alanda şekle uymamanın sonucu kesin hükümsüzlüktür. Şekle uyulmadan yapılan borçlandırıcı işleme dayanılarak yapılan tescil, klasik butlan görüşü doğrultusunda, yolsuz bir tescil olacaktır.

2.3. Konut Mülkiyetinin Kazanılmasında Tescilin Sebebe Bağlılığı

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında, kazanma sebebi, mülkiyeti devir borcu doğuran bir borçlandırıcı işlem den ibarettir. Eşya hukukunda tapu siciline hakim olan ilkeler, taşınmaz üzerindeki aynı hakkın kazanılmasını kural olarak tapu kütüğüne tescil şartına bağlamıştır. Hukukumuzda tapu sicili, aynı sistem adı verilen, her taşınmaz için kütükte ayrı sayfa açılması ilkesine dayanmaktadır. Böylece her taşınmaz üzerinde yer alan aynı haklar, bu sayfada yer alarak taşınmazın bir tür kimlik belgesi olacaklardır.

Aynı hakların kazanılmasının, tapu kütüğüne tescil şartına bağlanması TMK. m. 1022/I “Aynı haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır ve aynı kanunun 705/I. maddesinde “Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur” hükümleri ile düzenlenmiştir. Bu anlamda taşınmaz mülkiyetinin kazanılması açısından tescil kurucu bir unsur olarak ortaya çıkmaktadır. Bu durumun istisnalarını teşkil eden tescilsiz kazanma halleri konumuz açısından ilgili bulunmadığından burada açıklanmayacaktır.

Gayrimenkul mülkiyetinin kazanılmasında, tescil zorunlu bir unsur olmakla birlikte tek başına yeterli değildir. Tapu memurunun idari bir işlemi olan tescil, mülkiyetin kazanılması için gerekli diğer kurucu unsurları ve kazanma sebebini kapsamalıdır. Bu anlamda tescilin geçerli bir hukuki sebebe dayanması gereklidir. TMK. m. 1024 hükmünde “Bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur” denilerek kanun koyucu tarafından bu durum ortaya konulmuştur. Geçerli bir borçlandırıcı işlemle mülkiyeti devir borcu altına giren taşınmaz maliki, ifa için gerekli tasarruf işlemi tapu memuru önünde yapmalı ve TST. m. 11 ve m. 12 hükümlerince, tescili yazılı olarak talep etmelidir¹⁸.

¹⁸ **AYBAY**, Aydın- **HATEMİ**, Hüseyin: Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul 1996, s. 126.

3. GAYRİMENKUL REHİNİ VE İPOTEK TESİSİ

3.1. Gayrimenkul Rehni

Uzun vadeli konut finansmanı sisteminin temellerinin açıklanabilmesi açısından taşınmaz ve konut kavramları yukarıdaki bölümlerde açıklanmış olup, bu bölümde ise, mortgage kredilerinin esas teminatını teşkil eden ipotek işlemi ve tapu uygulamalarında banka ipotekleri kısaca açıklanacaktır.

TMK. 850. maddesine göre, “taşınmaz rehni, ancak ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklinde kurulabilir.” Bunların dışındaki bir yöntemle bir taşınmazın rehin edilmesi, bir alacağın güvencesini oluşturması mümkün değildir. Bu üç yöntem dışında olabilecek rehin ve rehine benzer talepleri tapu dairesi reddedecektir¹⁹.

Taşınmaz rehni hak sahibine bir taşınmazın değerinden alacağını elde etme yetkisi veren sınırlı bir ayni haktır. Bütün taşınmaz rehni çeşitlerinde ortak olan özellik, taşınmazın bir alacağın teminatını teşkil etmesidir. Bu sınırlı ayni hakka sahip olan kişi, şartların gerçekleşmesi halinde rehin konusu taşınmazı icra organlarınca paraya çevirterek, alacağını öncelikle elde etme yetkisine sahiptir. Hak sahibi bu ayni hakkını, bütün üçüncü kişilere, öncelikle taşınmaz malikinin diğer alacaklılarına karşı ileri sürebilir.

Medeni Kanunun taşınmaz rehni sistemi, ekonomik ihtiyaçlar açısından iki amacın gerçekleşmesine yöneliktir. Bunlardan ilki Roma Hukukundan beri rehin hakkına yükletilen, kişisel alacağı teminat altına alma görevi, ikincisi ise modern ihtiyaçların ortaya çıkardığı arazi değerinin tedavül ettirilmesi görevi. Bu amaçların karşılanması açısından kanun koyucu, temelde birleşen ancak hukuki düzenleniş tarzları açısından birbirinden farklı üç tür taşınmaz rehni düzenlenmiştir. Kişisel alacağı teminat altına alma görevini karşılamak üzere “ipotek”, arazi değerini tedavül ettirmek görevinin aracı olarak “ipotekli borç senedi” ve “irat senedi”. Bu üç taşınmaz rehni çeşidi dışında, başka bir taşınmaz rehni türü kurulamaz (TMK m. 850)²⁰.

¹⁹ DÖRTGÖZ, Gürsel Öcal: İpotek, Ankara 2009, s. 31.

²⁰ OĞUZMAN, SELİÇİ, ÖZDEMİR: Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s. 716.

Gelişen ekonomide konut finansmanı sistemi (mortgage) sisteminin de temel hedefini teşkil eden, taşınmazın değerinin menkul kıymetleştirilerek tedavül görmesinin sağlanmasına yönelik hukuki kurumlar olan, ipotekli borç senedi ve irat senedi uygulaması ülkemizde yerleşmemiş ve uygulama alanı bulamamıştır. İpotekli borç senedi ve irat senetleri de hukukumuzda, taşınmazların menkul kıymetleştirilmesini sağlayan kurumlar olarak yer almakla birlikte, SerPK m.3/b hükmünün menkul kıymetlere ilişkin düzenlemesi ve SerPK'nın özel yasa niteliği karşısında, bu senetlerin ihracı mümkün olamamaktadır. Bu senetlerin işlerlik kazanabilmesi; bu konuda yetkili olan Kurul'un, tebliğ düzeyinde yapacağı bir düzenleme ile gerçekleşebilecektir.

Ülkemiz açısından bakıldığında taşınmazlar diğer yatırım araçlarından daha fazla talep görmektedir. Fakat taşınmaza bağlanan değerlerin hareket kazanmaması ve ekonomik devinimin içinde bulunamamaları nedeniyle bu yatırımlar ölü yatırımlar olarak değerlendirilmektedir. Bu olumsuz durumu ortadan kaldırmanın tek yolu taşınmazların değerinin kıymetli evraka bağlanmasıdır. Bu anlamda hukukumuzda var olan ipotekli borç senedi ve irat senedinin işlerlik kazanabilmesi açısından gerekli düzenlemelerin yapılması ve bu düzenlemelerden gelişen ekonomide yararlanılması gerektiği düşüncesindeyiz.

3.2. İpotek Tesisi

İpotek, doğmuş veya ileride doğması muhtemel bir borç için bir taşınmaz malın teminat gösterilmesidir (TMK. 850-897). İpoteğe konu olacak gayrimenkul krediyi alarak borçlanan şahsa ait olabileceği gibi bir üçüncü kişiye de ait olabilir.

Taşınmaz rehni tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Kanunda öngörülen ayrık durumlar saklıdır (TMK. 856). Medeni Kanunun 856. maddesine göre, “Taşınmaz rehninin kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerliliği, resmi şekilde yapılmış olmasına bağlıdır”. İpoteğin aynı bir hak olarak tapu siciline tescil edilebilmesi ve tescilin geçerli olabilmesi için tapu müdürlüğünde Tapu Kanunun 26. maddesinde belirtilen usullere uygun olarak resmi senet düzenlenmesi gerekmektedir. İpoteğe ilişkin resmi senet tapu müdürlüğünde tapu müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından düzenlenebilir.

İpotek tesisi için kural olarak resmi senet düzenlenmesi gerekmekte olup, Tapu Kanunun 26. maddesinde 15.01.2009 5831 Sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile bu duruma istisna getirilmiştir.²¹ Bu düzenlemeye göre, “ Kamu kurum ve kuruluşları ile (Ordu Yardımlaşma Kurumu dahil) bankalar, esnaf ve sanatkarlar kredi ve kefalet kooperatiflerince açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, tapu müdürlüklerince tapuya tescil edilir.” Bu hükme göre, *tüm kamu kurumları, bankalar, katılım bankaları, OYAK, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerinin tüm kredileri için resmi senet düzenlemeye gerek yoktur.* 2009 tarih ve 5831 Sayılı Kanunla ticari, zirai, konut veya benzeri kredi ayrımları kaldırılmıştır. Yukarıda bahsedilen kuruluşların açtıkları tüm krediler için resmi senet düzenlemeye gerek yoktur. Kredinin türünün ne olduğunun önemi kalmamıştır. Bu madde hükmünün uygulanması açısından Resmi Senet Yönetmeliği’nin²² 32. maddesi ile bir onama formatı düzenlenmiştir.

Bu şekilde resmi senet düzenlenmeyen işlemlerde kredi veya borç sözleşmesinin alınarak tapu müdürlüğünde taşınmazın dosyasına takılması gerekir. Çünkü bu halde tapu kütüğüne yapılan tescilin dayanağı bu sözleşme olacaktır. Ancak tarafların resmi senet düzenlenmesini istedikleri durumlarda, tapu kütüğüne yapılan tescilin dayanağı resmi senet olacaktır. Resmi senet düzenlenen hallerde taraflar arasındaki kredi veya borç sözleşmelerini tapu müdürlüğüne vermeye gerek yoktur.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce protokol imzalanarak izin verilen bankalarca ve diğer kredi finans kurumlarınca ipotek işlemlerinde matbu resmi senet kullanılması mümkündür. Düzenlenen resmi senette, ipoteğin unsurları olan süre, rehin miktarı, derece-sıra, alacaklısının adı-soyadı-baba adı, tüzel kişinin unvanı ve faiz oranının ipoteğin tesisi sırasında resmi senede, ipotek belgesine ve

²¹ **DÖRTGÖZ**, Gürsel Öcal: İpotek, Ankara 2009, s. 118.

²² Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik.

tapu kütüğüne yazılması veya en azından “bila faiz (faizsiz), bila müddet (süresiz), fekki bildirilinceye kadar (F.B.K.)” şeklinde belirtme yapılması zorunludur.

Tapu Müdürlüklerinde ipotek tesisi işleminin gerçekleştirilebilmesi için gerekli belgeler:

1. İpotek edilecek taşınmaz mala ait varsa tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikinin sözlü beyanı,
2. Alacaklı ve borçlunun veya yetkili temsilcilerinin fotoğraflı nüfus cüzdanları veya pasaportları,
3. Alacaklının iki, borçlunun bir adet son altı ay içinde çekilmiş 6 x 4 cm. büyüklüğünde vesikalık fotoğrafları,
4. Akitte taraflardan biri veya ikisi vekille temsil edilmişse, ayrıca temsile ilişkin belge,
5. Tarafların T.C. kimlik numarasını gösterir belge.²³

İpotek işleminden 492 Sayılı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifenin 7/a-b-c pozisyonları gereği; akdin icrasından önce, ipotekle temin edilen borç miktarı üzerinden, Binde 3,96 tapu harcı ve 488 Sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı 1 sayılı tablonun I/1-a pozisyonuna göre, binde 8,25 oranında damga vergisi, ipotek borçlusundan tahsil edilir. Ancak *bankalar ve katılım bankalarınca (özel finans kurumları) kullandırılan krediler için tesis edilecek ipotekler harçtan ve damga vergisinden muaf tutulmuştur* (TKGM 27.01.2004 Tarih 074/1-517 Sayılı Genelge). Ayrıca ipotek işlemlerinden döner sermaye işletmesince belirlenen tarife göre ücret tahsili de gerçekleştirilir.

Yukarıda kısaca tapu müdürlüklerinde gerçekleştirilen ipotek işlemi ana hatları ile açıklanmış olup, banka ipoteklerinde yani banka tarafından verilen kredilere karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek edilmesinde, genel olarak gerçekleştirilen ipotek işlemlerinden (şahıs ipoteklerinden) farklılık arz eden yönlerine vurgu yapmak, araştırma konumuz olan mortgage sisteminde kullanılması nedeniyle yerinde olacaktır. Buna göre;

1. Bankalar tarafından verilen tüm krediler için resmi senet düzenlemeye gerek yoktur. Bu gibi resmi senet düzenlenmesi istenmeyen banka ipoteklerinde

²³ DÖRTGÖZ, Gürsel Öcal, Tapu İşlemleri, Ankara 2008, s. 237.

kredi veya borç sözleşmesinin tapu müdürlüğüne sunulması ve tapu müdürlüğünce Resmi Senet Yönetmeliğinin 32. maddesi ile getirilmiş bulunan onama formatının kullanılarak işlem tesis edilmesi gerekir.

2. Yine Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce izin verilen bankaların ve diğer finans kurumlarının ipotek işlemlerinde matbu resmi senet kullanmaları mümkündür.

3. Bankalar ve katılım bankalarınca (özel finans kurumları) kullandırılan krediler için tesis edilecek ipotekler harçtan ve damga vergisinden muaf tutulmuştur.

Banka ipoteklerinde, şahıs ipoteklerinden farklı olarak yukarıda açıkladığımız kolaylıkların sağlanması mortgage sisteminin işleyişi ve bu işleyişin hızlanması açısından yerinde olduğu düşüncesindeyiz.

4. ÜLKEMİZDE KONUTTA ARZ VE TALEP

4.1. Genel Olarak

Ülkemizde, konut ihtiyacına ilişkin sağlıklı bilgi sahibi olabilmek ve bu bilgilerden hareket ile konut sektörü hakkında isabetli yorumlar yapabilmek için, öncelikle konutun Türk halkı bakımından öneminin ne olduğunun analizinin yapılması yerinde olacaktır. Böyle bir analiz yapmadan, konut konusunun ne ülkemizdeki geleceği, ne de gelişmiş ülkeler ile mukayesesi hakkında yorum yapmak doğru olamaz. Bu nedenle çalışmamızın bu bölümünde gayrimenkulün ülkemizdeki önemi ve yine ülkemizde konut ihtiyacı ve üretimi hakkında verilere yer verilecektir.

4.2. Türkiye’de Gayrimenkulün Önemi

Gelişmiş ülkelerde konut, bu ülke halkı için sadece bir ihtiyacın giderilmesi bakımından önem arz etmektedir. Yani, gelişmiş ülkelerde konut konusu, ağırlıklı olarak doğrudan konut ihtiyacı ile ilgili bulunmaktadır. Oysa ülkemizde konut, ihtiyacın giderilmesinden öte;

- Sosyal güvenlik sistemindeki yetersizlik nedeniyle, gelecekte yan ve hatta esasta bir gelir temin edilmesi yani kira geliri ihtiyacıyla,

- Fiyatlarda seyreden yükseliş nedeniyle, konutun aynı zamanda bir yatırım aracı olarak rant sağlanması amaçları ile ilgili bulunmaktadır

Tüm bunlara Türk insanının gayrimenkule verdiği özel manevi önemi de eklemek gerekmektedir. Nitekim, ülkemizin bazı yörelerinde aileden kalma veya sonradan kazanılmış olan gayrimenkullerin elden çıkarılması, aile bakımından hoş karşılanmayan bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır.

Gelişmiş ülke insanları, sosyal güvenlik sistemlerindeki güvence ve çalışma arasındaki gelir ile emeklilik sürecinde elde edecekleri gelir ve işbu gelirin kendilerine ülkelerinde sağladıkları insanca yaşam imkanları da dikkate alındığında, gayrimenkul Türkiye’de olduğu gibi, gelecekte kira geliri sağlama ve/veya bir yatırım aracı olarak görülmemektedir.

Ülkemizin bu gerçekleri ve ülkedeki mevcut konut açığı ile bu konut sorununu sürekli zorlayan hızlı nüfus artışı ve konut üretimindeki yetersizlik gibi hususlar dikkate alındığında, konut olayının çok uzun yıllar daha, ülkemiz gündeminde ön sıralarda yer alacağını öngörmek çok da zor olmayacaktır.

4.3. Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Üretimi

Türkiye’de mevcut toplam konutların %50’sini ruhsatsız/izinsiz konutlar teşkil etmekte olup, ev sahipliği oranı % 60’lar seviyesinde bulunmaktadır. Ev sahipliği oranı; ABD’de % 70, İngiltere’de % 67’ler seviyesindedir.

Diğer ülkelerdeki konut sahipliği ile kıyaslama yapıldığı takdirde, ülkemizde konut sahipliği oranı düşük sayılmamakla birlikte; mevcut konutların % 50’sinin izinsiz/ruhsatsız oluşu, % 60’ının 20 yaşın üzerindeki konutlardan oluştuğu ve konutların % 40’ının tadilata ihtiyacı bulunduğu hesaba katıldığında, konut ihtiyacının gerçek boyutu ortaya çıkmaktadır.

Olaya geniş açıdan bakıldığında, ülkemizde ciddi boyutta nitelikli konut sorunu olduğu anlaşılmaktadır. Öte yandan, hızlı nüfus artışı ve kentleşmeyle birlikte, Türkiye’de her yıl 300.000 konut ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeyinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi de gayrimenkule olan talepte sürekli bir artış yaratmaktadır.

Sonuç olarak, ülkemiz bakımından konut ihtiyacı, her yıl ortaya çıkan yeni konut ihtiyacı ile sınırlı olmayıp, mevcut konutların yenilenmesi ve nitelikli konutlarla değiştirilmesini de kapsamaktadır.

Bu nedenlerle, ülkemiz açısından belirlenecek olan konut politikası ile konut ihtiyacının giderilmesinin yanı sıra; ruhsatlı konut üretiminin artırılması, dönüşüm ve iyileştirmeye yönelik projelerin geliştirilmesi ve depreme ve diğer afetlere yönelik konut politikalarının oluşturulması hususları da amaçlanmalı ve konut sorununa niceliksel olarak bakmanın ötesinde, niteliksel açıdan da yaklaşılmalıdır.

Bugün varılmış olan noktada, Türkiye’de konut sorunu sadece barınma ihtiyacının karşılanmasının ötesinde, yaşanabilirlik çerçevesinde, altyapısı hazırlanmış, gerekli yasal izin ve denetimlerden geçirilmiş, deprem güvenliği sağlanmış, kaliteli yaşama birimlerinin sunulması olarak ele alınmalıdır.

Türkiye İstatistik Kurumu’nun yapmış olduğu projeksiyonlara göre, Türkiye nüfusu yılda bir milyona yakın artış göstermesine rağmen; 2004 yılında 148 bin, 2005 yılında 224 bin ve 2006 yılında 244 bin yeni apartman dairesi için oturma izni alındığı görülmüştür.

Örnek vermek gerekirse, İstanbul’da 2000 yılında 2.542.651 olan konut ihtiyacı, 2010 yılında 3.299.004 rakamına ulaşmış olup, arada oluşan farktan ulaşılan artış miktarının 756.353 olduğu anlaşılmaktadır. Ankara’da ise, 2000 yılında 937.139 olan konut ihtiyacının, 2010 yılında 1.138.901 rakamına ulaştığı ve artış miktarının 201.762 olduğu gözlemlenmektedir. Gelişmiş illerde durum böyle iken, Bartın’da 2000 yılında 13.583 olan konut ihtiyacının, 2010 yılında 14.404 olduğu ve artış miktarının 821 olduğu görülmektedir²⁴.

Türkiye İstatistik Kurumu’na harcama türlerine göre yapılan bir araştırmada, hane halkı harcama ortalamalarının % 27,2’sinin konut ve kira, % 24,8’inin gıda ve alkolsüz içecekler, % 13,1’inin ulaşım, % 4,1’inin alkollü içecek, sigara ve tütün, % 6,2’sinin ise ev eşyasından oluştuğu ortaya çıkmıştır.

²⁴ İnşaat Mühendisleri Odası, Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu, s. 5.

Ülkemiz sosyal, ekonomik ve kültürel yapı ile ortaya çıkan konut ihtiyacı ve üretim dikkate alındığında, konut sorununun uzun süre gündemde yer alacağı öngörülmekte ve bu nedenle mortgage sisteminin işlevini sürdürmeye devam edeceği anlaşılmaktadır.

İKİNCİ BÖLÜM

MORTGAGE VE TÜRKİYE’DE MORTGAGE UYGULAMASI

“KONUT FİNANSMANI SİSTEMİ”

1. MORTGAGE SİSTEMİ VE TÜRKİYE’DE DÜZENLENME AMACI

1.1. Mortgage Sistemi

1.1.1. Genel Olarak

İpotek ya da rehin anlamına gelen ve “kira öder gibi ev sahibi olma” yöntemi olarak bilinen mortgage sisteminde, konut sahibi olmak isteyenlere finans kuruluşları tarafından 20-30 yıla varan vadelerle kredi temin edilmekte, bunun karşılığında da alınan konut üzerine ipotek tesis edilmektedir. Bir başka anlatımla mortgage sistemi; kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemler yoluyla konut alımı, konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi için ipotek teminatlı kaynak kullandırılması anlamına gelmektedir.

Uzun vadeli konut finansmanı sisteminde, finans kuruluşu, müşterinin talep ettiği bir gayrimenkulü peşin olarak satın alarak müşteriye devretmekte, müşterinin bankaya olan borcunun karşılığı olarak da gayrimenkul, konut kredisini vermiş olan finans kuruluşu tarafından kendi lehine ipotek edilmektedir. Müşteri de bankaya olan borcunu, önceden belirlenmiş belli bir ödeme planına göre vade sonuna kadar aylık ödemeler yapmak suretiyle kapatmaktadır.

Yurtdışında uzun zamandır uygulanmakta olan mortgage sisteminde, hem bankalara konut kredilerinde kullanılmak üzere uzun vadeli fon sağlanabilmesi, hem de gayrimenkule dayalı yatırım aracı arayışında olan yatırımcılara alternatif yatırım araçları sunulabilmesi imkanı yaratılmaktadır.

Dünyada uygulanan konut finansman sistemleri incelendiğinde temel olarak;

- Konut finansmanının ipoteğe dayalı menkul kıymetlerle finanse edildiği Amerikan modeli,

- Almanya ve Danimarka’da uygulanan ipotek bankaları

Olmak üzere iki model dikkati çekmektedir.

Dünya uygulamasında genel olarak bu iki modelden söz etmekle birlikte, hiçbir ülkenin konut finansman sistemi, bir diğer ülke ile bire bir örtüşmemekte olup, uygulamada her ülke konut finansmanına yönelik modeli kendi ihtiyaçları doğrultusunda şekillendirmiştir.

Mortgage sürecinde, kredi almak isteyen bireyler ya doğrudan, ya da mortgage brokerlik firmaları aracılığı ile krediyi almak için talep yaratmakta, müşteriye parayı veren finansal kuruluşlar da kredi karşılığında imzalatılan sözleşmeleri, ya kendi yatırım portföyünde tutarak ya da paketler haline getirerek ikincil piyasada satmaktadırlar.

İkincil piyasadaki kuruluşlar da, satın aldıkları bu sözleşmeleri menkul kıymetleştirme işleminden geçirerek, bu menkul kıymeti satarak, sistem için fon sağlamaktadırlar.

Birincil piyasa, finans kuruluşlarının kişilere doğrudan verdiği kredilerden oluşmakta olup, burada teminat olarak, çoğunlukla tüketicinin ödeme gücü ve almak istediği konut dikkate alınır.

İkincil piyasada ise, finans kuruluşları veya kurumlar bu kredileri satın alıp, yurt dışından veya yurt içinden yatırımcılara satmaktadır.

1.1.2. Konut Finansman Sisteminde (Mortgage'da) Menkul Kıymetleştirme

Menkul kıymetleştirme genel tanımı; bir işletmenin (kredi veren kuruluş) bilançosunda yer alan likit olmayan alacaklarının benzer nitelikte olanlarını bir araya toplayarak, kendisinin ya da bu amaç doğrultusunda kurulmuş olan bir kurumun vasıtasıyla sermaye piyasalarına bu alacak havuzuna dayalı menkul kıymet ihraç etmesi ve ödemelerin bu havuzdaki alacakların geri ödemeleriyle finanse edilmesidir.

Mortgage sisteminde menkul kıymetleştirme, ipotekli konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi yolu ile olmaktadır. Bu ipotekli konut kredilerinin menkul kıymetleştirilmesinde iki önemli ayrım vardır. İlki bilanço dışı menkul kıymetleştirme, ikincisi ise bilanço içi menkul kıymetleştirmedir.

Bilanço dışı piyasa işlemleri, ipotek varlıklarının krediyi açan kuruluşun bilançosunun dışında, uzman bir ikincil piyasa kurulusu veya doğrudan satışlar vasıtasıyla menkul kıymetleştirilmesidir. Bu tür işlemlerde

krediyi veren kuruluşlar menkul kıymetleştirilen ipotek varlığının temsil ettiği temerrüt, erken ödeme gibi bütün riskleri menkul kıymetin yatırımcısına aktarmaktadır. Bilanço içi yöntemde ise, ipotek varlığı tarafından temsil edilen gayrimenkul kredisinin, temerrüt, erken ödeme gibi riskleri menkul kıymetin yatırımcısına devredilmemekte, krediyi açan kuruluşun bilançosunda kalmaktadır.

1.1.3. Konut Finansman Sisteminde Birincil ve İkincil Piyasalar

Konut finansman sistemini incelerken özellikle birincil ve ikincil piyasalar derken bu piyasaların tanımlarının yapılması konunun özünü anlamamıza yardımcı olacaktır.

Birincil ve ikincil piyasalar Sermaye Piyasası çeşitlerindendir.

1.1.3.1. Birincil Piyasalar: Tüketici-Banka/Diğer Finansman Kuruluşları

Birincil piyasa; hisse senedi ve tahvil gibi menkul değerleri ihraç eden şirketler ile alıcıların yani tasarruf sahiplerinin doğrudan doğruya karşılaştıkları piyasalardır. Buna hisse senetleri ile tahvillerin ilk kez sürülüp "ihraç"tan alındığı piyasa da denilebilir. Arada şirketin bizzat bulunmayıp bir banka ya da aracı kurumun bulunması bu birincil piyasadan olmasına engel değildir.

Birincil piyasa diye adlandırılan piyasa, tüketici ile banka ya da diğer kredi kuruluşları arasında geçen ticari ilişkiler alanıdır.

Konut finansman sistemi bir süreçler bütünüdür ve temel olarak birincil ve ikincil piyasalardan oluşmaktadır. Konutların el değiştirdiği, alıcıların konut satın almak için kurumsal konut finansmanından faydalandıkları piyasa, birincil konut finansman piyasasıdır. Türkiye'de bankalar tarafından verilmekte olan konut kredisi işlemleri, birincil piyasanın varlığını göstermektedir.

Konut finansman sisteminde tüketici, almak istediği konutu belirleyerek Bankaya başvurmakta, Banka konut ile ilgili değerlendirme çalışmalarını yapmakta ve ekspertiz raporu hazırlanmaktadır. Ekspertiz çalışmaları yapıldıktan sonra konut, bedelinin belli bir kısmı tüketici tarafından ödenmek koşulu (en az % 25) ile Banka tarafından satın alınmaktadır.

Konutun mülkiyeti tüketici üzerine verilmekte, fakat tüketicinin aldığı kredi karşılığı olarak da konuta ipotek konulmaktadır.

Konut bedelinin kalan tutarı uzun vadeli taksitlere bölünmektedir. Bankacılık açısından taksit tutarının belirlenmesi ve tüketicinin güvenilirliği açısından bu taksit bedelleri ile tüketicinin aylık sabit geliri arasında belli bir oran sınırı konulmaktadır. Bu oranlar değişmekle birlikte, taksit tutarının tüketicinin gelirinin %30'unu geçmemesi bankacılıkta genel kabul gören bir kriterdir. Bu aşamada tüketici, sabit faiz ya da değişken faizli krediler arasında tercih yapabilmektedir.²⁵

1.1.3.2. İkincil Piyasalar: Banka-Yatırımcı/Aracı Kurumlar

İkincil piyasa; sermaye piyasalarından, birincil konut piyasasına fon sağlayan piyasasıdır. Bu piyasanın etkinliği, sağlıklı yapılandırılmış bir birincil piyasaya ve ipoteklere konu olan gayrimenkullerin doğrudan likiditesine bağlıdır. İkincil piyasalar ekonominin geneline fayda sağlamaktadır. Bu piyasalar sayesinde, ipotek kredisi kullanımına ayrılmış öz kaynakların devir hızının artırılması, öz kaynakların verimli değerlendirilmesi sağlanmaktadır.

İkincil piyasa diye adlandırılan piyasa, konut finansman sistemi dahilinde verilmiş olan kredi ve ipoteklerin menkul kıymet haline getirilerek yatırımcılara pazarlanması alanıdır. İkincil piyasalar ve sermaye piyasaları bir yandan ipotek kredisi veren kuruluşlara ve yatırım bankalarına likidite sağlarken, bir yandan da fon fazlası olan kişi ve kuruluşlardan sermaye ihtiyacı bulunan kuruluşlara aktarılan tasarrufların yeniden dağıtımını sağlamaktadır. Bütün krediler ve ipotek kredileri doğrudan ikincil piyasalarda satılabilir.

Banka tarafından alınan ipotekler, aracı kurumlar ya da doğrudan olmak üzere yatırım amaçlı yerli yabancı yatırımcılara uzun vadeli olarak satılmaktadır. Bu sistem şu şekilde devam etmektedir: Konut üzerine ipotek konulduktan sonra, Banka tarafından konut bedeli tutarında menkul kıymet çıkarılmaktadır (tahvil, bono ya da fon). Bu menkul kıymetler sistemin nasıl yapılandırıldığına bağlı olarak, ya doğrudan yatırımcıya uzun vadeli olarak satılmakta, ya da yatırımcı ile Banka arasında kurulacak bir ipotek finansman kurumuna satılmak

²⁵ Oy: s. 104.

suretiyle nakite çevrilmektedir. Bu gayrimenkul malların menkul hale getirilerek, ihracı ve dolaşımı kolaylaştırılmaktadır.

1.2. Sistemin Türkiye’de Düzenlenme Amacı

Sistem hakkında ülkemizde yapılan düzenlemelerde;

- Konut alım talebinin yükseltilmesi,
- Konut alıcılarının daha uygun koşullarla borçlanabilmesi,
- Kurulacak konut finansmanı sistemi çerçevesinde ihraç edilecek sermaye piyasası araçları vadelerinin, kişilerin kullandıkları konut kredilerinin vadelerine paralel bir şekilde oluşturulması,
- Sistemin gelişmesi ile birlikte ve ülkemizin ekonomik gelişme düzeyine bağlı olarak, konut finansmanında yirmi ila otuz yıla kadar uzayan vadelerle kredi teminin sağlanması,
- İpotek teminatlı olarak konut finansmanı amacıyla kişilere sağlanan kaynakların geri ödenmemesi durumunda, söz konusu ipoteklerin paraya çevrilme süresinin kısaltılması,
- Geri ödeme sıkıntısı yaşayan borçlulara, takip sürecinin başlaması öncesinde ilgili kurumlarla anlaşmalarına, borçlarını yeniden yapılandırmalarına ve mali durumlarına uygun bir şekilde geri ödeme planlarını değiştirmelerine imkan sağlanması,
- Konut finansmanı ve konut finansmanı kurumları tanımlarının, Sermaye Piyasası Kanunda yapılmasının ve bu tanımlarla sistemin bankalar ve ilgili düzenleyici kuruluş tarafından uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketlerini kapsaması,
- İpotek finansmanı kuruluşlarının sermaye piyasası kurumu olarak tanımlanması, faaliyet konularının sayılması ve bu kuruluşlarla ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu’na detaylı düzenlemeler yapma yetkisi verilmesi,
- İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı sermaye piyasası araçlarını yatırımcılarına arz edebilmesi,

- İpotekle teminat altına alınmış alacaklara dayalı olarak ihraç edilecek tüm sermaye piyasası araçlarının ipotekli sermaye piyasası araçları olarak adlandırılması,

- Menkul kıymetlere teminat gösterilen varlıkların kesin bir şekilde diğer varlıklardan ayrılabilmesi amacıyla, bu varlıkların oluşturulan teminat havuzuna kaydedilerek, teminat havuzlarının oluşturulması,

- Konut finansmanı kapsamına giren kredilerin birden fazla olarak yeniden finansmanının mümkün olması,

- Konut finansmanı sisteminde merkezi bir rol oynayacak sermaye piyasası kurumu niteliğinde ipotek finansmanı kuruluşlarının düzenlenmesi,

- Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış konut finansmanı tanımına uygun olan kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinin de Kanunla getirilen yeniliklerden faydalanabilmesi,

- Finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin 6 aylık bir süre sonrasında konut finansmanı faaliyetinde bulunmaya başlamaları,

- Tüketicilerin sadece kredi kullanırken değil, finansal kiralama işlemlerinde de korunması amacıyla, konut finansmanına yönelik konut kredilerinin tüketici kredilerinden ayrılmasının ve ayrı olarak düzenlenmesinin, ayrıca konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinin de 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamına alınması,

- Konut finansmanı sisteminde tüketicilere verilecek kredilerin yanı sıra, finansal kiralama işlemlerinin de tüketicilerin konut finansmanı ihtiyacına alternatif bir finansman aracı olması,

- Değişken faizli konut kredilerine imkan tanınması,

- Sermaye Piyasası Kanunda yapılan düzenlemeler ile varlık finansmanı fonları ve konut finansmanı fonlarının tanımlanmasının; konut finansmanı fonlarının konut alacaklarının menkul kıymetleştirilmesi amacıyla oluşturulduğunun, yurt dışında “special purpose vehicle” olarak adlandırılan özel yapılara karşılık gelecek şekilde düzenlenmesinin ve konut finansmanı fonu kapsamı dışında kalan diğer alacaklarla ilgili bir menkul kıymetleştirme aracına da ihtiyaç duyulduğundan ve bu alacakların menkul kıymetleştirilmesine imkan

vermek amacıyla genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansman fonlarının düzenlenmesi,

- Vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle sistemin tümü üzerindeki maliyetlerin azaltılması ve ek vergiler çıkmasının önlenmesi,

Amaçlanmıştır²⁶.

Görüldüğü üzere, konut finansman sistemi, konut politikasının sadece bir bölümünü teşkil etmektedir. Aslında, konut finansman sisteminden beklenen faydaların elde edilebilmesi için, arsa maliyetlerini azaltmak üzere, kamu arazilerinin kullanımına sunularak arazi stokunun artırılması ve konuta uygun altyapılı arsa üretiminin sağlanması, konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin artırılmasını sağlamak üzere doğal, sosyal ve kültürel yönüyle, yapı ve çevre standartlarının hazırlanması, kentsel dönüşüm projeleri üretilmesi, konut üretiminde bulunan inşaat şirketlerinin finansman imkanlarının artırılması gibi çeşitli alanlarda koordineli bir politika yürütülmesi büyük önem taşımaktadır.

Konut finansman sistemi sayesinde;

- Konut talebinde oluşacak artış ile inşaat sektöründe canlanma yaşanacak,

- İnşaat sektörü ve bağlı sektörler canlanırken, diğer taraftan da finans kuruluşlarının kaydı altında gerçekleşecek konut alımları neticesinde bu sektörler kayıt altına girmiş olacak,

- Bu sistemden faydalanacak kişilerin taleplerini karşılamak isteyen konut üreticilerinin, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından getirilecek standartlara uyma zorunluluğu neticesinde, kaçak yapılaşma ve niteliksiz konut üretimi azalacaktır.

Etkili bir konut finansman sisteminin varlığı öncelikle, makroekonomik verilerin asgari bir istikrar arz etmesinin yanı sıra;

- Tapu kayıtlarının güvenilir ve kolay erişilebilir olması,

- İpoteklerin hızlı bir şekilde tesis edilmesi,

- Gayrimenkullerin değer tespitinin doğru yapılması,

- Borç geri ödemelerinin aksaması halinde takip prosedürünün çabuk sonuçlanması,

²⁶ OY: s. 96-97.

- Konut finansmanı alacaklarının menkul kıymetleştirilmesini sağlayacak sermaye piyasası kurumlarının ve araçlarının bulunması,

Kısacası, tüketiciye kaynak sağlanmasından, ilgili alacakların menkul kıymetleştirilmesine kadar olan süreçteki işlem maliyetlerinin düşürülmesi ve sistemin vergisel olarak desteklenmesi gibi ön koşulların yerine getirilmesine bağlıdır²⁷.

2. KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA 5582 SAYILI KANUN

2.1. Kanunun Amacı

Bir ülkede etkili bir konut finansman sisteminin var olması, hem bireylerin konut ihtiyacının giderilmesi, hem de inşaat sektörünün, finans sektörünün ve bu sektörlerle ilişki içerisinde olan diğer sektörlerin sağlıklı bir şekilde gelişmesi açısından oldukça önemlidir.

Ülkemizde kaçak yapılaşma, nitelsiz konut üretimi, plansız kentleşme, kayıt dışılık, kiraların yüksekliği gibi konular gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan önemli sorunlardır. Ülkemizde mevcut konut stokunun yarısından fazlası ruhsatsız konutlardan oluşmaktadır. Süregelen iç göçler sonucunda büyük şehirlerde kaçak yapılaşma ve plansız kentleşme önemli bir sorun haline gelmiştir.

Diğer yandan, kişilerin konut sahibi olabilmeleri için kullandıkları finansman kaynakları incelendiğinde, ülkemizde toplam konutların ancak yüzde üçünün kurumsal finansman yöntemleri ile finanse edildiği, bunun dışında konut sahibi olmak isteyen kişilerin ya kendi kaynaklarıyla ya da yakınlarından ödünç almak gibi kurumsal olmayan finansman yöntemleriyle konut alımlarını finanse ettikleri görülmektedir. Ülkemizde bankaların kullandıkları konut kredilerinin gayri safi milli hasılamıza oranı sıfıra yakınken, bu oran Latin Amerika ülkelerinde yüzde dört ile yüzde on iki, Orta Doğu ülkelerinde yüzde bir ile yüzde yirmi iki ve Doğu ve Güneydoğu Asya ülkelerinde yüzde iki ile yüzde elli dokuz arasında değişmekte olup,

²⁷ OY: s. 98-99.

Amerika Birleşik Devletlerinde yüzde elli üç, Avrupa Birliği üyesi ülkeler ortalamasında ise yüzde kırk üçtür.²⁸

Ülkemizde banka konut kredilerinin vadeleri yirmi yıla kadar uzamakla birlikte, yıllık bileşik maliyetleri yüksek oranlara ulaşabilmekte, konut kredisi kullananlar çok yüksek oranda reel faiz ödemek zorunda kalmaktadır. Konut kredilerinin hacminin diğer ülkelere göre son derece düşük olmasının nedeni, vadelerin kısa ve geri ödeme taksitlerinin yüksek olmasının yanı sıra, bu derece yüksek faizin ancak üst gelir gruplarınca karşılanabilmesi ve konut kredilerinin orta ve alt düzey gelir grubunun ödeme gücüne hitap edememesidir. Öte yandan gerek yurt içinde gerekse yurt dışında, konut kredisi kullanan kişilere, mevcut durumda ulaşabildiklerinden daha düşük faiz oranları ile ve daha uzun vadelerde kaynak sağlayabilecek tasarruf sahipleri mevcuttur. Tüm dünyada büyük miktarda tasarruflar, sermaye piyasaları aracılığıyla konut sahibi olmak isteyen kişilere aktarılmaktadır. Ancak ülkemizde tasarruf sahipleri ile konut kredisi kullanıcılarını eşleştirebilecek bir konut finansman sisteminin bulunmaması, ülkemizle benzer ekonomik koşullara sahip diğer gelişmekte olan ülkelerin dahi ulaşabildikleri uluslararası fonların, ülkemiz konut alıcılarına ulaştırılmasını engellemektedir.

Ülkemizde oluşturulacak konut finansman sistemi, tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü vazifesi görerek, konut alıcılarının daha yaygın bir şekilde ve daha uygun koşullarla borçlanabilmesini sağlayacaktır. Bu temel fonksiyonun yanı sıra, geliştirilecek konut finansman sistemi, gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan sorunların çözümüne yardımcı olacak, finansal piyasaların gelişmesini ve inşaat sektörünün canlanmasını sağlayarak, ekonomik kalkınmaya katkıda bulunacaktır.

2.2. Kanunun Getirdiği Düzenlemeler

Konut Finansmanına İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında 5582 Sayılı Kanun toplamda otuz yedi maddeden oluşmaktadır. Bu maddeler aslında var olan kanunlarda yapılan değişiklikler ve eklemeleri

²⁸ OY: s.195.

içermektedir. Söz konusu olan kanun ile etkili bir konut finansman sistemi kurulması amaçlanmış olup, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununda, 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanununda, 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda ve de çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler yapılmıştır. 5582 Sayılı Kanunun ilk altı maddesi, 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanununa yapılacak eklemeler içerir. İlgili kanunun yedinci maddesinden yirminci maddesi de dahil olmak üzere yirmi birinci maddeye kadar olan maddeleri ise 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanununda yapılan değişiklikler ve kanuna yapılan eklemeler içerir. Yirmi bir, yirmi iki, yirmi üç, yirmi dört ve yirmi beşinci maddeler ise 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile ilgili değişiklikleri içerir. Yirmi altıncı maddesi 3226 Sayılı Finansal Kiralama Kanununa yeni bir düzenleme ekler. Yirmi yedinci madde 2985 Sayılı Toplu Konut Kanununa ek düzenleme getirir. 5582 Sayılı Kanunun son on maddesi ise farklı kanunlara, farklı vergi kanunlarına değişiklikler, düzenlemeler getirmektedir.

Söz konusu kanunlarda yapılan değişiklikler kapsamında;

- Konut finansmanın tanımı yapılmış,
- Konut finansman kuruluşları oluşturulmuş,
- Konut finansmanı kapsamında ihtiyaç duyulan gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerini yürütecek kişi ve kurumlar düzenlenmiş,
- Konut finansmanı kapsamında kaynak kullanan tüketicilerin korunmasına yönelik esaslar belirlenmiş,
- Konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesine yönelik olarak ipotekli sermaye piyasası araçları düzenlenmiş,
- Konut finansman kuruluşlarına kaynak temin edecek ipotek finansmanı kuruluşları düzenlenmiş,
- Konut finansmanından kaynaklanan ipotek teminatlı alacakların takip süreci hızlandırılmış,
- Konut finansmanı kullanan tüketicilerin korunmasına yönelik esaslar belirlenmiş, sistemin desteklenmesi amacıyla da çeşitli vergi teşvikleri getirilmiştir.

2.2.1. Konut Finansman Sistemi Kuruluşları

2.2.1.1. Konut Finansman Kuruluşları

Konut finansman sistemi kapsamında yer alan konut finansman kuruluşları;

-Konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran bankalar,

- Finansal kiralama işlemi yapma yetkisi olan bankalar,

-Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansman faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

Bankalar Kanunu'na göre, bankalar ve katılım bankaları, tüketicilere konut finansmanı için doğrudan kaynak sağlayan finans kurumlarıdır.

Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile yapılmış olan düzenleme sonucunda, finansal kiralama şirketleri, finansman şirketleri ve yatırım bankalarına gerekli düzenlemelerin yapılmasını müteakip, mevduat toplamaksızın sermaye piyasasından elde ettikleri fonları tüketicilere kullandırmak imkanı verilmiştir. Ancak finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerinin 5582 sayılı bu kanunun yürürlüğe girdiği 6 Mart 2007 tarihinden itibaren altı ay içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamayacakları öngörülmüştür.

2.2.1.2 İpotek Finansmanı Kuruluşları

Konut finansmanı sistemi kapsamında yapılmış olan düzenlemelere göre, başta bankalar olmak üzere, tüketicilere doğrudan finansman sağlayan birincil finansman kuruluşlarına kaynak sağlayan, sermaye piyasası kurumu niteliğinde ikincil piyasa kuruluşları olan ipotek finansmanı kuruluşları,

- münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi,

- devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi,

- alacakların teminat olarak alınması,

suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır. İpotek finansman kuruluşlarının amacı kredi veren kuruluşlara fon yaratmak olup, bu kuruluşlar tüketiciye doğrudan kredi vermezler.

İpotek finansmanı kuruluşunun en önemli işlevi, stokunda yer alan ipotekleri menkul kıymete dönüştürmesidir. İpotek finansman kuruluşları, kredi kuruluşlarının aktiflerinde bulunan konut kredilerini teminat altına alarak bu kuruluşlara kredi verme ve kredi kuruluşlarından konut kredisi alacaklarını satın almak ya da bir başka deyişle menkul kıymetleştirme faaliyetlerinde bulunurlar.

İpotek Finansmanı Kuruluşlarının işlevleri;

- İpotekli krediler için kullanılacak kaynakları artırmak,
- Kredi veren kuruluşların fonlama riskini düşürmek,
- Vadenin uzamasına yardımcı olarak konut kredilerinin aylık ödemelerini düşürmek ve konut kredilerinin ödenebilirliğini sağlamak,
- Kredibilitesi yüksek ihraççı bir mekanizma kurarak fonlama maliyetini düşürmek,
- İpotek portföyünün yönetilmesinde ihtisaslaşmış bir kurum haline gelmek olarak sayılabilir.

Konut finansman sistemi uyarınca, ipotek finansmanı kuruluşlarının; kuruluşuna, faaliyet ilke ve esaslarına, faaliyetler itibariyle izin esaslarına, tabi olacakları yükümlülüklerle ilişkin hususlar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun uygun görüşünü almak suretiyle, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenir.

2.2.1.3. Diğer Sermaye Piyasası Kurumları

Sermaye piyasası kurumları;

- Kuruluş ve faaliyet esasları Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenen, sermaye piyasası araçlarının takas ve saklanması, derecelendirilmesi, ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının denetlenmesi ile uğraşan kuruluşlar,
- Yatırım danışmanlığı, portföy yönetimi gibi sermaye piyasası faaliyetlerini yerine getiren şirketler,
- Varlık yönetim şirketleri,
- Konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları,
- Risk sermayesi yatırım fonları,
- Risk sermayesi yatırım ortaklıkları,
- Vadeli işlemler aracılık şirketleri,

-Sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerleme kurumları ve portföy saklama şirketleridir.

2.2.2. İpotekli Sermaye Piyasası Araçları

5582 Sayılı Kanun ile yeni sermaye piyasası araçları için yasal zemin hazırlanmıştır. Bu araçlar;

- İpotek teminatlı kıymetler,
- İpoteğe dayalı menkul kıymetler,
- İpotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları,

- Konut finansmanı tarafından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır.

İpotek teminatlı menkul kıymetler, varlık teminatlı menkul kıymetlerin özel bir türü olup, varlık teminatlı menkul kıymetler aracılığıyla menkul kıymetleştirilen varlıklar, konut finansmanı tanımını dışındaki alacaklar ve diğer varlıklardır.

Konut finansmanı sisteminde ipotek teminatlı menkul kıymetlerin yanı sıra, konut finansmanından kaynaklanan alacakların da menkul kıymetlere bağlanarak, sermaye piyasasından fon sağlamaları öngörülmüş olup, bu sayede konut finansman fonlarının menkul kıymetlerinin kolayca alınıp satılarak likidite sağlanması ve buradan sağlanacak kaynaklarda da nihai olarak konut finansmanı için sağlanan kaynağın maliyetinin düşürülmesi amaçlanmıştır.

Sisteme güven kazandırmak amacıyla, konut finansman fonlarını oluşturan varlıkların, kurucunun mal varlığından ayrılması ve bu şekilde, kurucunun iflası gibi bir durum söz konusu olduğunda bu varlıkların korunması öngörülmüştür. Böyle bir durumda, ilgili varlıklar kurucunun bilançosundan çıkmış olacağından, üçüncü kişiler bu varlıklar üzerinde hak iddia edemeyecek ve bu varlıklar sadece ilgili konut finansman fonunun ihraç ettiği ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yatırım yapan yatırımcıların haklarının ödenmesi için kullanılacaktır.

2.2.2.1. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler

5582 Sayılı Kanunun sekizinci maddesi ipotek teminatlı menkul kıymetlerle ilgilidir. Madde ipotek teminatlı menkul kıymetlerin oluşturulması ile ilgili bir düzenleme içerir.

İpotek teminatlı menkul kıymetler; ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatlı menkul kıymetler bankalar ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilir.

5411 Sayılı Bankacılık Kanunu'na göre faaliyet gösteren mevduat bankaları, katılım bankaları ile yatırım ve kalkınma bankalarının hepsi ipotek teminatlı menkul kıymetler ihraç edebileceği gibi, ipotek finansman kuruluşları da ipotek teminatlı menkul kıymet ihraç edebilir.

İpotek teminatlı menkul kıymetler;

- İhraççının borçlanma senedidir.
- Tüketiciler konut kredilerini geri ödeyemeseler dahi, ihraççı menkul kıymet geri ödemelerini yapmakla yükümlüdür.
- İhraççının genel yükümlülüğüne ek olarak, konut kredilerinden kaynaklanan alacaklar yatırımcılar için teminat oluşturur.
- İhraççının iflası durumunda yatırımcılar ilgili kredi alacakları üzerinde öncelikli hak sahibidir.
- İhraççının iflası durumunda, menkul kıymet geri ödemeleri tamamlanana kadar, ilgili kredi alacaklarından elde edilen gelir, ihraççının diğer alacaklılarına (kamu alacakları dahil) ödenemez ve münhasıran menkul kıymetlerin geri ödemelerinde kullanılır. Tüm menkul kıymetler ödendikten sonra artan bir meblağ olması durumunda, bu meblağ iflas masasına devredilir kredi alacaklarının yeterli olmaması durumunda menkul kıymet sahipleri iflas masasındaki varlıklar üzerinde diğer alacaklılarla aynı haklara sahiptir.

İhraççılar, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminat olan varlıkları, diğer varlıklardan ayrı olarak, oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlemekle yükümlüdür. Teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların tutulmasına yönelik usul ve esaslar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun uygun görüşü alınmak suretiyle Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenir. Sermaye Piyasası Kurulu,

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun uygun görüşü alınmak şartıyla, teminat havuzuna dahil edilen varlıklara kayıtların, ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu tarafından da tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat havuzunu oluşturanları sıralamak gerekirse;

- Yapı kullanma izni almış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacaklar,
- İkame varlıklar,
- ve bunların riskten korunması amacı ile yapılan sözleşmeler.

Yukarıda sayılanların dışında kalan varlık ve alacaklar teminat havuzuna dahil edilemezler.

Gelişmiş ülkelerde ipotekli menkul kıymetlerin kullanılması uzun bir geçmişe dayanmaktadır. Bu ülkelerdeki sermaye piyasaları konut finansmanı için uzun dönemli finansman sağlanması için cazip ürünler sunmaktadır. İpotekli menkul kıymet ihracı (teminatlı tahvil, daha karmaşık üretilmiş finans ürünleri vb.) konut finansmanı sağlayan kuruluşların bu fonlama kaynaklarına daha kolaylık sağlarken, risklerini daha iyi yönetme ve dağıtma imkanı tanımıştır. Şöyle ki;

- Sermaye piyasalarından ipotekli menkul kıymet ihraç etmek suretiyle fonlama sağlanması ipoteklerin likiditesini artırmakta, böylelikle hem konut finansmanı kuruluşlarının hem de tüketicinin riskinin azalmasını sağlamaktadır.

- Sermaye piyasaları bu menkul kıymetleri ihraç etmek suretiyle kaynakların uzun dönemli kullanılması için çok önemli bir faktör olan bir aktifin makul bir süre ve değerinde tasarruf edilmesine imkan tanıyan bir hizmet sunmaktadır. Uzun dönemli fonlama kaynaklarına erişimin sağlanması sistemdeki likidite riskini azaltmakta ve konut alanların kredilerini geri ödeme güçlerini artırmaktadır.

- İpotekli menkul kıymetler birincil piyasalarda rekabetin artmasına imkan tanımaktadır. Sermaye piyasasında fonlama kaynaklarının oluşturulması, finansman sağlayan kuruluşların fonları toplamak için pahalı fonlama kaynaklarını (örneğin şube ağıları) tercih etmelerini engellemektedir.

- Rekabetin ve uzmanlığın artması konut finansman sisteminin etkinliğini artırmakta, maliyet ve marjların düşmesini sağlamaktadır.

-Sermaye piyasası fonlama araçları, kredi vadelerinin uzamasını sağlamaktadır. Kısa dönem yükümlülükleri olan finansman kuruluşları genellikle kısa dönem ipotek imkanı tanınmaktadır. Uzun dönemli konut kredileri özellikle düşük faizli ortamda bireylerin ödeme gücünü artırabilmektedir.²⁹

İpotek teminatlı menkul kıymetler bir çok yönüyle ipoteğe dayalı menkul kıymetlere benzemektedir. Her iki üründe sermaye piyasalarında borç menkul kıymetlerinin ihracı için ipotek kredilerinin teminat olarak kullanılması esasına dayanmaktadır. En uzun soluklu ipotek teminatlı menkul kıymet piyasası Alman Pfandbriefe'dir. Hollanda, İrlanda, İspanya ve İngiltere gibi diğer Avrupa piyasalarında da ipotek teminatlı menkul kıymet piyasaları bulunmaktadır.

Bu sermaye piyasası araçlarının Türkiye'de konut finansman fonlarına erişimi ve tüketicilerin geri ödeme güçlerini artıracığı, konut finansmanı sağlayan kuruluşların ise, likiditelerini artıracığı ve risklerin daha iyi yönetilmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Ancak konut finansmanından beklenen başarının sağlanması için diğer ülke örneklerinin göz önünde bulundurulmasında fayda vardır. Söz konusu ülke deneyimlerinden elde edilen bazı sonuçlar şu şekilde özetlenebilir;

- Bir ülkenin ipotekli menkul kıymetleri ihraç etmeden önce yeterli yasal, düzenleyici ve birincil ve ikincil piyasa altyapısının oluşturması yeterli koşul değil, bir zorunluluktur.

- Kamu sektörünün ipotekli menkul kıymet ihracında aktif rolü oynaması konut finansman sisteminin başarısını her zaman garanti etmemektedir. Sermaye piyasası fonlaması için hem yatırımcılar hem de piyasa aktörleri tarafından gerekli talebin olması önemlidir. Kamunun en önemli rolü, düzenleyici olması yanında, menkul kıymet ihracı ve yatırımı önündeki engelleri kaldırmak ve konut finansmanı için gerekli yasal ve düzenleyici çerçeveyi oluşturmaktır.

- Sermaye piyasası araçlarından daha basit olanların daha başarılı olduğu gözlemlenmiştir. Sermaye piyasası araçları içinde en etkin araç genellikle tahvil ihracı olmaktadır. İpotek teminatlı menkul kıymetler genellikle sermaye sorunu olmayan, güçlü ve istikrarlı bir bankacılık sektörünün varlığında ve portföy

²⁹ **ÖZİNCE**, Ersin, "İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler", Bankacılar Dergisi, Sayı no 55, Aralık 2005, S. 46-47.

çeşitliliği olan yüksek aktif kalitesine sahip konut finansmanı kuruluşlarının olduğu bir sistemde beklenen etkiyi yaratabilmektedir.

2.2.2.2. Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler

5582 Sayılı Kanunun dokuzuncu maddesi, varlık teminatlı menkul kıymetlerle ilgilidir.

Varlık teminatlı menkul kıymetler; ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan, alacaklar ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir. Kanunda, varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edecek kuruluşlar, ihraç limiti, ihraç şartları, teminat gösterilebilecek alacak ve varlık türleri teminat gösterilebilecek varlıklara ilişkin sınırlamalar, teminat gösterilen alacak ve varlıkların değerlendirilmesi ve raporlanmasına ilişkin usul ve esasların Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirleneceği öngörülmüştür.

Kanunun dokuzuncu maddesine göre; teminat gösterilen alacak ve varlıkların kayıtlarının tutulmasına ilişkin usul ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun uygun görüşü alınmak suretiyle Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenir. Varlık teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez ve iflas masasına dahil edilemez.

2.2.3. Konut Finansmanı Sistemindeki Fonlar

5582 Sayılı Kanunun on ikinci maddesi ile, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38. maddesinden sonra gelmek üzere, 38/A 38/B ve 38/C maddeleri eklenmiştir. 38/B ile konut finansmanı fonu 38/C ile ise varlık finansmanı fonu tanımlanmıştır.

2.2.3.1. Konut Finansmanı Fonu

5582 Sayılı Kanuna göre konut finansmanı fonu; ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Kanuna göre konut finansmanı fonları tüzel kişiliğe haiz değildir ve

konut finansman kuruluşları ve ipotek finansman kuruluşları tarafından oluşturulabilir ve de mal varlığı kurucunun mal varlığından ayrılır.

Fon kurulu, ihraç edilen ipotek dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil eder ve yönetir. Fon portföyüne alınan varlıkların kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanması fon kurulu sorumludur. Fon kuruluna ilişkin şartlar ile fon varlıklarının yönetimine ilişkin usul ve esaslar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenir.

2.2.3.2. Varlık Finansman Fonu

5582 Sayılı Kanuna göre varlık finansman fonu; ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inanca mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Konut finansmanı fonunda olduğu gibi, varlık finansman fonunun da tüzel kişiliği yoktur, malvarlığı kurucunun malvarlığından ayrılır.

Kanunun fonlarla ilgili maddelerinden kısaca anlaşılması gereken; ihraç edilen ipotek dayalı menkul kıymetler karşılığında "konut finansman fonu", ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla "varlık finansman fonu" kurulabilecektir. Söz konusu bu fonları kuruluş ve işleme esasları Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenecektir. 5582 Sayılı Kanun ile, Sermaye Piyasası kurumları arasında, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları, varlık finansman fonları da eklenmiştir.

2.2.4. Konut Finansman Sisteminde Gayrimenkul Değerleme Faaliyetlerini Yürütecek Kişi ve Kurumlar

5582 Sayılı Kanunun 10. maddesi gayrimenkullerin değerlemesi ile ilgilidir. Konut finansmanı sisteminde, kredinin açılması aşamasında ilgili gayrimenkulün değerinin doğru bir şekilde tespit edilmesi oldukça önemlidir. Çünkü, kredinin ödenmemesi ya da ödenmemesi durumunda, alacağın tahsil edilmesi için ilgili gayrimenkul satılmaktadır. Gayrimenkulün değerinin doğru bir şekilde belirlenmesi, kredinin ödenmeme riskine karşılık kredi veren tarafın

elindeki teminatına güvenebilmesi ve alacağın doğru belirlenmiş değer üzerinden tahsil edebilmesi açısından önemlidir.

Konut finansmanı sisteminde konut da dahil olmak üzere, gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin olarak "gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında faaliyette bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere kaynak kullanılması aşamasında, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek" görev ve sorumluluğu Sermaye Piyasası Kurulu'na aittir.

2.2.5. Konut Finansman Sisteminde Sözleşme Öncesi Bilgi Formu ve Sözleşme

5582 Sayılı Kanunun 24. maddesi ile 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da 10/A maddesinden sonra gelmek üzere 10/B maddesini eklemiştir. Bu 10/B ile konut finansmanı sözleşmeleri hakkında detaylı bilgi verilmiştir.

Konut Finansman sisteminde, sözleşme imzalanmadan önce tüketiciye "sözleşme öncesi bilgi formu" verilmesi zorunlu kılınmıştır. Ayrıca sözleşme öncesi bilgi formunun tüketiciye verilmesini takip eden en az bir iş günü sonrasında da konut finansmanı sözleşmesi imzalanmalıdır. Bu çerçevede sözleşme öncesi bilgi formlarının ve konut finansman sistemi sözleşmelerinin özelliklerini kısaca incelemek yerinde olacaktır.

İlgili kanunun 24. maddesi şunu belirtir; "Konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formu vermek zorundadır. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte serbesttir".

Bu maddeye göre, sözleşme öncesi bilgi formunda, sabit ya da değişken faizli veya her iki faiz seçeneğinin bir arada bulunduğu uygulamadaki koşullar ve bu yöntemlerin olası etkilerinin tüketiciye bildirilmesi gerekmektedir.

Tüketici bilgi formunu iyice inceledikten sonra kararını vermelidir. Eğer imzalama yönünde karar verecek olursa, sözleşme öncesi bilgi formunun aldığı aynı gün değil, bilgi formunu aldıktan en erken bir iş günü sonrasında imzalanmalıdır. Aksi durumda, yani bilgi formunun alındığı günle aynı gün imzalanan sözleşmeler geçerli sayılmayacaktır.

Kanun, konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak yer verilmesi gereken unsurları da sıralamıştır. Buna göre konut finansmanı sözleşmesinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur;

- Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedeli,

- Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,

- Yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı (değişken faizli sözleşmelerde yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı başlangıç ve azami faiz oranı için ayrı ayrı hesaplanır),

- Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibariyle dağılımı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı veya kira bedeli ve azami faiz oranı veya kira bedeli esas alınarak hesaplanacak toplam borç tutarları),

- Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki veya kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi,

- İlk yıl için dönemsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri ödeme veya kira bedellerinin yer aldığı ödeme planı (Değişken faizli sözleşmelerde, başlangıç ve azami faiz oranları kullanılarak iki ayrı ödeme planı oluşturulur.),

- Geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri,

- İstenecek teminatlar,

- Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı, finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faiz oranı,

- Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
 - Kredi geri ödemelerinin veya kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise, hesaplanmasına ilişkin esaslar,
 - Kredinin veya kredi bedellerinin yabancı para birimi cinsinden belirlenmesi durumunda, kira ve geri ödeme tutarları ile toplam borç tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar, sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet takdirinin kimler tarafından yapılabileceği,
 - Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri.
- Ayrıca bu maddenin uygulanmasında, konut yapı kooperatiflerinin gerçek ortaklarının tüketici olarak kabul edileceği maddede belirtilmiştir.

2.2.6. Konut Finansman Sisteminde Sabit ve Değişken Faiz Kavramları

5582 Sayılı Kanunun 24. maddesinde sabit ve değişken faizli kredilerden bahsedilmiştir. Bu maddeye göre; sözleşmede belirtilmek suretiyle, konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve yine sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılabilecek referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usul ve esaslar ise Bakanlık tarafından belirlenir.

Sabit faizli mortgage da faiz oranı kredi vadesi boyunca sabit kalmaktadır. Ancak değişken faizli mortgage da faiz oranı genelde bir endekse bağlı şekilde dönemsel olarak değişir ve taksit ödemeleri artar veya azalır. Kredi kuruluşları

genellikle kredi geri ödeme döneminin başlangıcında, sabit faizli mortgage kredilerinde uygulanana göre daha düşük faiz uygularlar. Bu da, borçlu için kredi başlangıç döneminde ödemelerin tutarını azalttığı için oldukça caziptir. Bu, aynı zamanda zaman içerisinde eğer kişi ödemelerini düzgün yapmışsa ve geliri artmışsa, daha fazla kredi kullanabilme imkanı da sağlar. Üstelik uzun vadede sabit faizli krediye göre daha az maliyetli olabilir. Özellikle kredi faizi sabit kalır ya da düşerse daha az maliyetli olabilmektedir.

Bu avantajlarının yanı sıra, değişken faizin, faiz oranlarında herhangi bir artış meydana geldiğinde, aylık yüksek ödemelere yol açacağı riskini de göz bulundurmak gerekmektedir.

2.2.6.1. Değişken Faizli Mortgage Kredisinin İşleyişi

2.2.6.1.1. Ayarlama Dönemi

Değişken faizli kredilerin çoğunda faiz oranı ve aylık taksit ödemeleri her yıl değişir. Ancak bazılarında bu değişiklik daha sık olur. Bir faiz değişikliği ile diğeri arasındaki döneme, ayarlama dönemi denir. Bir yıllık ayarlama dönemi olan kredilere bir yıllık değişken faizli mortgage denir ve faiz oranı yılda bir değişir.

2.2.6.1.2. Endeks

Çoğu kredi kuruluşu değişken faizli mortgagenin faizini bir endeks oranına bağlar. Bu endeksler genelde faiz oranlarının genel hareketiyle birlikte artar ya da azalır. Bu durumda mortgagenin faiz oranı da artar ya da düşer. Eğer endeks artarsa, mortgagenin de faiz oranı artar ve bu da aylık taksit ödemelerinin artması anlamına gelir. Diğer taraftan endeks azalırsa, aylık taksit tutarı da düşer.

Kredi kuruluşları, değişken faizli mortgagenin faizini bir çok farklı endekse bağlarlar. En sık kullanılanları bir, üç veya beş yıllık hazine bonolarının oranlarıdır. Bir diğeri ise, enflasyon oranıdır. Çok azıysa, kendi fon maliyet oranlarını kullanırlar. Bazıları, bankalar arası borçlanma oranının ortalamasını endeks olarak alırlar. Krediyi kullanmadan önce kredi kuruluşuna hangi endeksi dikkate aldığını sormak gerekir. Ayrıca, endeksin geçmişteki hareketlerini de izlemek faydalı olacaktır.

2.2.6.1.3. Marj

Kredi kuruluşları, değişken faizli mortgage da uygulanacak faiz oranını belirlerken, endeks üzerine marj adı verilen oranı eklerler. Marj, her kuruluşta farklı olabilir. Ancak genelde bir kredinin vadesi boyunca sabittir.

İki farklı kredi kuruluşu tarafından uygulanan değişken faizli mortgage kredi faizini karşılaştırması örneği;

- Her iki kredinin de vadesi 30 yıl ve her iki kredinin de tutarı 65.000 TL.
- Her iki kredi kuruluşu da bir yıl vadeli hazine bonosu oranını endeks olarak dikkate alıyor.

- İlk kuruluş %2, ikinci kuruluş %3 marj uyguluyor, Bu koşullarda aylık ödeme durumlarının farkı;

Evin satış fiyatı: 85.000 TL

Peşin Ödeme: 20.000 TL

Mortgage Tutarı: 65.000 TL

İlk Kredi Kuruluşu

Bir yıllık endeks: Yüzde 8

Marj: Yüzde 2

Değişken Faizli mortgage'ın faiz oranı: Yüzde 10

Yüzde 10'dan aylık faiz ödenmesi: 570,62 TL

İkinci Kredi Kuruluşu

Bir yıllık endeks: Yüzde 8

Marj: Yüzde 3

Değişken Faizli mortgagenin faiz oranı : Yüzde 11

Yüzde 11'den aylık taksit ödemesi: 619,01 TL

Tüketiciler değişken faizli mortgage kredisi kullanacaklar ise hem endekse hem de marja bakmaları kendileri için daha mantıklıdır. Çünkü bazı endeksler yüksek olsa dahi, düşük marj uygulanmış olabilir.

2.2.7. Konut Finansman Sisteminde Erken Ödeme ve Yıllık Maliyet Oranlarının Hesaplanması

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından, konut finansmanında tüketicinin konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı veya vadesi gelmemiş bir ya da birden çok taksidi erken ödemesi halinde, kredi veren tarafından yapılacak faiz ve komisyon indirimi ile kredinin tüketiciye yıllık maliyetinin oransal hesaplanmasını ilişkin usul ve esasları düzenlemek amacıyla, 31 Mayıs 2007 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan Konut Finansmanı Sisteminde Erken Ödeme İndirimi Ve Yıllık Maliyet Oranı Hesaplama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik'e göre;

- Erken ödeme
- Bir veya birden fazla taksidin vadesinden önce ödenmesi
- Kredinin tamamının ödenmesi
- Yıllık maliyet oranları

hakkında düzenlemelere gidilmiştir.

İlgili yönetmeliğin 2. maddesi bu yönetmeliğin uygulanacağı alanı belirtir. Buna göre bu yönetmelik, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılması için düzenlenen sözleşmelere uygulanır. Yönetmelikte yer alan erken ödeme, bir veya birden fazla taksidin vadesinden önce ödenmesi, kredinin tamamının erken ödenmesi ve yıllık maliyet oranı konusunu incelemek yerinde olacaktır.

2.2.7.1. Erken Ödeme Durumu

İlgili yönetmeliğin 5. maddesi erken ödeme ile ilgilidir. Bu maddeye göre; tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda vadesi gelmemiş bir ya da birden çok taksit ödemesinde de bulunabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Bu halde konut finansmanı kuruluşu tüketiciden değişken ve sabit ve değişken faizin bir arada bulunduğu konut finansmanı sözleşmelerinde herhangi bir isim altında ek bir ödemede bulunmasını isteyemez.

Sabit faizli konut finansmanı sözleşmelerinde ise, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken ödeme ücreti, gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın yüzde ikisini geçemez.

2.2.7.2. Bir veya Birden Fazla Taksidin Vadesinden Önce Ödenmesi Durumu

Vadeden önce ödenecek bir veya birden fazla taksit söz konusu olduğunda, erken ödenen taksit tutarı içinde yer alan anapara tutarı üzerinden sabit faizli konut finansmanı sözleşmelerinde akdi faizi 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 erken ödenen gün sayısı dikkate alınarak bulunacak faiz, faiz üzerinden hesaplanacak kamusal yükümlülükler toplamı ve komisyon tutarı kadar indirim yapılır.

2.2.7.3. Kredinin Tamamının Erken Ödenmesi Durumu

Erken ödeme, taksit tarihinde yapılıyorsa; vadesi gelen taksit ödemesi, geriye kalan taksit tutarları içerisindeki anapara borcu ve varsa o tarihe kadar tahsil edilmemiş faiz ve kamusal yükümlülükler tahsil edilir.

Erken ödeme, iki taksit tarihi arasında yapılıyorsa; ödeme planında yer alan en son ödenmiş taksit tarihiyle, erken kapatma işleminin gerçekleştiği tarih arasında, anaparaya işleyen faiz tutarı, en son ödenmiş taksit tarihi itibarıyla geriye kalan taksit tutarları içerisindeki anapara borcu ve varsa o tarihe kadar tahsil edilmemiş faiz ve kamusal yükümlülükler tahsil edilir.

2.2.7.4. Yıllık Maliyet Oranı

Konut finansmanı sözleşmesinin tüketiciye yıllık maliyet oranı, kredinin veya finansal kiralamanın tüketiciye verildiği tarihte, aşağıda sıralanan bedeller hariç tutularak hesaplanır ve sözleşmede gösterilir.

- Gecikme faizi oranı,

- Konut finansmanı kuruluşu, konut finansmanını, belirli bir konutun veya belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda bu konutun satış fiyatı dışında kalan ve tüketicinin ödemekle yükümlü olduğu her türlü bedel,

- Tüketicinin makul bir seçim özgürlüğünün bulunmadığı durumlar ile ödenmesi gereken bedellerin normalin çok üstünde olduğu durumlar hariç, fon transferine ilişkin bedeller ile kredi ve kira geri ödemeleri, faiz ödemeleri ve diğer masraf ve harçların tahsili amacıyla açılmış bir hesabın muhafaza edilmesine ilişkin bedeller. Ancak, söz konusu ödeme ya da geri ödemelerin tahsili için yapılan masraflar yıllık maliyet oranı hesabına dahil edilecektir,

- Konut finansmanı şartları üzerinde belli bir etkisi olsa dahi konut finansmanı sözleşmesinden ayrı sözleşmelerden doğan üyelik aidatları,

- Tüketicinin ölümü, maluliyeti, hastalanması ya da işsiz kalması halinde;

- Yasal faiz ve alacaklı tarafından konut finansmanının verilmesi için şart koşulmuş diğer masraflar,

- Toplam konut finansmanı miktarına eşit ya da bu miktardan az bir meblağın konut finansmanı kuruluşuna ödenmesini sağlamak amacıyla tasarlanmış bedeller dışında kalan sigorta ya da teminat masrafları.

2.3. Kanunun Değerlendirilmesi

5582 Sayılı Kanun daha öncede belirtildiği gibi, çeşitli kanunlarda değişiklik getiren bir kanundur. Kanunun getirdiği düzenlemeler bir çok alanda etkisini gösterecektir. Kanun maddelerinden yola çıkarak konut kredisi kullanıcıları açısından getirilen bir takım konu ve yenilikleri sıralamak gerekirse;

- Kredi verilecek konutun değerini, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan onaylı kurum ya da kişiler belirleyecek. Krediler değerlendirme uzmanlarının vereceği raporlar esas alınarak verilecek.

- Konut kredisi alan kişilerin geri ödeyememeleri durumunda, krediye konu olan evin satışı gündeme geldiğinde, değerlendirme işlemi SPK'dan lisanslı kişi ve kurumlar tarafından yapılacaktır.

- Kredi alan kişinin temerrüde düşmesi ve krediye konu olan evin satışa çıkartılarak paraya çevrilmesi sürecinde, kredi borçlusu satışa engellemek amacıyla mahkemeye başvurduğunda geçerli olan para cezası arttırıldı.

- Kredi alan kişi temerrüde düşer de evin satışı gündeme geldiğinde, satışı durdurabilmek için icra kararını temyiz ederse, yatırması gereken teminat oranı yüzde 15'den yüzde 30'a çıkarıldı. Böylece temyiz talebi reddedilir satış gerçekleşir de evin satış bedeli kişinin borcunu kapatmaya yetmezse, kalan miktar mahkemeye yatırılan bu teminattan tahsil edilecek. Borcun kapatılmasından sonra teminattan kalan para, kişiye iade edilecektir.

- Kredi alan kişi temerrüde düşerse, kredi veren kuruluş evi satmaya karar verdiğinde evin değeri, SPK'dan lisans almış olan değerlendirme uzmanları tarafından yapılacak. Ancak Türkiye'de SPK'dan lisanslı değerlendirme uzmanı sayısının yetersiz olması nedeniyle kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl boyunca geçiş dönemi kuralları uygulanacak ve eskiden olduğu gibi SPK'dan lisanslı uzmanların yanı sıra lisans sahibi olmayan bilirkişiler de görev alabilecek.

- Konut kredisi öncesinde ya da temerrüt sonrasındaki satış öncesinde değerlendirme yapmaya yetkili kişi ve kurumların listesini Sermaye Piyasası Kurulunca listeler halinde ilan edilecektir.

- İnşaatı devam eden konutlara da kredi verilecek. Kanunun 12. maddesi ile, konut kredisinin kapsamı genişletilmiştir. Yeni düzenlemeye göre, konut kredisi veren kuruluşlar, oturmaya hazır konutların yanı sıra henüz proje halindeki konutlara da kredi verecekler.

- Leasing (kiralama) şirketleri de kişilere konut kiralayabilecek.

- Üzerinde ipotek olmayan bir eve sahip olanlar, bu evlerini mortgage kapsamında teminat göstererek kredi alabilecekler.

- Konut kredisi kullanıcıları, mevcut kredilerini erken ödeyerek kapatmak istediklerinde yeni bir kredi kullanmaları mümkün olacak. Kapatılan kredi, konut finansmanı kapsamında giren bir krediye yeni açılan kredi de bir konut finansmanı işlemi olarak kabul edilecek.

- Konut finansmanı işlemlerinde çeşitli sigortalara ihtiyaç duyulabilmekte olup, bu amaçla yapılacak sigorta poliçelerinde Hazine Müsteşarlığı'nın düzenlemelerine uyulması öngörülüyor.

- Sermaye Piyasası Kurulu, konut kredisi verilirken ve finansal kiralama sözleşmesi yapılırken değerlendirme işlemlerinin yetkili kişi ve kuruluşlarla yapılmasını mecbur tutabilecek.

Bütün bunlar haricinde mortgage sistemi ile, bireyler konut edinmeye karar verdiklerinde sabit ya da değişken faizle konut kredisi kullanma tercihinde bulunabileceklerdir. Dolayısı ile, konut faizlerinin düşmesini beklemeye gerek kalmayacaktır. Tabi değişken faizler ele alınacak olursa, avantajlı gibi görünse de, değişken faiz bir risk unsuru da olabilmektedir. Faiz oranları düştüğünde tüketicinin taksitleri de düşecektir, faiz oranlarının yükselmesi durumunda ise, taksit tutarları sözleşmede belirlenen azami oran kadar yükselebilecektir. Yine sistemde, müşteriler, kredi kullanıcıları faizli kredinin etkileri konusunda ayrıntılı bir şekilde bilgilendirileceklerdir.

Mortgage sistemi ile, tamamlanmış konutların yanı sıra bitmemiş konutlar için de kredi alınabilecek olması, bu sistemde istenilen her ev alınabilecek anlamına gelmemektedir. Çünkü evlerin imara uygun olma zorunluluğu aranacaktır. Banka, ev konusunda inceleme yapacak, uygun bulunması halinde kredi verecektir.

Ayrıca kanunun 24. maddesinden anlaşılan, kredi kullanan, birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşerse, konut finansmanı kuruluşu tüketiciye en az bir ay süre verecektir. Verilen süre sonunda borç ödenmez ise, finans kuruluşu konutu satışa çıkarmakla yükümlüdür. Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararını konutun satışından elde edilen bedeli aşan kısımdan sorumludur. Konutun satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması durumunda ise, aşan kısım tüketiciye ödenir.

Sistemden yararlanabilmek için, konut maliyetinin % 25'i peşinat olarak satıcıya ödenmelidir. Ayrıca, kredi talep eden kişinin hayat sigortası ve doğal afet sigortası yaptırmayı da gerekecektir.

Şu anda ödenen faizin %5'i kadar BSMV alınmakta olmasına rağmen, konut finansmanı amaçlı kredilerde BSMV alınmayacaktır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

DİĞER ÜLKELERDEKİ MORTGAGE UYGULAMALARI

1. AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ

Amerika Birleşik Devletleri tarihinin en büyük ekonomik buhranını 1929 yılında yaşamıştır. ABD'nin bu derin krizden çıkmasında ipotekli konut finansman sisteminin katkısı büyük olmuştur. Yaşanan büyük ekonomik kriz sonrasında bankacılık sektörünün Amerikan halkının taleplerine cevap vermemesi sonucunda; 1938 yılında devlet kontrolünde mortgage uygulamaları başlatılmıştır³⁰.

ABD'de mortgage sisteminin kökenleri oldukça eskilere dayansa da mortgage portföyünü oluşturulabilmesi 1970'li yıllarda gerçekleştirilmiş bulunmaktadır. Bu süreç tek bir kuruluş tarafından gerçekleştirilmiş olmakla beraber, merkezileştirilmiş bir sistemin etkileri hissedilmektedir. 1990'lı yıllarda uzmanlaşmış mortgage şirketlerinin sistemde söz sahibi olduğu süreçte; pazarın olgunlaştığı ve rekabetin arttığı bir gerçektir. 2000'li yıllarda ise, sistemde yeni stratejilerin geliştirildiği gözlemlenmektedir.

Amerika Birleşik Devletleri dünyada en büyük ipotekli kredi portföyüne sahip olan ülkelerdir. 2001 yılında ABD'de toplam konut kredilerinin tutarı 6.2 trilyon dolara ulaşmıştır. Şu bir gerçektir ki; ABD ipotek pazarı ülke ekonomisinin önemli bir parçasını oluşturmaktadır. Bu piyasanın büyüklüğüne boyutlarına bakıldığında tüketici kredileri, ticari krediler ve şirket borçlarının toplamından daha büyük bir yapı ile karşılaşılmaktadır.

ABD'de mortgage uygulamalarının kökeni 1920'li yıllara kadar uzanmaktadır. ABD'deki ipotekli konut finansman kuruluşları dört grupta toplanmaktadır.

- a- Ticari Bankalar
- b- Tasarruf ve Kredi Sandıkları
- c- Tasarruf Bankaları
- d- Kredi Birlikleri

Bu kuruluşlar tarafından verilen ipotekli konut kredileri menkul kıymetleştirilerek Federal Konut Edindirme İdaresi, Emekli Askerler İdaresi, ve Çiftçiler Konut İdaresi tarafından sigorta edilmektedir.

³⁰ ALPTÜRK, Ercan: Soru ve Cevaplarıyla Mortgage Sistemi (TUTSAT), S. 77.

Tüketici kredileri ile ilgili düzenlemeler; tüketici kredileri ile ilgili kanunlar, açıklayıcı kanunlar ve medeni kanun ile tüketici kredilerinin kullandırılması, toplanması ve raporlanması alanındaki ihmallere karşı koyucu önlemlerden oluşan kanunlar olmak üzere temelde üç grupta toplanmaktadır. Tüketici kredileri ile ilgili kanunlarda, temel olarak düzenlemeler yapma yetkisi “Federal Reserve Guvernörler Kurulu” ndadır³¹.

Mevduat toplayan kurumlar için tüketici kanunlarının uygulamasında öncelikle sorumluluk federal denetim birimlerinde bulunmaktadır. Perakende satış yapan mağazalar ile finans şirketleri dışındaki kreditor kurumlar için Federal Ticaret Komisyonu, Tüketici Kredileri Kanunlarının uygulamasında birincil sorumluluğa sahiptir. Komisyonun fonksiyonu tüketici şikayetlerini değerlendirerek yerine getirmektir.

ABD’de konuyla ilgili temel kanunlar; Kredi Vermede Doğruluk Yasası, Tüketici Kiralama Yasası, Gayrimenkul Ödeme Prosedürleri Kanunu, Eşit Fırsat Kanunu, Ev İpoteği Açıklama Kanunu, Adil Konut Kanunu, Adil Kredi Raporlama Kanunu, Adil Borç Tahsil Uygulamaları Kanunu, Finansal Gizlilik Hakkı Kanunu, Federal Ticaret Komisyonu Geliştirme Kanunu adında uygulama safhasındadır.

Federal İpotek Birliği olarak bilinen “Fannie Mae-Federal National Mortgage Association – FNMA” mortgage uygulamalarında ABD’de önemli bir yere sahip bulunmaktadır.

Konut ipoteklerinin likiditesini artırmak, ikincil ipotek piyasasını geliştirmek ve özel sermayeyi piyasaya çekmek, ipotek kredisinin az verildiği bölgelerdeki ipotegi satın alarak bu kesime sermaye aktarımını sağlamak gibi amaçları gerçekleştirmek üzere kurulmuştur. Daha sonra 1986 yılında bu birlik içerisinde Hükümet Ulusal İpotek Birliği isimli ayrı bir birlik oluşturulmuştur.

Federal Konut İpotek Kredisı Şirketi olarak bilinen “Freddie Mac- Federal Home Loan Mortgage Corporation- FHLMC” ise, GNMA tarafından garanti kapsamına alınmamış geleneksel ipoteklere ikinci pazar yaratmak ve likidite sağlamak için 1970 yılında kurulmuştur.

ABD’de uygulanan sistemde, konut kredisı veren kurumlar borcu üzerinde tutmayarak kredileri ikincil piyasalarda satıp nakde dönerler, bu nedenle de düşük faizli

³¹ ALPTÜRK: s. 78.

kredi sunma imkanı vardır. İkincil pazardaki kurumlar, “Federal National Mortgage Association” ve “Government National Mortgage Association” gibi kamu kuruluşlarıyla birlikte bir havuz oluşturarak yatırımcılara hisse satarlar. İkincil pazardaki kurumlar sadece birinci derece ipotek satın alırlar; krediyi alan kişi veya kuruluş ödeme zorluğu içerisine düşerse, kendilerine öncelik tanınır. Orta sınıf tüketicii hedef alan, 20-30 yıla yayılan kira öder gibi düşük taksitler sunan bu sistemle, Amerikalılar’ın yaklaşık % 65’i ev sahibi olmuştur³².

ABD’de özel bankalar tüketiciye kredi vermekte, bir ipotek senedi hazırlanmakta ve devlet tarafından desteklenmiş üç kurumdan birine satılmaktadır. Bu kurumlar mutlak surette devlet tarafından desteklenmektedir. Burada bir teminat havuzu oluşturulurken, tüketiciye ucuz, sabit veya değişken faizli ve uzun vadeli konut kredisi sunulmaktadır. ABD’de mortgage sisteminin başarılı olmasındaki en önemli neden ipotek senetlerinin kolayca el değiştirmeye elverişli olmasıdır. Ayrıca ekonomik yapının güçlü olması ve kurumsallaşma geleneği de bu başarıya katkıda bulunmaktadır.

Federal İpotek Birliği, Federal Konut İdaresi ve Emekli Askerler İdaresi’nin sigortaladığı kredileri satın alırken GNMA da menkul kıymetleştirme uygulamalarını teşvik etmektedir. GNMA- Hükümet Ulusal İpotek Birliği’nin esas fonksiyonu ise, ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç etmektir. Söz konusu kıymetler Federal Konut İdaresi ve Emekli Askerler İdaresi tarafından garanti ve sigorta edilmiş ipoteklerin oluşturduğu havuz garantisine sahiptir.

ABD’de ilk defa konut sahibi olacaklar için, birikimi olmayanlar vb. durumlar içinde, değişik alternatifleri, kolaylıkları içeren uygulamaları sistem içinde barındırmaktadır.

Bunlardan önemli 3 tanesi :

- Federal House Administration (FHA) mortgages,
- Rural Housing Service mortgages,
- State and local government- backed mortgages

olarak tanımlanmaktadır.

³² ALPTÜRK: s. 81.

Yine uygulama açısından önemli hususlardan biri de, mortgage borçlanmasında ortak duvar arazi gibi alanlar söz konusu olduğunda ilave araştırmalar yapabilir, belgeler istenebilir. Belli şartlar altında belgeleme açısından kolaylıklar getirilebilir ya da kredibilitesi kötü olanlara Subprime B-C-D mortgage seçenekleri sunulabilir.

Faiz oranlarında % 2'lik bir düşüş olduğu zamanda mortgagelerin tekrar finanse edilmesi yaygın bir uygulamadır.

Mortgage uygulamalarında dikkat çekici husus; ABD'de finansmanı ilk sağlayan kurumun bu borcu üzerinde tutmaması ve ikinci pazarda satmasıdır. İkinci pazardaki kurumlar, Federal National Mortgage Association (FNMA) ve Government National Mortgage Association (GNMA) gibi kamu kuruluşları ile beraber bir havuz oluşturmakta ve yatırımcılara hisse satmaktadırlar. İkinci pazardaki kurumlar genelde yalnızca birinci derece ipotek satın alırlar. Böylece, krediyi alan kişi veya kuruluş ödeme zorluğu içerisine düşerse, kendilerine öncelik tanınmaktadır. Genelde ipotek bankacılığı yapan kurum, ipoteği ikinci pazarda yılda 4 kez satabilmektedir³³.

ABD'de bütün sigortaların zararın cinsine göre garantileri ikincil piyasaya satılmaktadır. Zararın cinsine göre garantinin önemi; sizi korumaktadır. Ev alıcısı ve borç veren, eğer birisi mülkünüzün tasarruf hakkından şüphe eder veya onun size ait olup olmadığını merak ederse, bu garanti aynı zamanda borç verenin arazi üzerindeki birinci ipoteğe sahip olduğunu bilmesini sağlamaktadır.

ABD'de mortgage bankaları pazarın en büyük bölümünü oluşturmaktadır. Kredi riskleri yatırımcılara aittir. Amerikan sisteminin en önemli özelliği ikincil piyasaların çok gelişmiş olmasıdır. Ginnie Mae ve Fannie Mae olarak bilinen devlet destekli kuruluşlar sektörde önemli rol oynamaktadırlar ve bu sayede masrafları azaltmaktadırlar.

Mortgage sisteminin ABD'de en büyük etkisi, kredi kayıtlarının düzenli olarak tutularak muhafaza edilmesi ve işlevsel amaçlar doğrultusunda sağlıklı sonuçlar verebilecek bilgileri ilgililere vermesiyle gerçekleşmiştir. ABD'de kredi sistemi o kadar mükemmel çalışmaktadır ki, sosyal güvenlik numarasının

³³ ALPTÜRK: s. 83.

bilgisayarlara girilmesi sonucunda birkaç dakikada kredi talep eden kişinin tüm kredi sicili gözler önüne serilebilmektedir.

ABD’de almak istediğiniz eviniz, arsanız ve yatırım amaçlı projeleriniz için bankalarla anlaşma yapılması gündeme gelmektedir. Ev faizleri her bankaya göre değişmektedir. Faizler New York Stock marketine göre ayarlanmaktadır. Uygulanacak faiz, evinizi alacağınız günkü faiz oranı olacaktır. Bütün Amerikan bankaları Amerikan devletinden desteklidir. Bu yüzden bankalar, yabancı yatırımcılara ve ev almak isteyen vatandaşlara daha iyi faizler vermektedir.

Amerikan bankalarının krediyi çıkarabilmesi için üç önemli belge aranılmaktadır. Bunlardan ilki bilirkişi raporudur. Amerika’daki her insan evini satacağı zaman kendine göre eve fiyat verememektedir. Bunun için bilirkişi raporlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Örneğin; bir ev alıyoruz değeri 300.000 Amerikan Doları bu evin bilirkişi raporu 250.000 Amerikan Doları gösteriyorsa hiçbir zaman banka 300.000 Amerikan Doları kredi çıkarmaz. Zaten satan kişide daha fazlasına satamaz çünkü bu fiyata alıcı bulamayacaktır. Değerinden fazla olan bir evi kimse almak istemeyecektir.

İkinci olarak; aranan şart sigortadır. Banka eve tüm sigorta yapmadığınız zaman krediyi çıkarmaz. Bu yüzden eve krediyi almadan önce evin sigortasını da yaptırmak zorundasınız. Sigorta şirketleri evinizi senelik veya aylık olarak sigorta yapabilirler. Evinizin sigorta bedeli evin değerine ve yerine göre değişmektedir. Son olarak istenilen belge ise ipotektir. Evinize krediyi alırken ipotegini de yaptırmak zorundasınız. Tabi bu işlemlerin hepsi bu işi yapan profesyonel şirketler tarafından yapılmaktadır.³⁴

Finans uzmanlarının büyüklüğü 10 trilyon doları bulan ABD mortgage pazarında ani bir çöküntünün gerçekleşeceği endişesinin doğruluğu Amerika’da gerçekleşen ve Amerikan ekonomisinin Dünya ekonomileri üzerindeki önemli etkisi nedeniyle krizin küreselleşmesine sebep olan ekonomik krizle birlikte kanıtlanmıştır.

FED’in faiz indirimi konusunda aceleci davranmaması ve değişken faizli kredilerin varlığının geri ödemeleri zorlaştırması, düşük gelirliilere verilen yüksek faizli krediler, konut fiyatlarındaki balon artışlar, menkul kıymetlerin fonlanmasında

³⁴ ALPTÜRK: s. 84.

yaşanan sıkışıklık vs. ABD’de mortgage piyasasının çökmesine ve küresel krize neden olmuştur. ABD’deki başarılı uygulama ve diğer yan sebeplerle birlikte ortaya çıkan başarısız sonuç, ülkemizde uygulanan uzun vadeli konut finansmanı sisteminde de doğruları ve yanlışların ile birlikte örnek ve ders alınabilecek niteliktedir.

ABD’deki bazı bankaların normal şartlarda kredi verebilecek müşterilerine bile daha çok gelir sağlamak için yüksek faizli kredi sağlaması, bunun da geri ödeme sorununu büyütmesi, bu kredileri alan müşterilerin, her 12 ayda bir bankaları tarafından değiştirilen faiz oranlarını kabul etmek zorunda kalması da sıkıntıları artırmıştır.

ABD’de enflasyon oranının ve kredi faizlerinin düşük olması, kirada oturan bir çok insanı çok düşük peşinatla, iyi kredisi olanları ise neredeyse hiç peşin ödmeden ev sahibi yapmış, değişik finans opsiyonları, ev alımını çok daha kolay hale getirmiştir. Sıfır peşinat 30 yıl vadeli kredi, en çok talep gören mortgage şekli olmuştur. Faiz oranlarının rekor seviyede düşük olması, fiyatların yükselmesine rağmen konut satışlarını artırmış ve bir çok sektörü canlandırmıştır. Orta sınıf tüketiciyi hedef alan, 20-30 yıla yayılan kira öder gibi düşük taksitler sunan bu sistemle Amerikalıların yaklaşık % 65 ‘i ev sahibi olmuştur³⁵.

2. AVRUPA ÜLKELERİ

Avrupa ülkelerinde mortgage uygulamalarının kökeni ABD’ye kıyasla 200 yıl öncesinde kadar uzanmaktadır. Yani Avrupa bu konuda ABD’ye göre daha fazla deneyime sahiptir. Mortgage uygulamalarında Kuzey Avrupa ülkeleri daha başarılı durumda bulunmaktadır. Sistemi en iyi uygulayan ülke ise Danimarka’dır.

Genel olarak bakıldığında; Avrupa’da ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin fonlama aracı olarak en çok İngiltere ve İrlanda’da kullanıldığını gözlemlemekteyiz.

Avrupa sisteminde, mortgage finansmanını sağlayan kaynakların çok çeşitli olduğu görülmektedir. Avrupa sisteminde kredi riskleri banka bilançosunda yer almaktadır. İpotekli tahvillerin yoğun olarak kullanıldığı Avrupa ülkelerinde mortgage ile ilgili finansmanı sağlayan devlet destekli bir kuruluş bulunmamaktadır. Finansmanı sağlayan kurumun mali gücü esas alınmaktadır.

³⁵ TÜREL, Sema: “ABD’de geçen yıl 2.5 milyon üzerinde konut üretildi”, Konut Dergisi, 27.05.2006.

Avrupa Birliği'ne üye ülkelerde mortgage sisteminin işlerlik kazanmasında kredi teşviklerinin önemli ölçüde rol oynadığı açık bir gerçektir. Söz konusu kredi teşvikleri; ev sahibi olmak için yapılan tasarruflara ait hesap planının desteklenmesi, tercih edilebilir düşük faizli kredilerin varlığı, yatırım oranı destekleri, faiz destekleri ve kredi faiz ödemelerinin gelir vergisinden düşülmesi şeklinde değişik türlerdedir.³⁶

2.1. İngiltere

Avrupa'nın en büyük dünyanın ikinci en büyük ipotek dayalı menkul kıymet piyasası İngiltere'de bulunmaktadır. 1995 yılı itibariyle piyasadaki toplam ipotek dayalı menkul kıymet hacmi 32 milyar dolar civarındadır. Aynı dönem itibariyle ABD'deki özel sektör kuruluşlarının ihraç ettiği ipotek dayalı menkul kıymet miktarı ise 130 milyar dolar civarında gerçekleşmiştir. İngiltere'de ihraç edilen ipotek dayalı menkul kıymetlerin büyük bir kısmı değişken oranlı olup, toplam konut kredilerinin ise % 3'lük bir kısmı menkul kıymetleştirilmiştir. Buna mukabil ABD'nde bu oran % 50-60 civarındadır.

İngiltere'de konut finansmanı temelde yapı birlikleri ve bankalar aracılığı ile sağlanmaktadır. Ancak bu kuruluşlar ipotek kredilerini, menkul kıymetleştirmekten çok bilançolarında tutmaktadır.

İpotek dayalı menkul kıymet piyasasının yavaş büyümesinin en önemli sebebi, piyasa katılımcılarından yeterli talep görmemesidir. Ayrıca konut piyasasının 1980'li yılların sonundan itibaren duraklamaya girmesi de başka bir önemli etkidir. İngiltere'de verilen ipotek kredilerinin değişken oranlı olması, yapı birlikleri ile bankaların uzun vadeli mevduat toplayabilmeleri, bu kurumların menkul kıymetleştirmeye çok fazla ihtiyaç duymamalarına sebep olmaktadır. Nitekim her iki grupta da önemli mali bünye problemleri görülmektedir. Öte yandan menkul kıymetlerin değişken vadeli olması özel emeklilik fonları ve sigorta şirketleri gibi sabit faizli araçlara yatırım yapmak isteyen kurumsal yatırımcıların tercihlerine uymamaktadır.

İngiltere'de mortgage kredilerine ilişkin olarak tek teşvik kredi faiz ödemelerinin gelir vergisinden düşülebilmesidir.

³⁶ ALPTÜRK: s. 86-87..

2.2. Fransa

Fransa’da 1980’li yılların sonlarına doğru piyasa katılımcıları ve düzenleyici otoriteler, menkul kıymetleştirme uygulamalarına ilgi duymaya başlamışlardır. Bu noktada, Fransız hukuk sisteminin Anglo- Sakson tarzı bir finansman şekli olan menkul kıymetleştirme kavramına uyumlu olmaması nedeniyle, düzenleyici otoriteler sınır-ötesi ihraçlar ile hukuki altyapının bu tarz bir finansmana uyumlu hale getirecek yasal değişikliklerin yapılması arasında bir tercihte bulunmak zorunda kalmışlardır. Fransa’da, sınır ötesi ihraçlardansa, köklü yasal düzenlemelerin yapılması tercih edilmiştir.

Fransa’da borçlanma enstrümanının ismi “Obligations Foncières” olarak bilinmektedir. Borçlanma enstrümanını ihraç eden kurum ise “Sociétés de Crédit Foncier (SCF)” olarak tanımlanmaktadır. Fransa’da uygulanan sistemde seçilmiş aktifler bilançoya transfer edilmektedir. En yüksek kredi tutarı ticari gayrimenkul ve konut kredileri için % 60’dır. Vadeler 2 ila 15 yıl arasında değişmektedir.

Fransa’da hükümetler gerekli koşullara uygun olan kişilere düşük faizli krediler sağlayarak mortgage sistemini teşvik etmektedirler.

2.3. Almanya

2. Dünya Savaşı sonunda Almanya’daki konutların %80’i yıkılmıştır. 1949 yılından itibaren bu ülkede konut üretiminin gerçekleştirilmesine yönelik finansman ve sermaye piyasaları hızlı bir şekilde gelişmiştir. Almanya’da mevcut konut finansman sistemi İpotek Bankacılığı ile Mukavele sistemlerinin karışımından oluşmaktadır.

Almanya’da “Pfandbriefe” denilen çok özel bir sistem uygulanmaktadır. Burada bonoyu çıkaran, daha doğrusu krediyi veren, tamamen yetki verilmiş ipotek bankaların dışındaki ticari bankaların bu anlamda kredi veremediğini, bu ipotek bonolarını çıkarma yetkisinin de sadece bankalarda olduğu bir sistem ifade edilmektedir.

Alman hukukuna göre bir ipotek kredisini, gayrimenkulün değerinin %60’ına kadar ipotek senedi ile finanse edebilmek mümkündür, ama bütün bankalar daha yüksek krediler verdiklerinden, bu rakamlar gayrimenkulün değerinin %80’i ila 90’ına kadar ulaşabilmektedir. Mortgage sisteminin işleyiş sürecinde; Almanya’nın

bankalar ve kuruluşlarla sorunları bulunmaktadır. Çünkü bankalar kötü değerleri garanti altına alıp onlardan kurtulmak isterken, özel kuruluşlar da tabii ki iyi değerleri güvenlik altına almak istemektedirler.

Almanya’da kredi faiz ödemelerinin gelir vergisinden düşülmesinin dışında tüm kredi teşvikleri uygulanmaktadır. Alman hükümetleri, belirli bir limite kadar faiz ve ana para ödemesi yaparak yatırım oranı desteğinde bulunmaktadırlar. Ayrıca, faiz oranlarının belirli bir oranının ödenmesi de gerçekleştirilmektedir³⁷.

2.4. Danimarka

Dünyanın ilk ipotek bankası 1797 yılında Danimarka’da kurulmuştur. Bu bankanın kurulmasının nedeni de 1795 yılında Kopenhag’da yaşanan büyük yangın sonrasında pek çok kişinin evsiz kalmasıdır.

Danimarka’da mortgage sistemine ilişkin borçlanma enstrümanı “New Realkreditobligationer” olarak tanımlanmaktadır. Bu ülkede ipotek kredi kurumları borçlanma enstrümanı ihraç eden kurumların başında yer almaktadır. Teminatlı varlıkların bankaların bilançosunda yer aldığı Danimarka’da konut değerinin yaklaşık %80’i tutarında kredi verilebilmektedir.

Danimarka’da mortgage sisteminin yürütülmesi aşamasında “The Finansalsynet” olarak bilinen kurum özel denetleyici kurum olarak işlev görmektedir.

Morgage sisteminin başarıyla uygulamasında Danimarka’da mortgage bonolarının egemenliği en önemli unsur olarak değerlendirilebilir. Sistem o kadar başarılı uygulanmaktadır ki adeta her verilen kredinin karşılığında, bir bono piyasa da kendine yer bulmuştur denilebilir. Mortgage kredileri ve bu kredilerin geri ödemeleri bonoların ikinci piyasada dolaşımını daha da kuvvetlendirmektedir. Sistemde meydana gelebilecek eksikliklerin ve hataların kapatılmasında hukuki işlemler son derece etkin bir konumdadır. Hukuki alt yapı çok gelişmiş olduğundan mortgage uygulamalarında hukuksal boşluklara müsaade edilmemektedir.

Danimarka’da kredi başvurusu, kredinin verilmesi ve diğer hizmetlerin hepsi mortgage kredisini pazarlayan banka veya finansal kuruluş aracılığıyla tek merkezden icra edilebilmektedir. Böylelikle, hem krediyi talep edenler hem de sermaye

³⁷ ALPTÜRK: s. 90.

piyasalarında mortgage bonolarını talep edenler gereksiz bürokratik formaliterle uğraşmamaktadırlar. Danimarka’da mevcut mortgage bonolarının hacmi Almanya’dan sonra Avrupa’da ikinci durumdadır. Danimarka ekonomisinin kendine özgü koşulları nedeniyle mortgage sistemiyle ilişkili olabilecek risklerin çoğunu bu ülkede görmek veya tahmin etmek mümkün değildir. Danimarka’da mortgage kredisi verilirken tek bir risk bulunmaktadır ki o da dünyanın neresine giderseniz gidin hep karşılaşılabilir olan kredi riskidir. Ne kur riski, ne faiz riski, ne de diğer risklerin hiç birisi Danimarka’da risk olarak görülmemektedir³⁸.

3. JAPONYA

Sermaye piyasalarının çok önemli boyutlara ulaştığı Japonya’da beklenenin aksine önemli bir menkul kıymetleştirme görülmemiştir. Bunun en önemli sebebi bankaların geleneksel müşteri ve banka ilişkisini kaybetmek istememeleridir. Ayrıca ipoteye dayalı menkul kıymetlerin hukuki statüsü de belirsizliğini korumaktadır. Çünkü halihazırda, Japon Kanunlarına göre ipoteye dayalı menkul kıymetler “menkul kıymet” olarak kabul edilmemektedir.

4. KANADA

Kanada’da ABD benzeri hükümet destekli ipoteye dayalı menkul kıymet ihraçları gerçekleştirilmektedir. 1994 yılı başında, toplam 300 milyar Kanada Doları civarındaki ipotek kredilerinin % 5’lik bir kısmı (15 milyar Kanada doları) menkul kıymetleştirilmiştir³⁹.

Kanada’da ipoteye dayalı menkul kıymet piyasasının ABD’ne benzer bir büyüme gerçekleştirememesinin sebepleri olarak değişken oranlı ipotek kredilerinin yaygınlığı, ülke çapında işlem yapan bankaların sayısının az olması, bankaların mali bünyelerinin menkul kıymetleştirmeye ihtiyaç göstermeyecek kadar güçlü olması ve menkul kıymet piyasasının ABD’ne kıyasla daha küçük ve bankalar ağırlıklı olması gibi sebepler gösterilmektedir.

³⁸ ALPTÜRK: s. 91-92.

³⁹ ALPTÜRK: s. 93.

5. ARJANTİN

Hızlı ipotek endüstrisinin modernizasyonuna ve gelişmesine en iyi örnek Güney Amerika ülkeleridir. Brezilya, Şili ve Arjantin gibi ülkeler de Türkiye gibi 1990'ların başından itibaren yüksek enflasyon sarmalından gelip zaman içerisinde ipotek pazar modelini benimseyerek uygulamışlardır.

Arjantin konut piyasası, 1980'li yılların Türkiye'sindeki benzer özelliklere sahipti. Bireysel konut kredileri mevcut değildi veya en fazla iki-üç yıl vadeli olarak verilebiliyordu. Amerika'da kurulmuş olan World Mae 1980'li yılların sonunda Arjantin'de çalışmalara başladıktan sonra, öncelikle kredi değerlendirme ve işleme alt yapısı kurularak World Mae standartlarına uygun olarak verilen mortgage kredileri bu kuruluş tarafından 5 milyon dolarlık paketler halinde satın alınmaya başlandı. World Mae bunları ülke riski için sigorta ettirerek bunlara dayalı olarak tahvil ihracını gerçekleştirdi. 2000'li yıllar itibariyle Arjantin mortgage piyasasının 10 milyar doların üzerinde olduğu tahmin edilmektedir. Söz konusu 10 yıllık mortgage kredilerin ortalama faizi %12 civarında bulunmaktadır.

Arjantin'de ipotekler kamu otoritesi tarafından verilmekte ve bir ipotek dahilinde banknot, ipoteğin kendisi ve tapu bulunmaktadır. Bu ipoteğin tapu idaresinde kayıt ettirilmesi gerekmektedir. Kredi ve ipoteklerin devri sırasında çok önemli sayılabilecek olan bir husus da mülkiyetin tamamıyla devrini sağlayabilen bir yasanın mevcut bulunmasıdır⁴⁰.

6. İSLAMİ MORTGAGE UYGULAMALARI

İngiltere'de 1.8 milyon dolayındaki Müslüman azınlığın İslam hukukuyla uyumlu mortgage uygulamalarına ilişkin taleplerinde büyüyen bir artış bulunmaktadır.

İslam hukukuna göre faiz ödemelerinin yasaklandığı bilinmekte olup, HSBC ve Lloyds TSB gibi bankalar müşterilerine İslami Mortgage seçenekleri sunmaya başlamışlardır. Piyasa araştırma şirketlerinden Datamonitor'un tespitlerine göre, kendi pazarındaki bu boşluğu iyi değerlendiren söz konusu bankaların girişimleri önemli bir kilometre taşı oluşturmaktadır.

⁴⁰ ALPTÜRK: s. 95.

İslam hukukuna göre, mortgage kredileri nedeniyle tahsil edilen faizler kabul edilmeyecek niteliktedir, çünkü ticarete konu edilen malın değeri ile doğrudan ilişkili olmadığı söz konusu faizlerin fazladan haksız yere yapılan ödemeler olduğu ileri sürülmektedir. Bu nedenle, İngiltere’de yaşayan Müslüman azınlıkların dini inançları ile İngiliz mortgage piyasasının gerçekleri çatışıyor gözükmemektedir.

İslam hukukuna göre kira ödemeleri faiz ödemesi niteliğinde değildir. Bu nedenle, İngiltere’de söz konusu talepleri karşılamak isteyen finansal kuruluşların ve bankaların kira ödemesi şeklinde bir sistem üzerinde çalıştıkları bilinmektedir.

İngiliz Bankerler Birliği’nin tahminlerine göre; İslami mortgage uygulamalarının İngiltere’deki finansal hacmi 92.2 milyar dolar düzeyine ulaşmıştır. Nisan 2003 döneminde İngiltere’de İslami mortgage uygulamalarına yönelik olarak bazı vergisel kolaylıkların, özellikle damga vergisine ilişkin yükümlülükler için sağladığı, söz konusu uygulamaların kiralama sözleşmeleri yoluyla gerçekleştirildiği, bu sözleşmelerin 25 yıla kadar vadeli olarak yapıldığı, kiralama sözleşmelerinin bir nevi finansal kiralama uygulamasına benzer bir şekilde hazırlandığı gözlemlenmiştir. İslami mortgage uygulamalarında fiyatlamaların geleneksel mortgage fiyatlamalarından daha maliyetli olmayacağı konusunda bu seçenekleri sunan bankalar prensipte uzlaşmıştır.

İngiltere’de Lloyds TSB Bankası, Müslümanlar tarafından faiz ödemesinin “Riba” olarak görüldüğünü bir veri olarak kabul ederek, konut için borç para vermek yerine konutun satış fiyatının % 90 oranına kadar gelen kısmı peşin ödemekte kalan kısmı alıcıdan tahsil ederek ilk aşamayı tamamlamaktadır. Konutu alan müşteri daha sonra banka tarafından peşin ödenen kısmı sözleşmeyle belirlenen bir sürede kira ücreti ile birlikte ödemektedir. Bu yöntemle, banka faiz ödemelerini devreden çıkarmaktadır. Aslında bu yöntemde borç verilen paranın ücreti olan faizin yerine başka bir enstürüman yerleşmektedir ki bu da kira ödemesidir. Bu yöntemde evin yasal sahibi krediye ilişkin tüm borçlar ödeninceye kadar bankadır. Oysa geleneksel mortgage uygulamalarında konutu satın alan alıcılar sisteme girdikleri andan itibaren bu konutun sahibi olarak kabul edilmektedirler. Ancak, ödemelerini geciktirerek sorun yaratmaları halinde ipotek altında olan konut üzerindeki tüm mülkiyet hakları ortadan kaldırılmaktadır.

İslami bankalar tarafından verilen mortgage kredilerinde, banka kredi faizi yerine, geçici bir süre için alınan evin kira gelirinden faydalanmaktadır. Yani evi alan kişi, evin taksitlerinin yanı sıra bankaya bir süre için kira da ödemektedir. Sürenin sonunda evin tapusu alıcının üzerine geçirilmektedir. “Liara metodu” da denilen bu metodun yanı sıra, bir de evin banka tarafından satıcıdan alınıp, faizleri de içine katılarak yüksek bir fiyatla alıcıya satılmasını öngören murabaha metodu uygulanmaktadır. Bu metodla, alıcı bankaya faiz yerine yüksek taksitler ödemektedir.

Sonuç olarak, söz konusu tanımlamalar veya kullanılan diğer argümanlar küresel finans piyasalarında fırsatları değerlendirmeye yönelik girişimlerin pazarlanmasını sağlamaktadır. İslami finansal ürünlerine tüm dünyada olan talepte her yıl % 17 oranında bir artış olduğu tespit edilmiştir. Dünyada yaklaşık 300 civarında İslami finans kuruluşu bulunmaktadır. İslami mortgage araçlarının tercih edilmesinde en önemli unsur, finans sağlayacak olan kuruluşun riskleri ve kazançları yatırımcı veya alıcı ile birlikte paylaşılacağına ilişkin verilen güven duygusudur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KONUT FİNANSMAN SÜRECİ VE SİSTEM İLE GETİRİLMİŞ İMKANLAR

1. KONUT FİNANSMAN SÜRECİ

1.1. Konut Kredisi Kullanacak Olan Tüketicinin Dikkate Alması Gereken Öncelikli Konular

Konut edinmek isteyen tüketici öncelikle bütçesini çıkartarak; toplam ne tutarda konut alabileceği ve ne kadar süre aylık ne kadar taksit ödeyebileceğini ana hatları ile belirlemeli, sonrasında büyüklük, muhit vs. bakımlardan satın almayı düşündüğü konutun şartlarına uygunluğunu tespit etmelidir.

Konut alımı yatırım amaçlı yapılıyorsa, konutun sağlayacağı kira gelirinden öte satın alma değeri ile daha sonra ulaşacağı değerin ne olacağı analiz edilmeli, kira geliri yaratmak amaçlı yapılıyorsa, aylık kira gelirinin ve kira artışlarının ne olabileceği analiz edilmeli, başka konutun olmaması durumunda kiradan kurtulmak amaçlı yapılıyorsa, tasarruf edilecek kira miktarı analiz edilmelidir.

Satın alma amacına uygun bütçe ve konutun belirlenmesi sonrasında yapılması gereken ise, hangi finans kuruluşuna başvurulacağını belirlenmesidir. Bu aşamada ise, finans kuruluşları; faiz nispetleri, vade yaklaşımları ve kredi başvurusunun değerlendirilme süresi açılarından irdelenmelidir.

Faizin sabit mi, yoksa değişken mi olması kararı verilirken, faiz oranının yükselmesi halinde, aylık gelirin yüksek taksit ödemelerini karşılayacak kadar artıp artmayacağı, mortgage ile alınacak olan konutun kısa vadede satılmasının düşünülüp düşünülmediğinin de dikkate alınarak karar verilmesi gerekir.

1.2. Konut Kredisi Talebinde Bulunulması Sırasında Gereken Belgeler

-Kişisel Bilgiler: Ad, soyad, adres, telefon, kimlik numarası, meslek, askerlik, medeni durum,

- Ek mali bilgiler ve evraklar: Otomobil modeli ve yılı, taşınmazlar, gelir ve giderler,

- Zorunlu sigortalar: Hayat sigortası, konut sigortası ve DASK,

- Nüfus cüzdanı, sürücü belgesi veya pasaportun aslı veya fotokopisi,

- İkametgah belgesi,
- Ücretliler: Maaş bordrosu veya net maaş tutarını gösteren işyerince onaylı belge ve SSK sicil nosu,
- Serbest çalışanlar: Vergi levhası,
- Şirket Ortağı: Vergi levhası veya Ticaret Sicil Gazetesi'nde yer alan kuruluş ilanı fotokopisi,
- Gayrimenkul geliri beyan edenler: Tapu aslı ve fotokopisi,
- Emekliler: Hesap cüzdanı,
- Alınacak konuta ait evraklar: Kat mülkiyeti tapusu veya kat irtifakı tapu ve yapı kullanma izin belgesi⁴¹.

1.3. Konut Finansman Sürecine İlişkin Diğer Aşamalar

-Konut kredisi talebinin finans kuruluşu tarafından değerlendirilmesi;

Tüketici finans kuruluşuna başvururken öncelikle gelir durumunu ortaya koymalıdır. Öncelikle, mortgage taksidi kişinin aylık gelirine uygun olmalıdır. Yani mortgage kredisi taksidinin, kişinin aylık gelirine oranının %25'i geçmesi halinde finans kuruluşunun olaya bakışı olumsuz yönde etkilenecektir.

Finans kuruluşu başvuru sahibinin gelir durumunu tetkik etmenin yanı sıra, gerekli istihbaratını da yapar. Burada başvuru sahibinin daha önce almış olduğu konut, tüketici kredisi veya kredi kartı ödemelerini zamanında yapıp yapmadığı ve karşılıksız çek ve protestolu senedinin olup olmadığını inceler.

- Alım konusu konutun değerlendirilmesinin yapılması;

Finans kuruluşu, kişinin gelir durumunun uygun ve hakkında yapılan istihbaratın da olumlu olması halinde, satın alınmak istenen konutun ekspertizini yaptıracaktır. Finans kuruluşu emlak değerlendirme uzmanlarınca yapılan değerlendirme sonrası düzenlenen rapor ile konutun piyasa değeri hakkında bilgi sahibi olur.

⁴¹ OY: s. 166.

- Konut finansmanı kuruluşunca tüketiciye sözleşme öncesi bilgi formu verilmesi;

KFK'ların, tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren "Sözleşme Öncesi Bilgi Formu" vermesi zorunlu olup, tüketici bu teklifi kabul edip etmemekte serbesttir. Sözleşme öncesi bilgi formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme geçersizdir.

- Konut finansmanı sözleşmesinin düzenlenmesi;

Konut finansmanı sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmelerin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Bu sözleşmede yer alan hükümler hiçbir şekil ve surette tüketici aleyhine değiştirilemez.

-Konut kredisi ve ipoteğin fon temini amacıyla ipotek finansmanı kuruluşlarına devri;

Finans kuruluşları, kısa vadeli mevduat vs. kaynaklarla uzun vadeli konut kredisi fonlama riskini taşımaları rantabl ve riskli olacağından, konut kredisi amaçlı aldıkları ipoteği belli bir primle ipotek finans kuruluşlarına devreder.

- İpotek finans kuruluşlarınca menkul kıymet ihracı;

Finans kuruluşlarından konut kredisi alacağı ve bunun teminatını teşkil eden ipoteği devralan ipotek finans kuruluşu, stoğunda yer alan ipotekleri menkul kıymete dönüştürmek için menkul kıymet ihraç ederek fon yaratırlar.

- Tüketicinin temerrüdü;

Tüketicinin almış olduğu kredi geri ödemelerinde gecikmeye sebebiyet vermesi halinde, KFK borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü pota yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür.

2 ay kredi taksidini ödemeyenin evini banka satma hakkına sahip olacaktır.

Yasaya göre finansman kuruluşu konut kredisini ödemeyen tüketicinin sadece krediye konu olan gayrimenkulünü paraya çevirebilecek ve ayrıca sadece krediye konu olan gayrimenkulü haczetme yetkisi olacaktır⁴².

⁴² OY: s. 167.

Konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün itfasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. KFK'nın bu hakkını kullanabilmesi için, en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.

Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin 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. KFK satış öncesinde konut için Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetki verilmiş kişi veya kuruluşlara kıymet takdiri yaptırır. 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 zararını 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 konutu tahliye etme yükümlülüğü altındadır. Konutun tahliye edilmemesi halinde İcra ve İflas Kanunu uyarınca icra yoluna başvurulabilir.

Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansman kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilden borcun ifasını isteyemez.

Konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilen alacakların takibinde rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilecektir. İcra daireleri, konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, satış istenen taşınmaz için kıymet takdirini yetki verilmiş kişi ya da kurumlara yaptıracak, bilirkişi incelemesi de yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılacaktır.

İpoteğin paraya çevrilmesi sürecinde taşınmazın satışına ilişkin ihalenin feshi talebinde geçerli olan para cezası oranı % 20 olarak uygulanacaktır.

İpoteğin paraya çevrilmesi sürecinde icranın geri bırakılması hakkındaki talebin reddine ilişkin tetkik mercii kararını temyiz eden borçlunun satışı durdurabilmesi için yatırması gereken teminat oranı % 30'dur.

Temyiz talebinin reddedilmesi halinde, tazminat alacaklıya ödenecek ve alacaklının satış talebinden sonra takdir edilen alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa kalan tutar yatırılan teminattan karşılanacak ve varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırıma iade edilecektir.

2. KONUT FİNANSMAN SİSTEMİ İLE GETİRİLMİŞ OLAN İMKANLAR

- Faiz yöntemini seçme imkanı ;

Konut kredilerinde önceleri sadece sabit faiz uygulanmakta iken, konut finansman sistemi kapsamında, değişken faiz imkanı da yaratılmıştır. Sabit faizli mortgage da faiz oranı kredi vadesi boyunca sabit kalır. Faiz oranının sabit belirlenmesi halinde, sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın rızası dışında değiştirilemez. Faiz oranının sabit olarak belirlendiği sözleşmelerde, tüketicinin kredinin birden fazla taksitini veya tamamını erken ödemesi halinde ise erken ödenen tutarın gerekli faiz indirimi yapıldıktan sonra kalan kısmının % 2'sini geçmemek suretiyle erken ödeme ücreti alınacaktır.

Değişken faizli mortgage da faiz oranı, genelde bir endekse bağlı olarak değiştiğinden, taksit ödemeleri de, faizin değişkenliğine bağlı olarak artar veya azalır. Değişken faiz, banka ile önceden anlaşılacak bir endekse bağlı olarak konut kredisi taksitlerinin her ay değişmesi anlamına gelir. Ancak aylık taksit ödemelerine tavan bir limit konularak, taksitlerin kişiyi zorlayacak bir meblağı geçmemesi sağlanabilir.

Düzenlemeye göre, konut finansmanından kaynaklanan borçların geri ödeme tutarları, yurtiçinde veya yurtdışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan endekslere göre değişecek şekilde belirlenir.

Değişken faiz sayesinde, sadece konut finansmanına yönelik olmak kaydıyla, piyasanın gelişmesine engel olan sabit faizle borçlandırma zorunluluğu ortadan kalkacak ve değişken faizle borç verilmesi sonucunda, bankaların risk

yönetiminin yanı sıra vatandaşın geri ödemeleri de, vadelerin uzaması nedeniyle kolaylaşacaktır.

Değişken faiz sisteminde bankalar, fonlama maliyeti riskini, krediyi kullanan kişiye yansıttığı için, uygulanacak aylık kredi faiz oranı düşecektir. Bu da, sabit faizli konut kredilerindeki orandan daha da aşağıda bir faiz oranının uygulanması imkanını yaratabilecektir.

Bu sayede, konut finansmanı amacıyla kullandırılan ve tüketiciler tarafından konut kredisini olarak bilinen kredilerde faiz oranı her yıl için “Sabit”, “Değişken” veya her iki yönteminde birlikte kullanıldığı “Sabit ve değişken” olarak belirlenebilecektir.

Oranın değişken olarak belirlenmesi durumunda, sözleşmede azami faiz oranı ve faiz oranı belirlenirken baz alınacak endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenecektir.

- Kişiye göre faiz oranını verebilme imkanı;

Sistemde finans kurumları, ilan edilmiş faiz oranından farklı olarak, kişilere farklı faiz oranı uygulayabilecekler. Yani, aynı tutarda ve aynı vadede kredi alan iki kişinin aylık ödemeleri farklı olabilecektir.

Finans kuruluşları, krediyi kullanacak kişinin gelirine, alacağı konutun özelliklerine ve mortgage taksit tutarına bakarak, kredi kullanıcısına verdiği kredi skoru, kişinin kredi riskini gösterecek ve banka bu riske göre kişiye daha yüksek veya alçak bir faiz oranı uygulayacaktır. Mortgage ile kredi skoru sistemi devreye girecektir.

- Muhtelif vergi avantajı imkanları;

Konut kredisinden alınan % 5 oranındaki BSMV (Banka Sigorta Muamele Vergisi) mortgage kredisinden alınmayacak. (Örneğin aylık faiz oranı %1,50 olan kredinin üstüne BSMV eklenmekte ve uygulanacak oranı $1,05 \times \%1,50 = \text{aylık yaklaşık } \%1,58$ olmaktadır.) Böylece mortgage sistemi sayesinde uygulanacak reel konut kredisini faiz oranı değişecektir.

İpotek işlemlerinde harç alınmayacak ve kredi kapsamında hazırlanacak hukuki belgelerden damga vergisi alınmayacaktır. Böylelikle kredi alacak kişilerin, işlem masraflarında da bir nebze azalma olacaktır.

- Konut finansman kuruluşlarının tüketiciye karşı sorumlulukları;

4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 3. maddesi uyarınca, konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri, Konut Finansmanı Kuruluşları olarak Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da yer almışlardır.

Konut finansmanı kuruluşu, konut finansmanı kapsamında verdikleri kredilerden dolayı, konutun ayıplı olmasına karşın tüketiciye satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte, teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ile kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumludur.

BEŞİNCİ BÖLÜM

SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELERİMİZ

SONUÇ VE DEĞERLENDİRMELERİMİZ

En temel insan ihtiyaçlarından olan barınmaya ilişkin olarak gerçekleştirilen mortgage uygulamaları, amaçlanan sosyal hedef ve sürekli olarak artan konut ihtiyacı nedeniyle gündemde yer almaya ve ülke ekonomisinde önemli bir yer tutmaya devam etmektedir.

Bu anlamda inceleme ve araştırma çalışmamız kapsamında gayrimenkul ve konut kavramları üzerinde durulmuş, Türkiye’de gayrimenkul ve konutun önemi ortaya konulmuş ve 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümleri ve getirdiği düzenlemeler açıklanmış ve sonrasında, getirilen sistem ile birlikte konut finansmanı sürecinin nasıl işlediği ve sistem ile getirilmiş olan imkanlar değerlendirilmiştir.

Ancak sadece yasal düzenlemeleri hayata geçirmekle mortgage sisteminin uygulanabilirliğini sağlamak mümkün değildir. Konut finansman sisteminin, tüm yönleriyle uygulanabilmesi her şeyden önce zaman gerektiren uzun vadeli bir iştir. Mortgage sisteminin uygulanmasında elde edilen başarı ile ülkedeki ekonominin istikrarlı seyretmesi birbiri ile doğru orantılıdır. Dünya uygulamalarında ise başarının sırrı düşük faizlerde yatmaktadır.

Konuya ilişkin çok yakın geçmişte ABD’de yaşanan ve tüm dünyayı etkisi altına alarak küresel kriz haline gelen mortgage krizine de değinerek değerlendirmemiz gerekmektedir.

Dünyada 1980’li yıllardan günümüze kadar geçen süre içerisinde ülke ekonomilerini etkileyen serbestleşme hareketleri ve ülke mali sistemlerinde gerçekleştirilen yenilikler kapsamında sınır ötesi kısıtlamalar kaldırılmış; sermaye hareketleri serbestleştirilmiş; döviz kurunun, faiz oranlarının ve bankaların kredi sınırlarının belirlenmesinde uygulanan idari kontrollerin kaldırılması gibi önemli düzenlemeler yapılmış; teknolojinin ilerlemesiyle birlikte bilgiye daha kolay ve ucuz ulaşılabilmesi, bilginin daha etkin kullanılabilmesini sağlamış, finansal

mühendislik teknikleriyle birlikte yatırımcıların risk ve getiri beklentilerine göre bir çok finansal ürün geliştirilmiştir.

Tüm bu gelişmelerin sonucunda özellikle bankacılık kesiminde aşırı bir rekabet yaşanmış, yine bu dönemde bankacılık sektörünün, sadece teminata güvenerek borçlunun yeterli düzeyde mali analizini yapmadan, kredilerini büyük oranda ipotekli konut kredileri şeklinde kullandırmaları ve ülke ekonomilerinde yaşanan büyüme ile düşen faiz oranlarına paralel olarak artan konut talebinin sonucunda, gayrimenkul fiyatlarında aşırı fiyat artışları (köpükler) gözlemlenmiştir.

Geçmiş dönemde meydana gelen bu tür finansal krizlerin en önemlileri 1634-1637 yılları arasında Hollanda'da yaşanan Tulipmania balonu (the Dutch Tulipmania), Fransa'da 1719-1720 yılları arasında yaşanan Mississippi balonu (the Mississippi Bubble) ve 1720'de İngiltere'de yaşanan Güney Deniz balonudur (the South Sea Bubble).

Yakın dönemde 1980'lerin sonunda Japonya'da gayrimenkul piyasalarındaki aşırı fiyat artışlarının sönme aşamasında ülke ekonomisinde yaşanan kriz ve istikrarsızlık dönemini, İsveç'te 1990'lı yılların başında yaşanan benzer deneyimlerini, Güney Asya ülkelerinde çeşitli dönemlerde oluşan fiyat şişkinliklerini ve sonrasında yaşanan finansal kriz deneyimlerini de gayrimenkul piyasalarının finansal krizler üzerindeki etkilerine örnek olarak saymak mümkündür.

Son olarak ise, Amerika Birleşik Devletleri (ABD)'nde yıllar itibariyle artan gayrimenkul fiyatlarındaki aşırı artışların sönmesiyle başlayan ve 2006 yılından itibaren ipotekli konut kredilerinin geri ödemelerinde yaşanan sorunlarla devam eden süreçte, kredi veren kuruluşlardan menkul kıymet ihraç edenlere kadar ve aslında bir bütün olarak finansal sisteme duyulan güven tamamen sarsılmış olup, ABD gayrimenkul piyasaları kaynaklı bu kriz küresel bir finansal krize dönüşmüştür.

Amerika Birleşik Devletleri'nde konut kredisi talep eden kesimi 3 segmente ayırmak mümkündür: Subprime (alt gelir grubu), Near Prime (orta gelir grubu) ve Prime (üst gelir grubu). Kişiler gelirleri doğrultusunda segmentlere ayrılmakta ve ona göre belirlenen faiz oranları üzerinden krediler açılmaktadır.

Özellikle subprime grubuna dahil olan kesimi “kredi geçmişi yeterince iyi olmayan, ödemelerini tam ve düzenli gerçekleştirmeyen ama yine de ev sahibi olmak isteyen veya gelecekte daha fazla gelir elde edeceğinizi düşünen ve şimdiden bunu yatırıma dönüştürmek isteyen müşteriler” şeklinde ifade etmek mümkündür. Aslında bu düşük gelir düzeyli kimseler kimdir diye sorulduğunda, genelde şöyle de bir tanımı var: “Bunlar son on iki ayda muhtemelen bir ay ödemelerini geciktiren gruptur.” Buna önemli bir gösterge olarak bakılabilir, yani insanlar ödemelerini, taahhütlerini birer ay geciktirmeye başlıyorsa veya iki yılda yaklaşık 60 gün tehirli ödemelere başlıyorsa, işte o zaman hassas diye tabir edilen gruba girmeye başlıyorlar⁴³. ABD’de subprime krediler “Ninja” olarak da adlandırılmakta olup, bu kredilerin büyüklüğünün ise 10 trilyon dolarlık mortgage piyasasının 1,5 trilyon dolarlık (yaklaşık yüzde 14) kısmı kadar olduğu tahmin edilmektedir.

Özellikle eski ABD başkanı George W. Bush’un 2004 yılında yeniden başkan seçilmesi ile birlikte, subprime grubunun da konut edinebilmesi için vergi avantajları gibi birtakım kolaylıklar getirilmişti. Subprime grubuna açılan kredilere çoğunlukla ilk 2 yılı sabit faiz ödemeli, geri kalan yıllarda ise piyasa faiz oranlarına endeksli değişken faiz uygulanmaktaydı. Durum böyle olunca, 2004 yılından 2006 yılına kadar geçen dönemde ABD faiz oranlarının % 1,5’lerden % 5’e doğru hareketlenmesi, kredi kullanan subprime grubunu etkilemedi. Ancak, 2006 sonlarıyla birlikte alınan kredilerin yapısı sabitten değişkene dönünce ve kişilerin gelirleri de aynı dönem içerisinde artmayınca, kredi geri ödemelerinde zorluklar çıktı. Tüm bunlara ilave olarak, 2000-2004 yılları arasındaki dönemde faizlerin düşmesi nedeniyle konuta yönelik talep artmış, konut fiyatları da değer kazanmıştır.

Kredilerin geri ödemelerinde sorun çıkınca ve konut fiyatlarında ani düşüşler başlayınca, bu tür kredileri teminat (colleteral) göstererek yeni kredilere para bulmak için menkul kıymet ihraç eden kurumlar da zora girdi. Ve tabi en önemlisi bu zincirin son halkası olan, bu tür menkul kıymetleri satın alan hedge fonlar da finansal sıkıntıyla karşılaştılar. Ayrıca bazı yatırım bankalarının da mortgage kredilerini teminat göstererek CDO (Commercial Debt Obligations/Teminatlı Borç Yükümlülükleri) ihraç ettikleri ve kredi geri

⁴³ ÇOLAK, Ender: Konut Finansmanı ve Bir Yöntem Olarak “Mortgage” (Panel Kitabı), s. 42.

ödemelerinde yaşanan düzensizlikler sonucunda CDO'ların da ödemelerinin aksadığını söylemek mümkündür.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden, kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD'de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkiler hale gelmiştir⁴⁴.

ABD'deki başarılı uygulama ve diğer yan sebeplerle birlikte ortaya çıkan başarısız sonuç, ülkemizde uygulanan uzun vadeli konut finansmanı sisteminde de doğruları ve yanlışların ile birlikte örnek ve ders alınabilecek nitelikte olup, yararlanılmasında büyük fayda bulunmaktadır.

Mortgage sistemi tam anlamıyla uygulandığında vergi kayıp ve kaçakçılıklarını önleyici bir mekanizmaya sahip olacaktır. Kredi ile satılan konutların alım satım değerlerini kayda alınmasından satış harçlarının doğru beyan edilerek ödenmesine, emlak vergilerinin tahsilsinden inşaatlardan elde edilen kazançların beyanlarının belirli bir ivme kazanmasına kadar pek çok olumlu etkinin gerçekleşeceği ümit edilmektedir.

Mortgage sisteminin istenilen başarı ile uygulanabilmesi açısından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından kadastro güncellemelerinin tamamlanması, ipotek kayıtlarının bir merkezden takibine yönelik çalışmaların yapılması ve taşınmaza bağlanan ekonomik değerlerin hareket kazanması ve ekonomik devinimini sağlamak ve bu anlamda gayrimenkule yapılan yatırımın ölü yatırım olması özelliğinin ortadan kaldırılması açısından, alt yapısı Medeni Kanunumuz da bulunan ipotekli borç senedi ve irat senedinin işlerlik kazanabilmesi için gerekli düzenlemelerin yapılmasının faydalı olacağı kanaatindeyim.

⁴⁴ **HEPŞEN**, Ali: Gayrimenkul Piyasaları ile Finansal Krizler Arasındaki İlişkinin İrdelenmesi, ABD'de Mortgage Krizi.

EK:

**Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması
Hakkında Kanun**

(06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazete’de Yayımlanmıştır)

Kanun No: 5582

Kabul Tarihi : 21.02.2007

MADDE 1 - 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 45 inci maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilir veya haciz yoluna başvurulabilir."

MADDE 2 - 2004 sayılı Kanunun 128 inci maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır."

MADDE 3 - 2004 sayılı Kanunun 128/a maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, birinci fıkra uyarınca yaptırılmasına karar verilen bilirkişi incelemesi, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılır."

MADDE 4 - 2004 sayılı Kanunun 134 üncü maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkroda yer alan oran yüzde yirmi olarak uygulanır."

MADDE 5 - 2004 sayılı Kanunun 149/a maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ikinci fıkroda yer alan oran yüzde otuz olarak uygulanır. İstinaf talebinin reddi halinde, teminat olarak alınan tutarın yarısı tazminat olarak alacaklıya ödenir. Alacaklının satış talebinden sonra takdir edilen ve kesinleşen kıymete göre, merhunun alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa kalan tutar teminatın geriye kalan kısmından karşılanır, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırıma iade edilir."

MADDE 6 - 2004 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 8 - Bu Kanunun 128 inci maddesinin üçüncü fıkrası ile 128/a maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir."

MADDE 7 - 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 3 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

"k) İpotekli Sermaye Piyasası Aracı: İpotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç

edilen hisse senedi dışındaki sermaye piyasası araçları ve konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı olarak veya bu alacakların teminatı altında ihraç edilen diğer sermaye piyasası araçlarıdır."

MADDE 8 - 2499 sayılı Kanunun 13/A maddesi madde başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İpotek teminatl  menkul kıymetler

MADDE 13/A - İpotek teminatl  menkul kıymetler, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılıklı gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatl  menkul kıymetler bankalar ve bu Kanunun 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilir.

İhraççılar, ipotek teminatl  menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkları, diğer varlıklarından ayrı olarak, oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlemekle yükümlüdür. Teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların tutulmasına ilişkin us l ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun g r    alınmak suretiyle Kurulca belirlenir. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun g r    alınmak suretiyle, teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kurulu u nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat havuzu; yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacaklar, ikame varlıklar ve bunların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmelerden oluşur. Bunlar dışında kalan varlık ve alacaklar teminat havuzuna dahil edilemez.

Yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ilgili konutun değerinin yüzde yetmi be ini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulün değerinin yüzde ellisini a an kısmı, teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz. Teminat havuzuna dahil edilecek yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların vadesi gelmiş tüm ödemelerinin yapılmış olması şarttır.

İkame varlıklar nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatına üye ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez bankalarınca ya da bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler ile Kurulca uygun görülen benzer nitelikteki varlıklardan oluşur.

Teminat havuzundaki tüm varlıklar içerisinde yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ve ikame varlıkların payı ayrı ayrı yüzde onbeşi aşamaz.

İhraççılar, teminat havuzundaki varlıkların faiz, kur, kredi ve benzeri risklerden korunması amacıyla sözleşmeler yapabilir. Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış sözleşmeler de teminat havuzuna dahildir.

İpotek teminatl menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca;

a) Teminat havuzundaki varlıkların nominal değerinin ipotek teminatl menkul kıymetlerin nominal değerine eşit ya da fazla olması,

b) Teminat havuzundaki varlıkların getirisinin en az ipotek teminatl menkul kıymetlerin getirisine eşit ya da fazla olması,

c) Teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelirin tutar ve ödeme dönemleri bakımından ipotek teminatl menkul kıymet sahiplerine yapılan ödemeleri karşılaması,

d) Teminat havuzunda yer alan varlıkların net bugünkü değerinin ipotek teminatl menkul kıymetlerin net bugünkü değerinden yüzde ikisi oranında fazla olması zorunludur. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

İlave menkul kıymet ihracı veya sekizinci fıkrada belirtilen koşulların sağlanması amacıyla teminat havuzuna yeni varlıklar dahil edilebilir. Makul bir gerekçe olması durumunda, ihraççılar, teminat sorumlusunun onayını alarak, teminat havuzuna dahil edilmiş bir varlığı teminat havuzundan çıkartabilir veya teminat havuzunda bulunmayan bir varlık ile değiştirebilirler.

İhraççının Kurulun onayını almak suretiyle bir teminat sorumlusu belirlemesi zorunludur. Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca

belirlenir. Kurul, ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu re'sen değiştirmeye yetkilidir.

Teminat sorumlusu, bu madde kapsamında;

a) Teminat havuzlarının oluşturulmasını ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların sahip olduğu nitelikleri,

b) Teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini koruduğunu ve bu varlıkların sahip olduğu niteliklere ilişkin değişiklikleri,

c) Kurul tarafından zorunlu tutulması halinde teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını,

d) Sekizinci fıkra da sayılan şartlara uygunluğu,

izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında, Kurulca belirlenecek usûl ve esaslar çerçevesinde ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşılmasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

İpotek teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez ve iflâs masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyatî tedbir kararı verilemez.

Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılacak olan sözleşmelerde, teminat havuzu ve ipotek teminatlı menkul kıymetler tasfiye edilinceye kadar, ihraççının iflâsı durumunda sözleşmenin tek taraflı olarak feshedilemeyeceğine ilişkin hüküm bulunması zorunludur.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflâsı halinde teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelir öncelikle ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ve teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış olan sözleşmelerin karşı taraflarına yapılacak ödemelerde kullanılır. Bu durumda Kurul;

a) Tedavüldeki ipotek teminatlı menkul kıymetlerin erken itfa edilmesi, teminat havuzundaki varlıkların nakde dönüştürülmesi ile bunlara ilişkin işlemleri yürütecek bir idareci atanması veya teminat havuzundaki varlıkların tedricî tasfiyesi ile tedricî tasfiyeye ilişkin işlemlerin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülmesi,

b) Teminat havuzundaki varlıkların, ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan her türlü yükümlülüğü üstlenecek ihraççı niteliğini haiz bir başka kuruluşa devredilmesi,

c) İpotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan yükümlülükleri üstlenmeksizin, teminat havuzundaki varlıkların idaresi ve bu havuzdan elde edilen gelirin ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerine ödenmesi işlemlerini yürütecek bir idareci atanması,

hususlarında karar vermeye yetkilidir. Kurul, atanacak idareciye veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında teminat havuzundaki varlıklardan ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan ödeme yükümlülüğünü yerine getirememesi ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların menkul kıymet sahiplerinin alacaklarını karşılamaya yetmemesi halinde, alacağı teminat havuzundaki varlıklarla karşılanmayan ipotek teminatlı menkul kıymet sahipleri ihraççının diğer malvarlığına başvurabilir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin ihracında 13 üncü maddede belirtilen limitler uygulanmaz. İpotek teminatlı menkul kıymet ihraç limiti, ihraç şartları, teminat havuzundaki varlıkların riskten korunması amacıyla yapılabilecek sözleşmeler ve bu menkul kıymetlerin Kurul kaydına alınmasına ilişkin usûl ve

esaslar ile ipotek teminatlı menkul kıymetlerle ilgili diğer hususlar Kurulca belirlenir."

MADDE 9 - 2499 sayılı Kanuna 13/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 13/B maddesi eklenmiştir.

"Varlık teminatlı menkul kıymetler

MADDE 13/B - Varlık teminatlı menkul kıymetler; ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan, alacaklar ve duran varlıkların teminatı altında ihraç edilen borçlanma senetleridir. Varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edecek kuruluşlar, ihraç limiti, ihraç şartları, teminat gösterilebilecek alacak ve varlık türleri, teminat gösterilebilecek varlıklara ilişkin sınırlamalar, teminat gösterilen alacak ve varlıkların değerlendirilmesi ve raporlanmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

Teminat gösterilen alacak ve varlıkların kayıtlarının tutulmasına ilişkin usûl ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir.

Kurul ihraççının bir teminat sorumlusu belirlemesini zorunlu tutabilir. Teminat sorumlusu teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini ve niteliklerini, teminat havuzlarının oluşturulmasını ve varlıkların teminat havuzlarında izlenmesini izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında Kurulca belirlenecek usûl ve esaslar çerçevesinde, ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemeye, ilgili kayıtları incelemeye ve çalışanlardan bilgi almaya yetkilidir. İhraççılar, kayıt kuruluşu ve tapu sicil müdürlükleri teminat sorumlusunun talep ettiği bilgi ve belgeleri vermekle yükümlüdür. Teminat sorumlusu, talep ettiği bilgi ve belgelere ulaşmasının engellenmesi halinde, durumu derhal Kurula bildirmekle yükümlüdür.

Varlık teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez,

rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez ve iflâs masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyatî tedbir kararı verilemez.

Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, varlık teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu re'sen değiştirmeye yetkilidir."

MADDE 10 - 2499 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"r) Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerlendirme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek,"

MADDE 11 - 2499 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin (b) fıkrasına ikinci paragrafından sonra gelmek üzere aşağıdaki paragraf eklenmiştir.

"İpotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, varlık teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, konut finansmanı fonunun, varlık finansmanı fonunun ve yatırım fonunun üçer aylık dönemlerin son işgününde, net varlık değerlerinin yüzbinde beşini aşmamak üzere hesaplanacak kayda alma ücreti, izleyen on işgünü içerisinde Özel Hesaba yatırılır. Bu paragrafta belirtilen oranı aşmamak kaydıyla kayda alma ücretinin oranı Bakanlar Kurulunca belirlenir."

MADDE 12 - 2499 sayılı Kanunun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/A, 38/B ve 38/C maddeleri eklenmiştir.

"Konut finansmanı

MADDE 38/A - Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.

Konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir.

Hazine Müsteşarlığı konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri ile ilgili usûl ve esasları Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ise konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usûl ve esasları Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir.

Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması, bu alacakların konut finansman fonu portföyüne alınması ya da ipotek teminatlı menkul kıymetlere dayanak oluşturan teminat havuzuna dahil edilmesi veya fon portföyüne alınan ya da teminat havuzuna dahil edilen alacakların yeniden değerlendirilmesi aşamalarında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kurumlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir.”

“Konut finansmanı fonu

MADDE 38/B - Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Fon kurucuları, fon portföyünde yer alan kredilerin ve bunlarla bağlantılı işlemlerin ödemelerine aracılık edenler, fon kurma limiti, portföyün riskten korunması veya kredi değerliliğinin artırılması amacıyla yapılan sözleşmeler dahil fon portföyüne alınabilecek varlık türleri, portföy sınırlamaları ile ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin ihraç ve Kurul kaydına alınmasına ilişkin usûl ve esaslar

Kurulca belirlenir. Kurucular, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti verebilirler.

Fonun tüzel kişiliği yoktur, ancak malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır. Fon malvarlığı, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dahil edilemez.

Fon kurulu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil eder ve yönetir. Fon portföyüne alınan varlıkların kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanması fon kurulu sorumludur. Fon kuruluna ilişkin şartlar ile fon varlıklarının yönetimine ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir.

Kurucu, fon kurulu ve ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri arasındaki ilişkilere bu Kanunda ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanununun vekâlet akdi hükümleri uygulanır.

Kurul, fon portföyündeki varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, kredi veya alacağın fona devredildiği hususu ilgili gayrimenkulün tapu sicilinde beyanlar hanesine kaydedilir. Kurul, ipotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, ipoteğin veya mülkiyetin; fon hesabına, kurucu adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilir.

Fon içtüzüğü, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahipleri, kurucu ve fon kurulu arasında, fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre saklanması ve vekâlet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan iltihakî bir sözleşmedir.

Fon içtüzüğü ve Kurulca belirlenecek diğer belgelerle birlikte, fon kuruluşuna izin verilmesi ve ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin kayda alınması talebiyle Kurula başvurulması zorunludur.

Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerine farklı haklar içeren ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir. Farklı ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraçları ile ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerine verdiği haklara ilişkin esasların fon içtüzüğünde belirlenmesi şarttır.

Kurul, portföydeki varlıkların değerlendirme esaslarına, fonun faaliyet ve yönetim ilkelerine, birleşmesine, sona ermesine ve tasfiyesine, fon içtüzüğü, fon yönetim sözleşmesi ve saklama sözleşmesinin kapsamına, değiştirilmesine, tescil ve ilanına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Kurucu veya fonun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde Kurul, fonun yönetim ve temsilinin Yatırımcıları Koruma Fonu veya atanacak diğer bir fon kurulu tarafından yürütülmesine veya fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verebilir. Bu durumda, kurucunun garanti vermiş olması halinde, ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin fon malvarlığından karşılanamayan kısmının tam ve zamanında yapılmasına ilişkin yükümlülüğü devam eder. Kurul, atanacak fon kuruluna veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu fıkra kapsamındaki hizmetleri karşılığında fon malvarlığından ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Fon kurucusunun iflâsı veya tasfiyesi veya fon kurulu üyelerinin iflâsı halinde Kurul, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

“Varlık finansmanı fonu

MADDE 38/C - Varlık finansmanı fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Varlık finansmanı fonu portföylerine alınabilecek varlıklar Kurulca belirlenir.

Bu Kanunun 38/B maddesinin birinci fıkra hükmü dışındaki diğer fıkra hükümleri, varlık finansmanı fonları için de uygulanır."

MADDE 13 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değıştirilmiştir.

"MADDE 39 - Diğer sermaye piyasası kurumları; kuruluş ve faaliyet esasları Kurulca belirlenen, sermaye piyasası araçlarının takas ve saklanması, derecelendirilmesi, ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının denetlenmesi ile uğraşan kuruluşlar, yatırım danışmanlığı, portföy yönetimi gibi sermaye piyasası faaliyetlerini yerine getiren şirketler, varlık yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları, risk sermayesi yatırım fonları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, vadeli işlemler aracılık şirketleri, sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerleme kurumları ve portföy saklama şirketleridir."

MADDE 14 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 39/A maddesi eklenmiştir.

"İpotek finansmanı kuruluşları

MADDE 39/A - İpotek finansmanı kuruluşları, münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır. İpotek finansmanı kuruluşları faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemleri yürütebilirler.

İpotek finansmanı kuruluşlarının nakden ve her türlü muvazaadan âri olarak ödenmiş sermayeleri 5411 sayılı Bankacılık Kanununda kalkınma ve yatırım bankaları için öngörölen tutardan az olamaz. Kurucularının ve sermayelerinin veya oy haklarının doğrudan veya dolaylı olarak yüzde on veya daha fazlasını teşkil eden paylar ile bu oranın altında olsa dahi yönetim kurullarına üye belirleme imtiyazı veren payların sahiplerinin 5411 sayılı Bankacılık Kanununda banka kurucu ortakları için aranan şartları taşımaları zorunludur.

Konut finansmanından kaynaklanan alacakların ve diğer varlıkların teminat gösterilmesi suretiyle ipotek finansmanı kuruluşlarından kaynak temin edilmesi halinde, teminat gösterilen varlıklar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil

olmak üzere üçüncü şahıslar tarafından haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dahil edilemez. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, teminat gösterilen varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşuna, faaliyet ilke ve esaslarına, faaliyetler itibarıyla izin esaslarına, tâbi olacakları yükümlülüklerle ilişkin hususlar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, Kurul tarafından belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Kurula başvurması şarttır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun gözetim ve denetimine tâbi olan bir kuruluşun iştirak etmesi öngörülen ipotek finansmanı kuruluşları için kuruluş izni alınmak üzere Kurula başvurulması halinde, kuruluş izni verilebilmesi için Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünün alınması zorunludur."

MADDE 15 - 2499 sayılı Kanuna 40/C maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 40/D maddesi eklenmiştir.

"Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

MADDE 40/D - Gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca iptal edilir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerleme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerleme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik Statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği

yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayınlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usûl ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur.

Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür.

Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar.

Birlik, 40/C maddesindeki hükümlere tâbidir."

MADDE 16 - 2499 sayılı Kanunun 46/A maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kurul, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca tedricî tasfiyesine karar verilmesi halinde ipotek finansmanı kuruluşunun tedricî tasfiyesinin Fon tarafından yürütülmesine, ayrıca ihraççının yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yükümlülüklerinin toplam değerinin varlıklarının toplam değerini aşması, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflâsı halinde ipotek teminatlı menkul kıymetler ve varlık teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıklardan oluşan teminat havuzları ile kurucusunun veya konut finansmanı fonu veya varlık finansmanı fonunun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde konut finansmanı fonu ve varlık finansmanı fonu malvarlıklarının tedricî tasfiyesinin veya idaresinin Fon tarafından yürütülmesine karar verebilir. Bu fıkra uyarınca Fon tarafından yapılacak tedricî tasfiye ve idareye ilişkin harcamalarda Fon gelirlerinden hangilerinin kullanılabileceği Kurul tarafından belirlenir."

MADDE 17 - 2499 sayılı Kanuna 46/B maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 46/C maddesi eklenmiştir.

"İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyesi

MADDE 46/C - Bu Kanunun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca yetkileri kaldırılan ipotek finansmanı kuruluşlarının tedricî

tasfiyelerine Kurulca karar verilebilir. Bu kurumların tasfiye işlemleri Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülür.

Tedricî tasfiyenin amacı, ipotek finansmanı kuruluşlarının mal varlığını işin niteliğine göre aynen veya nakde çevirmek suretiyle elde edilen bedeli tahsis ederek tasfiye etmektir. Tedricî tasfiye karar ve işlemlerinde 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu ve diğer mevzuatın tasfiye ile ilgili hükümleri uygulanmaz. İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyelerinin uygulama usûl ve esasları Kurulca belirlenir.

Tedricî tasfiye kararı verildikten sonra, ipotek finansmanı kuruluşunun yasal organlarının görev ve yetkileri, tasfiye sonuçlanıncaya kadar Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yerine getirilir. Ancak, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi hükmü saklıdır.

Hakkında tedricî tasfiye kararı verilen ipotek finansmanı kuruluşunun ödemeleri durur ve konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları malvarlıkları ile varlık teminatlı menkul kıymetler ve ipotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzları hariç tüm mal varlığı üzerinde, bu karar tarihi itibarıyla sadece Fon tarafından tasarruf edilebilir. Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun aktif ve pasifini tespit eder. İpotek finansmanı kuruluşunun, tasfiye kapsamında yer alan yükümlülüklerinden, nakit borçları, tedricî tasfiye kararının verildiği tarihteki anapara ve işlemiş faizleri toplamı üzerinden hesaplanır. İpotek finansmanı kuruluşunun tedricî tasfiye kararının verilmesinden sonra vadesi gelen menkul kıymetlerinden doğan hak ve borçları da, vadeleri itibarıyla belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşunun, vadeli borçlarına vadeden, diğer borçlarına ise tedricî tasfiye tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunî Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunun 2 nci maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen kanunî temerrüt faizi yürütülür. Mevzuat uyarınca ipotek finansmanı kuruluşu tarafından verilmiş teminatlar da, aktifin hesabında dikkate alınır.

Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun tasfiye kapsamında yer alan gerçek hak sahiplerini ve alacak tutarlarını, Kuruldaki kayıtlar, ipotek finansmanı kuruluşunun kayıtları, bu kuruluşun ilgili olduğu diğer resmi ve özel kurumların kayıtları ile güvenilir bulunan diğer bilgi ve belgelere dayanarak tespit eder. İcra ve

İflâs Kanununun 278, 279 ve 280 inci maddelerinde yazılı hallerin varlığı halinde, Fon tarafından iptal davası açılabilir.

İpotek finansmanı kuruluşunun malvarlığı, tasfiyenin amacı kapsamında yer alan hak sahiplerinin alacağının ödenmesinde kullanılır. Ancak, tasfiye bakiyesi bu alacakların tamamının karşılanmasına yetmezse, ödemeler garameten yapılır. Bu alacaklar tamamen karşılandıktan sonra artan kısımdan, öncelikle kamu alacakları ve kalandan Fonun yaptığı tasfiye giderleri nedeniyle doğan alacağı ödenir. Bakiye, diğer alacaklılara tahsis edilir. İpotek finansmanı kuruluşunun aktifleri, tasfiyenin amacı kapsamındaki hak sahiplerinin alacaklarını, Fondan yapılan ödemeleri ve tasfiye giderlerini karşılamaya yetmezse, Fon, Kurulun uygun görüşüyle ipotek finansmanı kuruluşunun iflâsını isteyebilir."

MADDE 18 - 2499 sayılı Kanunun 47 nci maddesinin birinci fıkrasının (A) bendinin (5) numaralı alt bendi ile (C) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"5. Sermaye piyasası kurumlarına, bu Kanunun 13/A ve 13/B maddeleri kapsamındaki teminat sorumlularına ve 38/B ve 38/C maddeleri kapsamındaki fon kuruluna; sermaye piyasası faaliyetleri sebebiyle veya emanetçi sıfatıyla veya idare etmek için veya teminat olarak veya her ne nam altında olursa olsun, kayden veya fiziken tevdi veya teslim edilen sermaye piyasası araçları, nakit ve diğer her türlü kıymeti kendisinin veya başkasının menfaatine satan veya rehneden veya her ne şekilde olursa olsun kullanan, gizleyen yahut inkâr eyleyen veya bu amaca ulaşmak ya da bu fiillerini gizlemek için bilgisayar ortamında tutulanlar dahil kayıtları tahvil ve tağyir eden ilgili gerçek kişilerle tüzel kişilerin yetkilileri,"

"C) Bu Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasına, 7, 9, 10, 10/A, 11, 12 nci maddelerine, 13 üncü maddesinin beşinci fıkrasına, 13/A maddesinin ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci, altıncı, sekizinci, dokuzuncu, onuncu, onbirinci, onikinci, onüçüncü, ondördüncü ve onbeşinci fıkralarına, 13/B maddesinin üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarına, 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasına, 15 inci maddesinin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarına, 16, 16/A maddelerine, 25 inci maddesinin (a) bendine, 28 inci maddesinin (b) bendine, 34 üncü maddesine, 38 inci maddesine, 38/A maddesine, 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü, yedinci, dokuzuncu, onuncu ve onikinci fıkralarına, 38/C maddesi

kapsamında 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü, yedinci, dokuzuncu, onuncu ve onikinci fıkralarına, 39/A maddesine, 40/B ve 40/D maddelerine, 45 inci maddesine, 46 ncı maddesinin ikinci ve beşinci fıkralarına, 46/A, 46/B ve 46/C maddelerine aykırı hareket edenler binikiyüzelli gün adli para cezası ile cezalandırılırlar."

MADDE 19 - 2499 sayılı Kanunun 47/A maddesine dördüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Kanunun 40/D maddesinin beşinci fıkrasındaki yükümlülüğe uymayan üyelere, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Yönetim Kurulunca bin YTL'den beşbin YTL'ye kadar para cezası verilir. Birlik, verdiği cezaları ilgiliye tebliğ eder ve tahsil ve gelir kaydı için Yatırımcıları Koruma Fonuna bildirir."

MADDE 20 - 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 10 - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren azami iki yıl içinde yürürlüğe konulur. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, bu süre içerisinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine üye olmak için Kurula başvurmakla yükümlüdürler.

Bu üyelik başvuruları Kurul tarafından sonuçlandırılır. Kurul, Birlik Statüsünün yürürlüğe girmesini izleyen bir ay içinde Birlik üyelerini ilk genel kurul toplantısına çağırır. İlk genel kurula ait masraflar, Birlik organları oluştuktan sonra Kurula geri ödenmek üzere Kurul tarafından karşılanır.

GEÇİCİ MADDE 11 - Bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş bulunan ve bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan 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.

GEÇİCİ MADDE 12 - Finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri, bu Kanunun 38/A maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içerisinde konut finansmanı faaliyetinde bulunamaz."

MADDE 21 - 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

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

MADDE 22 - 4077 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"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 kullandığı 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."

MADDE 23 - 4077 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"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, kullandığı 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."

MADDE 24 - 4077 sayılı Kanuna 10/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 10/B maddesi eklenmiştir.

"Konut Finansmanı Sözleşmeleri

MADDE 10/B - Konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketiciye teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren Sözleşme Öncesi Bilgi Formu vermek zorundadır. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte serbesttir.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilecek genel bilgilerin kapsamı ve Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun standartları ilgili birliklerin görüşü alınmak suretiyle Bakanlık tarafından belirlenir. Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme geçersizdir.

Konut finansmanı sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez.

Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş 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 iki ödemede temerrüde düşmesi halinde kullanılabilir. Konut

finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için en az bir ay süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.

Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin 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 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş 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. 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. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 7, 25 ve 31 inci maddeleri uygulanmaz.

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 etme yükümlülüğü altındadır. Konutun tahliye edilmemesi halinde konut sahibi 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 26 ncı ve 27 nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyetliğin devredilmiş olması halinde zilyetliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurabilir.

Kullanılan finansmanın teminatı olarak şahsi teminat verildiği hallerde, konut finansmanı kuruluşu asıl borçluya ve diğer teminatlara başvurmadan, kefilden borcun ifasını isteyemez.

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı,

kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

Konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır. Bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketici bu kıymetli evrakı konut finansmanı kuruluşundan geri isteme hakkına sahiptir. Ayrıca, konut finansmanı kuruluşu kıymetli evrakın başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

Kredilerde geri ödeme tutarlarının, finansal kiralama işlemlerinde ise kira bedellerinin anaparayı aşan kısmı bu madde kapsamında faiz olarak kabul edilir.

Sözleşmede belirtilmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranın değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oran, dönemsel geri ödeme tutarı yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek olan azami dönemsel geri ödeme tutarını aşmamak koşuluyla ve yine sözleşmede belirlenecek yurt içinde veya yurt dışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir endeks baz alınarak değiştirilebilir. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılabilecek referans faizler ve endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usûl ve esaslar ise Bakanlık tarafından belirlenir.

Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Ödenen miktara

göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketiciye yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Bakanlık tarafından çıkartılan ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilme suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken ödeme ücreti gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın yüzde ikisini geçemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez.

Konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur:

a) Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı, finansal kiralama sözleşmeleri için toplam kira bedeli,

b) Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,

c) Yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı (değişken faizli sözleşmelerde yıllık faiz oranı ve yıllık maliyet oranı başlangıç ve azami faiz oranı için ayrı ayrı hesaplanır),

d) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı veya kira bedeli ve azami faiz oranı veya kira bedeli esas alınarak hesaplanacak toplam borç tutarları),

e) Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki veya kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi,

f) İlk yıl için dönemsel olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri ödeme veya kira bedellerinin yer aldığı ödeme planı (Değişken faizli sözleşmelerde, başlangıç ve azami faiz oranları kullanılarak iki ayrı ödeme planı oluşturulur.),

g) Geri ödeme veya kira ödeme sayısı, ödeme tarihleri, belirlenen ödeme tarihinin resmi tatile gelmesi durumunda ödemelerin ne zaman yapılacağı, ilk ve son ödeme tarihleri,

h) İstenecek teminatlar,

i) Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde, kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının (değişken faizli sözleşmelerde cari faiz oranının) yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faizi oranı, finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak gecikme faiz oranı,

j) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,

k) Kredi geri ödemelerinin veya kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,

l) Kredinin veya kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden belirlenmesi durumunda, kira ve geri ödeme tutarları ile toplam borç tutarının hesaplanmasında, hangi tarihteki kurun dikkate alınacağına ilişkin şartlar,

m) Sözleşmeye konu olan konutta kıymet takdiri yapılmasını gerektirebilecek haller ve kıymet takdirinin kimler tarafından yapılabileceği,

n) Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri.

Tüketiciye gönderilecek dönemsel ödeme dekontlarında ödemelerin onbeşinci fıkranın (d) bendinde yer aldığı şekliyle dağılımına ve kalan borç miktarına yer verilir.

Bu maddenin uygulanmasında, konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları tüketici kabul edilir."

MADDE 25 - 4077 sayılı Kanunun 25 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "10/A maddesinde," ibaresinden sonra gelmek üzere "10/B maddesinde," ibaresi eklenmiştir.

MADDE 26 - 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 15 inci maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

"Ancak, tüketicilerin konut edinmesine veya yatırımlara finansman sağlayan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiracılık sıfatını ve/veya sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerini, kiralayandan yazılı izin alınması kaydıyla devredebilir. İş bu devir nedeniyle finansal kiralama sözleşmesinde yapılan kiracı değişikliği, bu Kanunun 8 inci maddesi çerçevesinde tescil edilir veya şerh olunur.

Konut finansmanı kapsamında yapılan finansal kiralama işlemlerinde kiracı, kiralayana bilgi vermek, diğer finansal kiralama işlemlerinde ise sözleşmede hüküm bulunmak kaydıyla finansal kiralama konusu malın zilyetliğini bir başkasına devredebilir."

MADDE 27 - 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 10 - Toplu Konut İdaresi Başkanlığının konut satışından kaynaklanan ipotekli veya ipoteksiz alacakları, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından devralınabilir ve devredilebilir."

MADDE 28 - 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Kanunun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (1) ve (5) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"1. Her nevi hisse senetlerinin kâr payları (kurucu hisse senetleri ve diğer intifa hisse senetlerine verilen kâr payları ve pay sahiplerine hazırlık dönemi için faiz olarak veya başka adlarla yapılan her türlü ödemeler ile Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları katılma belgelerine ödenen kâr payları ile konut finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlere ve varlık finansmanı fonlarını temsilen ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ödenen faiz, kâr payı veya benzeri gelirler dahil.);"

"5. Her nevi tahvil (ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler hariç ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler dahil) ve Hazine bonusu faizleri ile Toplu Konut İdaresi, Kamu Ortaklığı İdaresi ve Özelleştirme İdaresince çıkarılan menkul kıymetlerden sağlanan gelirler (Döviz cinsinden yahut dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymetlerin itfası sırasında oluşan değer artışları irat sayılmaz.);"

MADDE 29 - 193 sayılı Kanunun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının (7) numaralı bendinin (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiş ve mevcut (f) alt bendi (g) alt bendi olarak teselsül ettirilmiştir.

"f) İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kâr payı ve faiz gelirlerinden,"

MADDE 30 - 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 29 uncu maddesinin (i) ve (u) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki bent eklenmiştir.

"i) Emeklilik sözleşmeleri, hayat sigortaları (hayat sigortalarında ferdi kaza, hastalık sonucu maluliyet ve tehlikeli hastalıklar teminatlarının da ek teminat olarak verildiği sözleşmeler dahil) ve sağlık sigortaları ile ihracata ait nakliyat sigortalarında ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yapılan sigortalarda sözleşme ve poliçe üzerinden alınan paralar"

"u) Bankalar, sigorta şirketleri, emeklilik şirketleri ve ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibarî değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar,"

"y) İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler dolayısıyla lehe alınan paralar."

MADDE 31 - 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bentler eklenmiştir.

"o) Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri,

p) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla yapılacak finansal kiralamalarda kiralanan konutların kiracıya devri,

r) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından konut satışları nedeniyle tesis olunacak ipotek işlemleri."

MADDE 32 - A) 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(A) Mahkeme Harçları" başlıklı bölümünün "III- Karar ve ilam harcı" başlıklı fıkrasının "1. Nispi harç" başlıklı bendinin, (e) alt bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"f) Konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden Binde 54

Bakanlar Kurulu, dava çeşitleri itibarıyla birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere bu alt bentte yazılı nispeti binde 10'a kadar indirmeye veya Kanunda yazılı nispete kadar çıkarmaya yetkilidir."

B) 492 sayılı Kanuna bağlı (1) sayılı tarifenin "(B) İcra ve iflâs harçları" bölümünün "I-İcra harçları" başlıklı fıkrasının "3. Değeri belli olan icra takiplerinde tahsil harcı, değer üzerinden:" başlıklı bendinin sonuna aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

"h) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, bu bentte belirtilen tahsil harçları dörtte biri oranında uygulanır."

MADDE 33 - 492 sayılı Kanuna bağlı (8) sayılı tarifenin "XI. Finansal faaliyet harçları" bölümünün (10) numaralı fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 34 - 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı (2) sayılı tablonun "IV-Ticari ve medeni işlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne

aşağıdaki (36) numaralı fıkra, "V-Kurumlarla ilgili kağıtlar" başlıklı bölümüne ise aşağıdaki (23) ve (24) numaralı fıkralar eklenmiştir.

"36. Sermaye piyasası araçlarının ihracına ilişkin olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar, konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ve bu kuruluşların ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsilen menkul kıymet ihracı ve bu ihraca konu teminatlarla ilgili olarak düzenlenen makbuz ve kağıtlar."

"23. İpotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş ve ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlık finansmanı fonlarını temsil eden menkul kıymetlerin ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluşlar veya fonlar tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar.

24. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının menkul kıymet ihracı ve ihraca konu teminatlardan kaynaklananlar dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluş tarafından ödenmesi gereken makbuz ve kağıtlar."

MADDE 35 - 25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin (4) numaralı fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

"ş) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinde tanımlanan konut finansmanı amacıyla teminat gösterilen veya ipotek konulan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ipotek finansmanı kuruluşları ya da üçüncü kişilere teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışlar dahil) ile bu şekilde alınan konutun, konut finansman kuruluşları, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı veya ipotek finansmanı kuruluşları tarafından teslimi (müzayede mahallinde yapılan satışı dahil)."

MADDE 36 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 37 - Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

KAYNAKÇA

- ALPTÜRK**, Ercan: Soru ve Cevaplarıyla Mortgage Sistemi (TUTSAT), 2007.
- AYBAY**, Aydın - **HATEMİ**, Hüseyin: Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1996.
- ÇOLAK**, Ender: Konut Finansmanı ve Bir Yöntem Olarak “Mortgage” (Panel Kitabı).
- DÖRTGÖZ**, Gürsel Öcal: İpotek, Ankara, 2009.
- DÖRTGÖZ**, Gürsel Öcal: Tapu İşlemleri, Ankara, 2008
- HEPŞEN**, Ali: Gayrimenkul Piyasaları ile Finansal Krizler Arasındaki İlişkinin İrdelenmesi, ABD’de Mortgage Krizi.
- KOÇAK**, Duygu: Konut Finansman Kanunu Öncesi ve Sonrası Mortgage, Türk Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin Rolü, İstanbul, 2007.
- OĞUZMAN**, **SELİÇİ**, **ÖZDEMİR**, Eşya Hukuku, İstanbul, 2007 ve 2009.
- OY**, Osman: Türkiye’de Mortgage Uygulaması, Konut Finansman Sistemi ve Ana Hatları ile Gayrimenkul Mevzuatı, İstanbul, 2007
- ÖZİNCE**, Ersin: “İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler”, Bankacılık Dergisi, Sayı No: 55, Aralık, 2005.
- ÖZSUNAY**, Ergun: Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta İnançlı Muameleler, İstanbul, 1968.
- ÖZTÜRK**, Güner: Mortgage Sistemi ve Bu Sistem İle Konut Edinilmesi, Ankara, 2005.
- ŞIPKA**, Şükran: Türk Medeni Kanununda Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, İstanbul, 2002.
- TANTAN**, Saadet: Menkul Kıymetleştirme; ABD Uygulamaları ve Bankacılık Sektörüne Etkileri, Ankara, 1996.
- TÜREL**, Sema: “ABD’de geçen yıl 2.5 milyon üzerinde konut üretildi”, Konut Dergisi, 27.05.2006.
- YAVUZ**, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümleri, İstanbul, 2002.
- www.toki.gov.tr. Toplu Konut İdaresi, 19. Kuruluş Yılı Etkinliği, 27 Mart 2003, Herkese Yeterli Konut Paneli (Toki Konut Paneli).
- İnşaat Mühendisleri Odası**, Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu.