



**KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNE İLİŞKİN
ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN
KANUN TASARISI TASLAĞI**

Madde 1 - 19/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 45 inci maddesine birinci fıkradan sonra gelmek üzere ikinci fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“30/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacakların takibinde, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabileceği gibi haciz yoluna da başvurulabilir.

Madde 2 - 2004 sayılı Kanunun 128 inci maddesine ikinci fıkradan sonra gelmek üzere üçüncü fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kuruluşlara yaptırır.”

Madde 3 - 2004 sayılı Kanunun 128/a maddesine birinci fıkradan sonra gelmek üzere ikinci fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, birinci fıkra uyarınca yaptırılmasına karar verilen bilirkişi incelemesi, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kuruluşlara yaptırılır.”

Madde 4 - 2004 sayılı Kanunun 134 üncü maddesine ikinci fıkradan sonra gelmek üzere üçüncü fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde yirmi olarak uygulanır.”

Madde 5 - 2004 sayılı Kanunun 149/a maddesine ikinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde kırk olarak uygulanır. Temyiz talebinin reddi halinde, ikinci fıkrada yer alan tazminat alacaklıya ödenir ve alacaklının satış talebinden sonra takdir edilen ve kesinleşen kıymete göre, merhunun alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa kalan tutar yatırılan teminattan karşılanır, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırıma iade edilir.”

Madde 6 - 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa aşağıdaki Geçici Madde 7 eklenmiştir.

“ Geçici Madde 7- 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 maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların 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 kuruluşların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir.”

Madde 7 - 30/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 3 üncü maddesine aşağıdaki (k) bendi 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 Teminatlı Menkul Kıymetler

Madde 13/A – 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 bu Kanunun 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilir.

İhraççılar, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkları, diğer varlıklarından ayrı olarak, oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlemekle yükümlüdür. Teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların tutulmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurul, teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

Teminat havuzu; konut finansmanından kaynaklanan alacaklar, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacaklar, ikame varlıklar ve bunların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmelerden oluşur.

Konut finansmanından kaynaklanan alacakların ilgili konutun değerinin yüzde yetmişbeşini, yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ise ilgili gayrimenkulun değerinin yüzde ellisini aşan kısmı, teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz. Kurul bu kapsamda yapılacak değerlemenin bu Kanun uyarınca yetki verilmiş kişi veya kuruluşlarca ve Kurulca belirlenen usul ve esaslara göre yapılmasını zorunlu tutabilir. Teminat havuzuna dahil edilecek konut finansmanından kaynaklanan veya yapı kullanma izni alınmış 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 Teşkilatı’na 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 teminatlının menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca;

- a) Teminat havuzundaki varlıkların nominal değerinin ipotek teminatlının menkul kıymetlerin nominal değerine eşit yada fazla olması,
 - b) Teminat havuzundaki varlıkların getirisinin en az ipotek teminatlının menkul kıymetlerin getirisine eşit yada fazla olması,
 - c) Teminat havuzundaki varlıklardan elde edilen gelirin miktar ve zamanlama bakımından ipotek teminatlının menkul kıymet sahiplerine yapılan ödemeleri karşılaması,
 - d) Teminat havuzunda yer alan varlıkların net bugünkü değerinin ipotek teminatlının menkul kıymetlerin net bugünkü değerinden %2'si oranında fazla olması
- zorunludur. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul 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, gerekli gördüğü hallerde teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu resen değiştirmeye yetkilidir.

Teminat sorumlusu, bu madde kapsamında,

- a) Teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini ve niteliklerini,
 - b) Teminat havuzlarının oluşturulmasını ve varlıkların teminat havuzlarında izlenmesini,
 - 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 fıkrada sayılan şartlara uygunluğunu,
- izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında 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.

İpotek teminatlının menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehn edilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyati tedbir kararı dahil verilemez ve iflas masasına dahil edilemez.



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

İhraççının yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yükümlülüklerinin toplam değerinin varlıklarının toplam değerini aşması, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflası 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 tedrici tasfiyesi ile tedrici tasfiyeye ilişkin işlemlerin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülmesi,

b) Teminat havuzundaki varlıkların, ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan her türlü yükümlülüğü üstlenecek yeni bir ihraççı niteliğini haiz 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.

İhraççının 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 sahibi alacaklıları ihraççının diğer malvarlığına başvurabilecektir.

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 usul ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurul, bu maddede belirlenmesi öngörülen usul ve esasların yanı sıra, ipotek teminatlı menkul kıymetlerle ilgili gerekli gördüğü diğer konularda düzenleme yapmaya yetkilidir.”

Madde 9 - 2499 sayılı Kanuna 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 kayıtlarının tutulması, değerlendirilmesi ve raporlanmasına ilişkin usul ve esaslar 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 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 amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyati tedbir kararı dahil verilemez ve iflas masasına dahil edilemez.

Kurul, teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

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

“r) Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında faaliyette 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 konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere kaynak kullandırılması aşamasında, 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) bendine ikinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki üçüncü fıkra hükmü eklenmiş ve diğer fıkralar teselsül ettirilmiştir.

“İpotekli sermaye piyasası araçlarının satışını takiben, satış değerinin en fazla binde biri oranında kayda alma ücreti Kurul hesabına yatırılır. Kayda alma ücretinin oranının belirlenmesi, hesaplanması ve ödenmesine ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenir.”

Madde 12 - 2499 sayılı Kanunun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/A maddesi eklenmiştir.

“Konut Finansmanı

Madde 38/A – Konut finansmanı, yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis etmek suretiyle kredi kullandırılması ve yine bu özellikteki konutların finansal kiralama yoluyla kiralanmasıdır. Kredi kullandırılması halinde üzerine ipotek tesis edilen konutun, krediyi kullanan kişiye ait olması zorunludur.

Konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar, katılım bankaları ve ilgili düzenleyici kuruluş tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketleridir.



Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması aşamasında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kuruluşlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir.”

Madde 13 - 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki 38/B maddesi eklenmiştir.

“Konut finansmanı fonu

Madde 38/B – Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteye dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inanca mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Fon kurucuları, fon kurma limiti, portföyün riskten korunması veya kredi değerliliğinin artırılması amacıyla yapılan sözleşmeler dahil fon portföyüne alınabilecek varlık türleri, portföy sınırlamaları ile ipoteye dayalı menkul kıymetlerin ihraç ve Kurul kaydına alınmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. Kurucular, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti verebilirler.

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

Fon yöneticisi, ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil eder ve yönetir. Fon portföyüne alınan varlıkların kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanmasından fon yöneticisi sorumludur. Fon yöneticisine ilişkin şartlar ile fon varlıklarının yönetimine ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

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

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

Kurul, ipotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, ipotegin veya mülkiyetin; fon hesabına, kurucu veya yöneticisi adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilir. Bu tescilin fon lehine yapıldığı hususu beyanlar hanesine kaydedilir.

Fon içtüzüğü, ipoteye dayalı menkul kıymetlerin sahipleri, kurucu ve fon yöneticisi arasında, fon portföyünün inanca mülkiyet esaslarına göre saklanmasını ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan iltihaki bir sözleşmedir.

Fon içtüzüğü ve Kurulca belirlenecek diğer belgelerle birlikte, fon kuruluşuna izin verilmesi ve ihraç edilecek ipoteye 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 usul ve esasları belirler.

Kurucu veya fonun geri ödeme gücüne düşmesi halinde Kurul, fonun idaresinin, Yatırımcıları Koruma Fonu veya atanacak diğer bir temsilci tarafından yürütülmesine 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.

Fon kurucusu veya yöneticisinin iflası veya tasfiyesi halinde Kurul, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

Madde 14 - 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki 38/C maddesi eklenmiştir.

“Varlık finansmanı fonu

Madde 38/C – Varlık finansmanı fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inanca mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Varlık finansmanı fonu portföyelerine alınabilecek varlıklar Kurulca belirlenir.

Bu Kanunun 38/B maddesinin birinci fıkrası dışında diğer fıkrası hükümleri, varlık finansmanı fonları için de uygulanır.

Madde 15 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“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, risk sermayesi yatırım fonları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, vadeli işlemler aracılık şirketleri, sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerlendirme kurumları ve portföy saklama şirketleridir.”

Madde 16 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 39/A maddesi eklenmiştir.

“İpotek finansmanı kuruluşları

Madde 39/A - İpotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır.



İpotek finansmanı kuruluşlarının faaliyet konuları şunlardır:

- a) Konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, yönetilmesi ve devredilmesi,
- b) Konut finansmanından kaynaklanan alacakların teminat alınması suretiyle kaynak temini,
- c) Her türlü sermaye piyasası aracı ihracı,
- d) Faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemlerin yürütülmesi,
- e) Kurulca uygun görülen diğer faaliyet konuları.

İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Kurula başvurması şarttır.

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 ve iflas masasına dahil edilemez. Kurul, teminat gösterilen varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde tutulmasını zorunlu tutabilir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarına, faaliyet ilke ve esaslarına, ikinci fıkrada belirtilen faaliyetler itibariyle izin esaslarına, tabi olacakları yükümlülüklerle ilişkin esaslar Kurul tarafından belirlenir.

Madde 17 - 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki 40/D maddesi eklenmiştir.

“Türkiye gayrimenkul değerlendirme uzmanları meslek birliği

Madde 40/D- Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslek 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 Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslek Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla bırakılan 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 yayımlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlendirmelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usul 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, Kanununun 40/C maddesindeki esaslara tabidir.”

Madde 18 - 2499 sayılı Kanununun 46/A maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere ikinci fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

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

Madde 19 - 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki 46/C maddesi eklenmiştir.

“İpotek Finansmanı Kuruluşlarının Tedrici Tasfiyesi

MADDE 46/C- Kanununun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca yetkileri kaldıran ipotek finansmanı kuruluşlarının tedrici tasfiyelerine Kurulca karar verilebilir. Bu kurumların tasfiye işlemleri Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülür.

Tedrici tasfiyenin amacı, ipotek finansmanı kuruluşlarının mal varlığını işin niteliğine göre aynen veya nakde çevirmek suretiyle elde edilen bedeli tahsis ederek tasfiye etmektir. Tedrici tasfiye karar ve işlemlerinde Türk Ticaret Kanunu, İcra ve İflas Kanunu ve diğer mevzuatın tasfiye ile ilgili hükümleri uygulanmaz. İpotek finansmanı kuruluşlarının tedrici tasfiyelerinin uygulama usul ve esasları, Kurulca belirlenir.

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

Hakkında tedrici 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, tedrici tasfiye kararının verildiği tarihteki anapara ve işlemiş faizleri toplamı üzerinden hesaplanır. İpotek finansmanı kuruluşunun tedrici 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 tedrici tasfiye tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanununun 2 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen oranda kanuni 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 iflas Kanununun 278, 279 ve 280 inci maddelerinde yazılı hallerin varlığı halinde, Fon tarafından iptal davası açılabilir.

Tedrici tasfiyeye tabi tutulmayan ve haklarında iflas kararı verilen ipotek finansmanı kuruluşlarının, sıra cetvelinde yer alan menkul kıymet işlemlerinden doğan alacaklılarına, Fondan, Fon yönetiminin onayı ile bu cetvelde görünen alacak tutarları gözetilerek ödeme yapılır.

İpotek finansmanı kuruluşunun malvarlığı, tasfiyenin amacı kapsamında yer alan hak sahiplerinin alacağına 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 iflasını isteyebilir.

Madde 20 - 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 Kanun’un 13/A ve 13/B maddesi kapsamındaki teminat sorumlularına ve 38/B ve 38/C maddesi kapsamındaki fon yöneticilerine; sermaye piyasası faaliyetleri sebebiyle veya emanetçi sıfatıyla veya idare etmek için veya teminat olarak veyahut 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 inkar eyleyen veyahut 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, 12nci maddelerine, 13üncü maddesinin beşinci fıkrasına, 13/A maddesinin ikinci, üçüncü, dördüncü, beşinci, altıncı, sekizinci, dokuzuncu, onuncu, onbirinci, onikinci, onüçüncü fıkralarına, 13/B maddesinin ikinci, üçüncü ve dördüncü 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, 38/A maddesine, 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü ve onikinci fıkralarına, 38/C maddesi kapsamında 38/B maddesinin üçüncü, dördüncü ve onikinci fıkralarına, 39/A maddesine, 40/B, 40/D maddelerine, 45 inci maddesine, 46 ncı maddesinin ikinci ve beşinci fıkralarına, 46/A maddesine, 46/B maddesine ve 46/C maddesine aykırı hareket edenler,

25 milyar liradan 75 milyar liraya kadar ağır para cezası ile cezalandırılırlar.”

Madde 21 - 2499 sayılı Kanunun 47/A maddesine dördüncü fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.



“Kanunun 40/D maddesinin beşinci fıkrasındaki yükümlülüğe uymayan üyelere, Türkiye Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslek Birliği Yönetim Kurulunca 1 milyar liradan 5 milyar liraya kadar para cezası verilir. Birlik verdiği cezaları ilgiliye tebliğ eder.”

Madde 22 - 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde 10 eklenmiştir.

“Geçici Madde 10 - Türkiye Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslek Birliği Statüsü bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren üç yıl içinde yürürlüğe konulur. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, bu süre içerisinde Türkiye Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslek Birliğine üye olmak için Kurula başvurmakla yükümlüdürler.

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

Madde 23 - 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesine aşağıdaki (r) bendi eklenmiştir.

“r) Konut Finansmanı Kuruluşu: 30/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi ikinci fıkrasında belirtilen kuruluşları,”

Madde 24 - 4077 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı, 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. 10 uncu maddenin altıncı fıkrasına göre kredi veren konut finansman kuruluşu, imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ile birlikte, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. 10/B maddesinde yer alan konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde, konut finansmanı kuruluşunun bu finansmanı belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konut finansmanı kuruluşu imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ile birlikte, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı, tüketiciye karşı teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ile, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur. 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 25 - 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 uncu maddenin altıncı fıkrasına göre kredi veren konut finansman kuruluşu ve 10/B maddesinde yer alan konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansman kuruluşu, satıcı,



sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur.”

Madde 26 - 4077 sayılı Kanununun 10 uncu maddesinin beşinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlı konut finansmanı kapsamı dışında kalan ve konusu konut olan kredilerde, kredi veren, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç yada zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren tüketiciye karşı satıcı ile birlikte kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur.”

Madde 27 - 4077 sayılı Kanuna aşağıdaki 10/B maddesi eklenmiştir.

“Konut finansmanına yönelik işlemler

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 Formu”nun standartları Sanayi ve Ticaret Bakanlığı 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 işgünü 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 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 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 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 7 inci ve 25 inci maddeleri uygulanmaz.

Konutun satışının gerçekleştirilmesi ve elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmın tüketiciye ödenmesini takiben tüketici konutu tahliye etme yükümlülüğü altındadır. Konutun tahliye edilmemesi halinde konut sahibi 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 26 anca ve 27 inci maddeleri uyarınca icra yoluna başvurabilir.

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

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 istemek hakkına sahiptir. Ayrıca, konut finansmanı kuruluşu kıymetli evrakın başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür. Konut finansmanı amacıyla ipotek alınmadığı hallerde kıymetli evrak teminat olarak kabul edilebilir.

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

Sözleşmede belirtmek suretiyle konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir. Oranların sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oranlar her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oranlar, yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek azami oranları aşmamak üzere ve yine sözleşmede belirlenecek yurtiçinde veya yurtdışında 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 kullanılacak endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ve tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usul ve esaslar Sanayi ve Ticaret Bakanlığı 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 ne şekilde yapılacağı usul ve esasları Bakanlar Kurulu tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir.

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir yada 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,



- b) Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,
- c) Yıllık bazda faiz oranı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı ve azami faiz oranı),
- d) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibariyle dağılımı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı/kira bedeli ve azami faiz oranı/kira bedeli esas alınarak hesaplanacak toplam borç tutarları),
- e) Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki/kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi,
- f) İlk yıl için aylık olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri ödeme/kira ödeme tutarının yer aldığı ödeme planı (değişken faizli sözleşmelerde, başlangıç ve azami faiz oranları kullanılarak iki ayrı ödeme planı oluşturulur),
- g) Geri ödeme/kira ödeme sayısı, ödeme tarihlerinin her ayın kaçınıcı günü yapılacağı, belirlenen aylık ödeme gününün 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/kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,
- l) Kredinin/kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden kullanılması durumunda, geri ödemeye ilişkin ödemelerin ve 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 aylık ödeme dekontlarında faiz veya kira ödemelerinin yukarıdaki fıkranın (d) bendinde yer aldığı şekliyle dağılımına ve kalan borç miktarına yer verilir.

Madde 28 - 3/6/1949 tarihli ve 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun değişik 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (4) numaralı bendine aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

“f) Konut finansmanı fonları ile varlık finansmanı fonlarının kazançları (Bu kazançlar Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesine göre tevkifata tabi tutulmaz).”

Madde 29 - 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 63 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

“6. Kendisine ait tapuya kayıtlı bir konutu bulunmayan kişiler ile kendisine ait tapuya kayıtlı sadece bir konutu olan kişilerin, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan borçlarının yüzbin YTL ye kadar olan kısmının faiz ödemeleri,”

Madde 30 - 193 sayılı Kanunun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (1) numaralı bendi ile (5) numaralı bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.



“1. Her nevi hisse senetlerinin kar payları (kurucu hisse senetleri ve diğer intifa hisse senetlerine verilen kar 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 kar payları ile konut finansmanı fonları ipoteğe dayalı menkul kıymetlerine ve varlık finansmanı fonları varlığa dayalı menkul kıymetlerine ödenen faizler dâhil.)

5. Her nevi tahvil (İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansman kuruluşları tarafından ihraç edilen 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 31 - 193 sayılı Kanunun değişik 89 uncu maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

“10. Kendisine ait tapuya kayıtlı bir konutu bulunmayan kişiler ile kendisine ait tapuya kayıtlı sadece bir konutu olan kişilerin, ücret geliri elde edenlerin ücretlerinin safi tutarının hesaplanması sırasında ayrıca indirilmemiş bulunması şartıyla, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan borçlarının yüzbin YTL ye kadar olan kısmının faiz ödemeleri,

Madde 32 - 193 sayılı Kanunun değişik 94 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki (16) numaralı bent eklenmiştir.

“16. İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kar payı ve faiz gelirlerinden,”

Madde 33 - 193 sayılı Kanunun geçici 67 nci maddesinin (1) numaralı bendin (6) numaralı alt bendi ile (2), (5) ve (8) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“6- Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonlarının (borsa yatırım fonları hariç) katılma belgelerinin ilgili olduğu fona iadesi, menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinin alım satımı, Hazine tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetler ile ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansman kuruluşları ve konut finansman fonları tarafından yurt dışında ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarının, alım satımı, itfası sırasında elde edilen getirileri ile bunların dönemsel getirilerinin tahsilinde, tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında ve hisse senetleri kâr paylarının hisse sahipleri adına tahsilinde bu fıkra hükümleri uygulanmaz. “

2) Bu Kanunun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının (5) numaralı bendinde yazılı menkul sermaye iratlarından (Hazine tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetler ile ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansman kuruluşları ve konut finansman fonları tarafından yurt dışında ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilenler hariç), ödemeyi yapanlarca, banka veya aracı kurumlara veya bunlar aracılığıyla diğer gerçek ve tüzel kişilere ödenenler hariç, % 15 oranında vergi tevkifatı yapılır. Bankalara veya aracı kurumlara alış bedeli tevsik edilmeksizin teslim edilmiş olan menkul kıymetlerin gelirlerinin ödenmesinde ise ödeme



banka veya aracı kurumlar aracılığıyla yapılırsa dahi tevkifat yapılır. Menkul kıymetin bir banka veya aracı kurum aracılığıyla alınmış olması halinde tevkifatta, bu işlemdeki itfa bedeli ile alış bedeli arasındaki fark esas alınır. Bu iratlar üzerinden 94 üncü madde veya Kurumlar Vergisi Kanununun 24 üncü maddesi kapsamında ayrıca tevkifat yapılmaz.

5) Gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması (1), (2), (3) ve (4) numaralı fıkra hükümleri uyarınca yapılacak tevkifatı etkilemez. Şu kadar ki, Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan borsa yatırım fonları, emeklilik yatırım fonları, konut finansmanı fonları ve varlık finansmanı fonlarının elde ettikleri kazançlar üzerinden (1) ve (4) numaralı fıkralar uyarınca tevkifat yapılmaz.

8) Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları, konut finansmanı fonları ve varlık finansmanı fonları hariç) ile menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının Kurumlar Vergisinden istisna edilmiş olan portföy kazançları, dağıtılsın veya dağıtılmasın % 15 oranında vergi tevkifatına tâbi tutulur. Bu kazançlar üzerinden 94 üncü madde uyarınca ayrıca tevkifat yapılmaz. Bu fon veya ortaklıklarının katılma belgelerinin ilgili fona iadesinden elde edilen gelirler ile hisse senetlerinin alım satımından elde edilen kazançlar için yıllık beyanname verilmez. Diğer gelirler nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu gelirler beyannameye dâhil edilmez. Ticarî işletmeye dâhil olan bu nitelikteki gelirler, bu fıkra kapsamı dışındadır.”

Madde 34 - 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 29 uncu maddesinin (u) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki (y) bendi eklenmiştir.

“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, konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler (yabancı para birimi üzerinden yapılanlar dahil) nedeniyle lehe alınan paralar,”

Madde 35 - 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 59 uncu maddesinin (n) bendinden sonra gelmek üzere (o) ve (p) bentleri eklenmiştir.

“o) Konut finansman kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından konut finansmanı kapsamında ipotek üzerine yapılan tüm işlemler,

p) Konut finansmanı kapsamında finansal kiralama yoluyla kiralanın konutların kiracıya devri”

Madde 36 - 492 sayılı Kanuna bağlı 1 sayılı tarifenin (A) bölümünün III- “Karar ve İlam Harçları” bölümünün “1-Nispi harçlar” başlıklı fıkrasına (e) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki (f) bendi eklenmiştir.

“f) Konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan



alacakların takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden binde ellidört.

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

Madde 37 - 1/7/1964 tarih ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı (2) Sayılı Tablonun “V-Kurumlarla İlgili Kağıtlar” başlıklı bölümüne aşağıdaki 23 numaralı bent eklenmiştir.

“23. İpotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş dahil her türlü işlemleri ve konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen ve damga vergisi bu kuruluşlar veya fonlar tarafından ödenmesi gereken kağıtlar.”

Madde 38 - 2/11/1984 tarih ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununun 17 nci maddesinin 4 üncü fıkrasının (p) bendinden sonra gelmek üzere (r) bendi eklenmiştir.

“r) Konusu, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı olan finansal kiralama sözleşmeleri çerçevesinde, konutun finansal kiralama şirketlerince teslimi veya kiralanması işlemleri”

Madde 39 - 3065 sayılı Kanuna bağlı (I) Sayılı Tarifenin (9) numaralı bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“ 9. 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununa göre, sadece finansal kiralamaya konu olan malların (bu listenin 8 inci sırasında sayılan taşıtlar dahil) finansal kiralama şirketlerine veya finansal kiralama şirketlerince teslimi veya kiralanması işlemleri (2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı kapsamındaki finansal kiralama işlemleri hariç) (Ancak, Özel Tüketim Vergisi Kanununa ekli (IV) sayılı listede yer alan mallar ile aynı Kanunun eki (II) sayılı listenin 87.03, 8703.10.11.00.00, 8703.10.18.00.00, 87.11, 89.03, 8901.10.10.00.11, 8901.10.90.00.11 pozisyonlarında yer alan taşıtların bu kapsamda teslim ve kiralanması işlemleri için bu Kararın 1 inci maddesinin (a) bendinde öngörülen vergi oranı, yukarıda sayılanlar dışındaki kara nakil vasıtalarının bu kapsamda teslim ve kiralanması işlemleri için aynı maddenin (c) bendinde öngörülen vergi oranı uygulanır.)”

Madde 40 - 28/03/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 2 – Bu Kanun; genel, katma ve özerk bütçeli kurum ve kuruluşları, kamu iktisadi teşebbüslerini, özel hukuk hükümlerine tabi olmakla beraber sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait olan kuruluşları, fonları, kamu bankalarını, yatırım ve kalkınma bankalarını, büyükşehir belediyelerini, belediyeleri ve bunlara bağlı kuruluşlar ile sair yerel yönetim kuruluşlarını, yap-işlet-devret, yap-işlet ve işletme hakkı devri ve benzeri finansman modelleri çerçevesinde gerçekleştirilmesi öngörülen projeler kapsamında ödeme yükümlülükleri Hazine Müsteşarlığınca garanti edilen kuruluşları, ipotek finansmanı kuruluşlarını, konut finansman kuruluşlarını ve hibelerle sınırlı olmak kaydıyla sivil toplum örgütlerini kapsar.”



Madde 41 - 4749 sayılı Kanununun 3 üncü maddesinde yer alan tanım aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Hazine geri ödeme garantisi: Kamu iktisadi teşebbüsleri, özel hukuk hükümlerine tabi olmakla beraber sermayelerinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait olan kuruluşlar, fonlar, kamu bankaları, yatırım ve kalkınma bankaları, büyükşehir belediyeleri, belediyeler ve bunlara bağlı kuruluşlar ile sair yerel yönetim kuruluşları lehine bu kuruluşların dış finansman kaynağından sağladıkları dış borçlarının geri ödenmesi hususunda verilen garantiler ile ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansman kuruluşlarının ihraç edecekleri ipotekli sermaye piyasası araçlarından kaynaklanan borçlarının geri ödenmesi hususunda verilen garantileri,”

Madde 42 - 4749 sayılı Kanununun 5 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 13/A maddesi kapsamında yurt içinde veya dışında ihraç edilen ipotek teminatlının menkul kıymetler, 38/B maddesi kapsamında yurt içinde veya dışında ihraç edilen ipoteye dayalı menkul kıymetler ile 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşlarının yurt içinde veya dışında ihraç ettiği her türlü sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin dörtüzmilyon YTL ye kadar olan kısmı, Hazine geri ödeme garantisi altındadır. Hazinenin geri ödeme garantisi altına alınabilecek sermaye piyasası araçları, bunları ihraç eden kurumların ve bu sermaye piyasası araçlarının teminatı niteliğindeki varlıkların taşınması gereken şartlar, ödenecek garanti ücreti, garanti verilme süresi ve esasları ile sair konuların uygulanmasına yönelik usul ve esaslar çıkarılacak yönetmelikle belirlenir. Bu fıkrada yer alan garanti tutarı her yıl Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerlendirme oranında artar.”

Madde 43 - Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 44 - Bu Kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.



GENEL GEREKÇE

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 bulunacaktır.

Ülkemizde kaçak yapılaşma, niteliksiz konut üretimi, plansız kentleşme, kayıtdışılık, 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. Konutların çoğunluğunun kaçak olmasının yanı sıra yaklaşık yüzde kırkının tadilat ve tamire ihtiyacı bulunmaktadır. Özellikle deprem tehlikesinin getirdiği riskler dikkate alındığında, zayıf durumdaki konutların güçlendirilmesi önemli bir ihtiyaç olarak karşımıza çıkmaktadır.

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 yakınlardan ödünç almak gibi kurumsal olmayan finansman yöntemleriyle konut alımlarını finanse ettikleri görülmektedir. Ülkemizde bankaların kullandıkları konut kredilerinin gayri safi milli hasılamıza oranı sifıra yakınken, bu oran Latin Amerika ülkelerinde yüzde dört ila yüzde oniki, Orta Doğu ülkelerinde yüzde bir ila yüzde yirmiiki ve Doğu ve Güneydoğu Asya ülkelerinde yüzde iki ila yüzde ellidokuz arasında değişmekte olup, Amerika Birleşik Devletlerinde yüzde elliüç, Avrupa Birliği üyesi ülkeler ortalamasında ise yüzde kırküçtür.

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. Nitekim, konut kredilerinin hacminin diğer ülkelere göre son derece düşük olmasının nedeni, vadelerin kısa ve geri ödeme taksitlerinin yüksek olmasının yanı sıra, bu derece yüksek reel faizin ancak üst gelir gruplarınca karşılanabilmesi ve konut kredilerinin orta ve alt düzey gelir grubunun ödeme gücüne hitap edememesidir. Öte yandan gerek yurtiçinde gerekse yurtdışında, 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 finansmanı 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 fonksiyonunun yanı sıra, geliştirilecek konut finansman sistemi gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan ve yukarıda sıralanan sorunların çözümüne yardımcı olacak, finansal piyasaların gelişmesini ve inşaat sektörünün canlanmasını sağlayarak, ekonomik kalkınmaya katkıda bulunacaktır.



Konut finansman sisteminin hayata geçmesi ile birlikte konut talebinde oluşacak artış ile inşaat sektöründe ve ilgili sektörlerde canlanma yaşanması beklenmektedir. İnşaat sektörü ve bağlı sektörler canlanırken, aynı zamanda bu sektörlerde gerçekleşen kayıt dışılığın önüne geçilmesine de yardımcı olacaktır. Finans kurumlarının kaydı altında gerçekleşecek konut alımları, arz tarafını oluşturan inşaat şirketlerini ve müteahhitleri de kayıtlı bir şekilde faaliyet göstermeye zorlayabilecektir.

Diğer yandan, bu sistemle finansmanı sağlanacak konutlara yönelik, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından getirilecek standartlar kaçak yapılaşmayı ve niteliksiz konut üretimini azaltması beklenmektedir. Bu sistemden faydalanan kişilerin taleplerini karşılamak isteyen konut üreticileri, belirlenecek standartlara uygun konutlar üretmek zorunda kalacaktır.

Ayrıca, kurulacak konut finansman sistemi ile birlikte, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı fonları tarafından ihraç edilecek sermaye piyasası araçları, yatırımcılar için alternatif yatırım araçları olacak ve piyasanın genişlemesine ve derinleşmesine katkıda bulunacaktır. Sermaye piyasamızda mevcut durumda özel sektör borçlanma senedi ihraç edilmemekte, ihraç edilen ve borsalarda işlem gören devlet iç borçlanma senetlerinin vadeleri ise ancak bir senenin biraz üzerine çıkabilmektedir. Daha uzun vadeli bir sermaye piyasası aracının bulunmaması, finansal işlemleri bu vadelerle kısıtlamakta, daha uzun vadelere yönelik beklenti oluşturmak ve fiyatlama yapmak mümkün olamamaktadır. Kurulacak konut finansmanı sistemi çerçevesinde ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarının vadeleri, kişilerin kullandıkları konut kredilerinin vadelerine paralel bir şekilde oluşacak olup, sistemin gelişmesi ile birlikte yurtdışındaki örneklere benzer bir şekilde, ülkemizin ekonomik gelişme düzeyine bağlı olarak, yirmi ila otuz yıla uzayan vadelere ulaşılması söz konusu olabilecektir. Uzun vadeli ipotekli sermaye piyasası araçlarının piyasamızda işlem görmesi, piyasa aktörlerinin uzun vadelerde önlerini görebilmelerini ve riskleri ölçebilmelerini sağlayacaktır. Piyasanın bu şekilde gelişmesi, vadeli işlem piyasalarının canlanmasından, emeklilik fonlarının ihtiyaç duydukları uzun vadeli yatırım araçlarına ulaşabilmelerine kadar geniş bir yelpazede olumlu etkilerini gösterecektir.

Etkili bir konut finansman sisteminin oluşturulabilmesi çok farklı alanlarda uyumlu bir çalışma yapılmasını gerektirmektedir. Konut finansman sistemini, temel olarak tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasını sağlayacak bir mekanizma olarak ifade etmek mümkün olmakla beraber, bu mekanizmanın sağlıklı bir şekilde çalışması, başta makroekonomik koşulların belirli bir istikrar arz etmesi olmak üzere, tapu kayıtlarının güvenilir ve kolay erişilebilir olması, ipoteklerin hızlı bir şekilde tesis edilebilmesi, gayrimenkullerin değer tespitinin doğru yapılması, borç geri ödemelerinin aksaması durumunda takip prosedürünün çabuk sonuçlanması, konut finansmanı alacaklarının menkul kıymetleştirilmesini sağlayacak sermaye piyasası kurumlarının ve araçlarının bulunması, tüketiciye kaynak sağlanmasından ilgili alacakların menkul kıymetleştirilmesine kadar olan süreçteki işlem maliyetlerinin düşürülmesi ve sistemin vergisel olarak desteklenmesi gibi ön koşulların yerine getirilmesine bağlıdır. Ancak bu ön koşulların tamamı sağlansa dahi, çoğu zaman sistemi tetikleyecek ve belirli bir noktaya taşıyacak şekilde kamunun müdahalesi gerekebilmektedir.

Yukarıda ifade edildiği üzere, ekonomik istikrar konut finansman sistemlerinin başarılı olması için en temel ön koşuldur. Ancak burada ekonomik istikrar ile ifade edilen; enflasyon oranı, işsizlik düzeyi, reel faiz oranı gibi makroekonomik değişkenlerin mutlaka gelişmiş ülkeler seviyesine gelmesi değildir. Bu değişkenlerin belirli bir düzeye gelmeleri önemli olmakla



beraber, kritik olan bu düzeyin istikrarlı bir şekilde korunabilmesi ve iyileştirilebilmesidir. Nitekim, enflasyon ve reel faiz oranları gelişmiş ülkelerin oldukça üzerinde olan gelişmekte olan ekonomilerde, başarılı konut finansman sistemlerinin kurulabildiği ve geliştirilebildiği örnekler mevcuttur. Bu çerçevede son dönemlerde ülkemiz ekonomisinde yaşanan olumlu gelişmelerle birlikte, konut finansman sisteminin başarılı olması için gereken istikrar yakalanmış olup, her geçen gün iyileşen koşullar sistemin hayata geçmesini daha da kolaylaştıracaktır. Diğer yandan, bu sistemin hayata geçmesinin bizzat kendisi, yukarıda ifade edildiği üzere ekonomik kalkınmaya ve istikrar ortamına katkıda bulunacaktır.

Bu Kanun ile kurumsal bir konut finansman sistemi oluşturulması ve sistemin başarılı olabilmesi açısından gerekli ön koşulların yerine getirilebilmesi amacıyla, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 4389 sayılı Bankalar Kanunu, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler yapılmaktadır. Bu değişiklikler ile yukarıda sayılan ön koşulların yerine getirilmesi sağlanmış, aynı zamanda ipotek finansman kuruluşları tanımlanmıştır.

İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerin temel amacı, ipotek teminatlı olarak konut finansmanı amacıyla kişilere sağlanan kaynakların geri ödenmemesi durumunda, söz konusu ipoteklerin paraya çevrilme süresinin kısaltılmasıdır. Ülkemizde icra dairelerinin ve ilgili mahkemelerin yoğun bir iş yükü bulunması ve icra prosedüründe borçlulara tanınan bazı hakların kötüye kullanılması, ipoteklerin paraya çevrilmesi sürecini zorlaştırmakta ve gelişmiş ülkelerde 2-3 ayda biten bu süreç, ülkemizde 2-3 yıla kadar uzayabilmektedir. İcra prosedürünün yavaş çalışması, tüketicilere konut finansmanı sağlayan kuruluşları daha temkinli davranmaya itmekte ve piyasanın gelişimini engellemektedir. Ayrıca, ipotekle temin edilmiş alacaklara dayalı sermaye piyasası araçlarının yatırımcılardan yeterli talep görebilmesi için, teminat niteliği taşıyan ipoteklerin hızlı bir şekilde paraya çevrilebilmesi gerekmektedir. Teminat niteliği taşıyan ipoteklerin paraya çevrilmesinin uzun sürmesi durumunda, yatırımcıların bu sermaye piyasası araçlarına ilgi göstermesini ve sistemin başarılı bir şekilde çalışmasını beklemek mümkün değildir.

İpoteklerin paraya çevrilmesi sürecinin hızlandırılması, doğal olarak ipotekli konutun sahibi durumundaki borçluların, geri ödemeleri aksatmaları halinde yaşayacakları sıkıntıları artıracaktır. Ancak mevcut durumda konut kredilerinin geri ödenmeme oranı çok düşük bir oran olup, sistemin hayata geçip yaygınlaşması halinde dahi, geri ödenmeme oranlarının düşük olacağı tahmin edilmektedir. Bu çerçevede, bu Kanunla İcra ve İflas Kanununda yapılan değişiklikler sistemin hayata geçmesine büyük bir katkı yapmakla birlikte, ipoteğin paraya çevrilmesinin hızlandırılması nedeniyle sıkıntı yaşayabilecek borçluların, sistemden fayda sağlayacak toplam kitle içerisinde küçük bir yer tutması beklenmektedir. Ayrıca, geri ödeme sıkıntısı yaşayan borçluların, takip sürecinin başlaması öncesinde ilgili kuruluşlarla anlaşması, borçlarını yeniden yapılandırması ve mali durumlarına uygun bir şekilde geri ödeme planlarını değiştirmesi mümkündür. İcra İflas Kanununda yapılan değişikliklerle bir takım kolaylıklar sağlanmasına karşın, takip sürecine gitmek yerine bu tür anlaşmalarla uzlaşma sağlanması alacaklıların avantajlarına olacağından, alacaklılar takibe gitmeyi son seçenek olarak görmeye devam edeceklerdir. Diğer yandan, İcra ve İflas Kanununda yapılan değişiklikler sadece konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibi ile sınırlanmıştır. Konut finansmanı ve konut finansmanı kuruluşları tanımları ise, Sermaye Piyasası Kanununda yapılmış ve bu tanımlarla sistemin bankalar, katılım bankaları ve ilgili düzenleyici kuruluş tarafından uygun görülen finansal kiralama şirketleri ile finansman şirketlerini kapsamaya sağlanmıştır.



Bu kanunla ipotek finansmanı kuruluşları, sermaye piyasası kurumu olarak tanımlanmış, faaliyet konuları sayılmış ve bu kuruluşlarla ilgili olarak Sermaye Piyasası Kuruluna detaylı düzenlemeler yapma yetkisi verilmiştir. İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı sermaye piyasası araçlarını yatırımcılara arz edebilecektir.

Bu amaçla taslakta, ipotekle teminat altına alınmış alacaklara dayalı olarak ihraç edilecek tüm sermaye piyasası araçları ipotekli sermaye piyasası araçları olarak adlandırılmıştır. İpotekli sermaye piyasası araçları, ipotek 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.

Konut finansmanına yönelik bir menkul kıymetleştirme aracı olarak, özellikle Kıta Avrupasında kullanılan ve “covered bond” olarak adlandırılan varlık teminatlı ve ipotek teminatlı menkul kıymetler düzenlenmiştir. Son yıllarda sadece konut finansmanının gelişmiş olduğu ülkelerde değil, kurumsal bir konut finansman sistemi kurma çabasında olan gelişmekte olan ülkelerde de bu araç kullanılmaya başlanmıştır. Ülke düzenlemelerinin birbirleriyle uyumlu olmasının ve konunun ülke mevzuatlarında alt düzenlemeler yerine, kanunlarda ayrıntılı olarak düzenlenmesinin, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin uluslararası sermaye piyasalarında satış başarısında etkili olduğu gözlemlenmektedir. Bu aracın en önemli özelliği fon yapısından farklı olarak, menkul kıymetleştirilen varlıkların ihraççının bilançosu içinde kalması ve kredi riskine karşılık ihraççının garanti vermesidir.

Ayrıca, Sermaye Piyasası Kanununa eklenen maddeler ile varlık finansmanı fonları ve konut finansmanı fonları tanımlanmıştır. Konut finansmanı fonları konut alacaklarının menkul kıymetleştirilmesi amacıyla oluşturulmuş, yurtdışında “special purpose vehicle” olarak adlandırılan özel yapılara karşılık gelecek şekilde düzenlenmiştir. Kanunda yer alan konut finansmanı tanımı dışında kalan ve hem konutla hem de diğer alacaklarla ilgili bir menkul kıymetleştirme aracına da ihtiyaç duyulmuş ve konut finansmanı kapsamı dışında kalan alacakların menkul kıymetleştirilmesine imkân vermek amacıyla genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansman fonları düzenlenmiştir.

Kurulacak olan konut finansmanı sisteminin etkin işlemesi ve kısa vadede likit bir menkul kıymet piyasasının yaratılması amacıyla ipotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler ve ipotek finansmanı kuruluşlarının yurt içinde veya dışında ihraç ettiği her türlü sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin dörtüzyüz milyon YTL ye kadar olan bölümü için Hazinesin geri ödeme garantisi verebilmesine imkan sağlanmaktadır.

Vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle sistemin tümü üzerindeki maliyetlerin azaltılması ve sistemin vergisel teşviklerle desteklenmesi amaçlanmıştır. Tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasına kadar olan aşamalarda ortaya çıkabilecek her bir maliyet unsuru, tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynağın maliyetine eklenecek ve konut alıcısı tarafından karşılanmak zorunda kalacaktır. Bu kanun ile vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle; sistemin işleyişinin gerektirdiği faaliyetlerin yürütülmesi sırasında ortaya ek vergiler çıkması önlenmekte, ekonomik kalkınmadan, kaçak yapılaşmanın önlenmesine birçok olumlu etki yapacak bu sistemin teşvik edilmesi amacıyla, bu sistemden faydalanan kişilere gelir vergisi indirimi şeklinde vergi avantajları sağlanmaktadır. Bu şekilde kaçak yapılaşmaya



yönelebilecek vatandaşların belirli standartları sağlayan ruhsatlı konutları tercih etmelerinin teşvik edilmesi amaçlanmaktadır.

Vergi kanunlarında sistemin işleyişinin gerektirdiği faaliyetlerin yürütülmesi sırasında getirilmiş olan teşviklerin önemli bir vergi kaybına yol açmayacağı düşünülmektedir. Zira burada bahsedilen faaliyetler, ipotek finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı kaynağı sağlamasına ve sermaye piyasası araçları ihracına yönelik olup, halihazırda bu tür bir kuruluş ve faaliyet olmadığından mevcut bir vergi kaynağından vazgeçilmesi söz konusu değildir. Sistemden faydalanacak konut alıcılarına yönelik istisna belirli bir vergi kaybına yol açabilecek olmakla birlikte, mevcut durumda kayıt dışı çalışan ve sistemin hayata geçmesi ile birlikte kayıt altına girecek mükelleflerden elde edilecek vergi gelirleri dikkate alındığında, söz konusu istisnanın tanınması ile orta ve uzun vadede vergi gelirlerinde artış sağlanması söz konusu olabilecektir.



MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1 - İnşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilgili sektörlerin gelişimine ve bireylerin konut ihtiyacının karşılanmasına hizmet eden konut finansman sistemine işlerlik kazandırılabilmesini teminen, kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemlere esas ipotekle temin edilmiş alacakların takibinde süreci kısaltmak ve alacaklının alacağını tahsil edebilmesini kolaylaştırmak amacıyla, İcra ve İflas Kanununun, rehinle temin edilmiş bir alacağın öncelikle rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip edilebileceğini öngören genel kuralına istisna getirilerek, alacaklıya anılan işlemlere esas ipotekle temin edilmiş alacağın takibinde haciz yoluna başvurabilme seçeneği de sunulmuştur.

Maddede belirtilen şartları taşıyan alacağın sahibi, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip veya haciz yoluna başvurabilecektir. Ancak bu durumda, alacağın tahsilinde tekrar olmaması şartı aranmaktadır. Alacağın sahibi yalnızca haciz yoluyla takip yapabileceği gibi, bu yolun seçilmesi halinde varsa kalan alacak için rehinin paraya çevrilmesi yoluna da başvurabilecektir.

Madde 2 - Konut finansman sisteminin sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi, alacakların takip sürecinin hızlı ve sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesini gerektirmektedir. Bu süreçte hak sahiplerinin haklarının doğru ve süratli olarak belirlenebilmesi açısından, kıymet takdiri yapan kişi ve kurumların taşımaları gereken nitelikler ile çalışma usul ve esaslarının sağlam kurallara bağlanması zorunludur.

Sermaye piyasası mevzuatında gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin kimler tarafından yürütülebileceği ve bu kişilerin taşımaları gereken nitelikler, değerlendirme faaliyetini yürüten kişi ve kurumların çalışma esasları, raporlama standartları ve değerlendirme ilkeleri belirlenerek, bu esaslara aykırılıkların yaptırımları düzenlenmiştir. Ayrıca, değerlendirme hizmeti verebilecek şirketler, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmakta ve yine Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bu faaliyeti yürütebilecek değerlendirme uzmanları, sınava tabi tutularak lisans verilmekte ve bu kişilerin sicilleri tutulmaktadır. Kanun hükmünde belirtilen kıymet takdirlerinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış şirketler veya Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre lisans almış kişiler tarafından yapılması, hizmetin kalitesini artıracak gibi, kıymet takdirine itirazları azaltacak ve takip sürecinin kısalmasına katkıda bulunarak konut finansman sistemine olan güveni artıracaktır.

Madde hükmü çerçevesinde, bu görev, değerlendirme kurumlarına verilebileceği gibi, herhangi bir kuruma bağlı olmayan değerlendirme uzmanlarına da verilebilecektir.

Madde 3 - İcra ve İflas Kanununun 128 inci maddesi çerçevesinde yaptırılan kıymet takdirine ilişkin olarak, icra mahkemesine yapılan şikâyet üzerine icra mahkemesinin yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar vermesi halinde, söz konusu incelemenin Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kuruluşlara yaptırılması gerekmektedir.

Madde hükmü çerçevesinde bu görev değerlendirme kurumlarına verilebileceği gibi, herhangi bir kuruma bağlı olmayan değerlendirme uzmanlarına da verilebilecektir.

Kanun hükmünde belirtilen bilirkişi incelemesinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış şirketler veya Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre lisans almış kişiler



tarafından yapılması, hizmetin kalitesini artıracak gibi takip sürecinin kısalmasına katkıda bulunarak konut finansman sistemine olan güveni artıracaktır.

Madde 4 - Ülkemiz koşullarında ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinde, taşınmazın satışına ilişkin ihalenin feshi talepleri, bu taleplerin görüşüldüğü mahkeme sürecinin uzun olması nedeniyle ipoteklerin paraya çevrilme sürecini uzatmakta ve alacaklıların zarara uğramasına neden olmaktadır. Bu nedenle, ihalenin feshi taleplerinde geçerli olan para cezası oranı artırılarak, bu tür taleplerin kötü niyetli olarak kullanılmasının önlenmesi amaçlanmaktadır.

Madde 5 - Konut finansmanı amacıyla kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemlere esas ipotekle temin edilmiş alacakların tahsilatının hızlandırılabilmesi amacıyla, ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinde icranın geri bırakılması hakkındaki talebin reddine ilişkin tetkik mercii kararını temyiz eden borçlunun, satışı durdurabilmesi için yatırması gereken teminat oranı takip konusu alacağın yüzde onbeşi nispetinden, yüzde kırkı nispetine artırılmıştır. Bu suretle, bu tür taleplerin kötü niyetli olarak kullanılmasının önlenmesi amaçlanmaktadır.

Temyiz talebinin reddedilmesi durumunda, merhunun takdir edilen ve kesinleşen değerinin alacağı karşılıma yetmeyeceğinin anlaşılması halinde, kalan tutar, yatırılan teminattan karşılanacak, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırıma iade edilecektir.

Madde 6 - İcra İflas Kanununda yapılan değişikliklerle icra prosedüründe taşınmazın satışı aşamasındaki değerlemelerin sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kuruluşlar tarafından yapılması öngörülmektedir. Ancak ülke genelinde gerekli nitelikleri haiz gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetişmesi, mesleğin örgütlenmesi ve ihtiyaçlara cevap verebilecek düzeye gelmesi için 3 yıllık bir geçiş sürecine ihtiyaç duyulmaktadır. Geçiş süreci içerisinde, konut finansmanından kaynaklanan alacakların ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibinde ipotekli taşınmaz için kıymet takdirinin, gerekli nitelikleri taşıyarak sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki almış kişi ve kuruluşların yanı sıra, diğer uzman bilirkişileri tarafından da yapılabilmesine imkan tanınmıştır.

Madde 7 - Bu maddede, konut finansmanı amaçlı kullanılan çeşitli menkul kıymetlere kanunun diğer maddelerinde yapılan atıfları sadeleştirebilmek amacıyla, ilgili menkul kıymetlere ortak bir isim verilmiştir.

Madde 8 - Sermaye Piyasası Kanununun değiştirilen 13/A maddesi ile ipotek teminatl menkul kıymetler tanımlanmıştır. Bu menkul kıymetler ihraççının genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve ayrıca ihraççının sahip olduğu ve madde metninde sayılan şartları taşıyan varlıklarla teminat altına alınmış borçlanma senetleridir. Öyle ki, ihraççıların herhangi bir nedenle menkul kıymetlerin anapara ve faiz ödemelerini yapamamaları durumunda, teminat gösterilen varlıklardan elde edilen gelir, menkul kıymet sahiplerinin haklarının ödenmesinde kullanılacak, kamu alacakları da dahil olmak üzere ihraççıların diğer alacaklıları her hangi bir şekilde bu varlıkları haczedemeyecektir.

Menkul kıymetlere teminat gösterilen varlıkları kesin bir şekilde diğer varlıklardan ayrılabilmesi amacıyla, bu varlıkların oluşturulan teminat havuzuna kaydedilmesi öngörülmektedir. Teminat havuzlarının nasıl oluşturulacağı ve varlıkların havuzlara kaydının nasıl yapılacağı Kurulca düzenlenecektir. İhraççının sahip olduğu varlıklardan hangilerinin teminat havuzunda yer aldığı konusunda oluşabilecek tereddütleri ortadan kaldırmak adına, bu



kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşunda da tutulmasını zorunlu tutmak konusunda Kurula yetki verilmektedir.

Teminat gösterilebilecek varlıklar üç gruba ayrılmıştır. Birinci grupta konut finansmanından kaynaklanan alacaklar yer almakta olup, 12 madde ile Sermaye Piyasası Kanunu'na eklenen 38/A maddesi uyarınca bu tanım, yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerinde ipotek tesis etmek suretiyle verilen krediler ile yine bu özellikteki konutların finansal kiralanmasından doğan kira alacaklarını kapsamaktadır.

İkinci grupta yapı kullanma izni alınmış diğer gayrimenkuller üzerinde ipotek tesis etmek suretiyle verilen kredilerden olan alacaklar yer almaktadır. Birinci gruptaki alacaklar için alacak tutarının konutun değerinin %75'ine kadar olan kısmı, ikinci gruptaki alacaklar içinse alacak tutarının gayrimenkulün değerinin %50'sine kadar olan kısmı teminat değerinin hesaplanmasında dikkate alınacak, aşan kısım dikkate alınmayacaktır. Ayrıca, Kurul ilgili konutların veya gayrimenkullerin değerinin Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca lisans almış kişi ve kuruluşlarca ve Kurul tarafından belirlenen usul ve esaslara göre tespit edilmesini zorunlu tutmak hususunda yetkilendirilmiştir.

Üçüncü grupta ise nakit, devlet iç borçlanma senetleri, hazine kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı'na üye ülkelerin merkezi yönetimleri ile merkez bankalarının ya da bunların kefaletiyle ihraç edilen menkul kıymetler yer almakta ve Kurul'a benzer nitelikteki varlıkları da bu gruba dahil etmek yetkisi verilmektedir.

Teminat gösterilebilecek tüm varlıklar içerisinde ikinci ve üçüncü gruptaki varlıkların payının ayrı ayrı %15'i aşamayacağı öngörülmektedir. Böylece teminat havuzlarının önemli bir bölümünün konut finansmanından kaynaklanan alacaklardan oluşması öngörülmektedir.

Ayrıca, maddede yukarıda sayılan teminat gösterilebilecek varlıkların finansal risklerden korunması için sözleşmeler yapılabileceği ve bu durumda, söz konusu sözleşmelerin de teminat havuzuna dahil olduğu belirtilmektedir.

İhraççının herhangi bir nedenle menkul kıymetlerden doğan yükümlülüklerini yerine getirememesi halinde, bu yükümlülükler teminat havuzunda yer alan varlıklardan elde edilen gelirle karşılanacağından, menkul kıymetlerin ihracından tamamen itfa edilmesine kadar geçen süre boyunca teminat havuzlarında menkul kıymet yükümlülüklerini karşılamaya yetecek kadar varlık bulunması son derece önemlidir. Bu amaçla maddede çeşitli kriterler sayılmakta ve hatta %2 oranında fazla teminatlandırma öngörülmektedir. Belirlenen bu kriterlere uyumun ve genel olarak teminat havuzlarının oluşturulması ve bu havuzlara kaydedilen varlıkların gerekli nitelikleri taşıyıp taşımadıklarının kontrolü amacıyla ihraççıların bir teminat sorumlusu belirlemeleri zorunlu tutulmakta ve teminat sorumlularına görevlerini yapabilmeleri için gereken yetkiler verilmektedir.

Maddede ipotek teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıkların ihraççılar tarafından başka amaçlarla kullanımı veya ihraççıdan olan alacakları nedeniyle kamu alacakları da dahil olmak üzere üçüncü kişilerce haczedilmesi yasaklanmaktadır. Diğer taraftan, ihraççıların yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yükümlülüklerinin toplam değerinin varlıklarının toplam değerini aşması, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflası 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 kullanılması öngörülmektedir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerle ilgili genel hükümler madde metninde düzenlenirken, bu hükümler çerçevesinde gerekli düzenlemeleri yapmak konusunda Kurul'a yetki verilmektedir.

Madde 9 - 8 inci madde ile Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 13/A maddesinde düzenlenen ipotek teminatlı menkul kıymetlerde teminat gösterilebilecek varlık türleri sınırlı olarak belirlenmektedir. Finansal kuruluşların bu kapsama girmeyen diğer varlıklarını teminat göstererek de menkul kıymet ihraç edebilmeleri amacıyla 13/B maddesi olarak varlık teminatlı menkul kıymetler düzenlenmektedir. İpotek teminatlı menkul kıymetler kadar standart olmayan bu menkul kıymetler için madde metninde asgari unsurlar belirtilmekte, detaylı düzenlemeler yapma yetkisi ise Kurul'a bırakılmaktadır.

Madde 10 - Konut alıcılarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve yatırımcıların mağduriyetinin önlenmesi için, konut finansmanı sisteminin, sağlıklı bir temel üzerine inşa edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere kaynak kullandırılması aşamasında değerlendirme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirleme ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etme yetkisi Sermaye Piyasası Kuruluna verilmektedir.

Madde 11 - Sermaye Piyasası Kanununda Sermaye Piyasası Kurulunca kayda alınan sermaye piyasası araçlarının ihraç değerinin binde üçü tutarında (Bakanlar Kurulunca bu oran azaltılabilmekte olup, mevcut durumda geçerli olan oran binde ikidir) kayda alma ücreti alınması öngörülmekle beraber, bu kanunla yapılan değişiklik ile ipotekli sermaye piyasası araçlarının satış değeri üzerinden alınacak kayda alma ücretinin üst sınırı, konut sahipliğinin sosyal yönü dikkate alınarak ihraç değerinin binde üçü yerine satış değerinin binde biri olarak belirlenmiştir. Bu üst sınır dahilinde geçerli olacak oranın belirlenmesi, bu oranın hesaplanması ve ödenmesine ilişkin usul ve esasların Sermaye Piyasası Kurulunca düzenlenmesi öngörülmüştür.

Madde 12 - Bu madde ile İcra İflas Kanunu, Tüketicilerin Korunması Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarına referans olacak şekilde konut finansmanı tanımı yapılmaktadır. Konut finansmanı, yapı kullanma izni alınmış konutlar ile sınırlı olmak üzere, konut üzerine ipotek tesis edilmesi suretiyle kredi kullandırılması veya bu konutların finansal kiralama yoluyla kiralanması şeklinde tanımlanmıştır. Maddede, konut finansmanı amacıyla tüketicilere kredi kullandıracak ya da finansal kiralama yapacak kuruluşlar bankalar, katılım bankaları ve ilgili düzenleyici kuruluş tarafından uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri olarak belirlenmiştir.

Ayrıca, bu kuruluşların faaliyetlerinde gayrimenkul değerlemesinin hayati bir öneme sahip olduğu ve gayrimenkul değerlemesini yapacak kişi ve kurumların ehil ve yüksek bir kalite standardını haiz olması gerektiği dikkate alınarak; kredi açılması ve finansal kiralama sözleşmelerinin imzalanması aşamasında konut değerlemesinin bu alanda yetkili kişi ve kuruluşlar tarafından yapılmasının Kurul tarafından zorunlu tutulabileceği öngörülmüştür.

Madde 13 - Bu madde ile konut finansmanından kaynaklanan alacaklarının menkul kıymetleştirilmesi amacıyla kullanılacak konut finansmanı fonları tanımlanmaktadır. Böylece, ihraç edilecek ipoteye dayalı menkul kıymetler aracılığıyla sermaye piyasalarından fon sağlanması mümkün olacaktır. Oluşturulan fon portföyünde pay hakkı veren bu sermaye piyasası



araçlarının kolayca alınıp satılabilmesi likidite sağlayacak ve nihai olarak konut finansmanı için sağlanan kaynağın maliyetini düşürecektir. Konut finansmanı fonu Sermaye Piyasası Kanununa bu Kanunla eklenen 38/C maddesindeki varlık finansmanı fonlarının bir alt türü olarak belirlenmektedir.

Yurtdışı uygulamalarında “trust” adı verilen yapı ülkemizde halen menkul kıymet yatırım fonlarında uygulanmakta olup, bu açıdan konut finansman fonları menkul kıymet yatırım fonlarına benzer bir şekilde tasarlanmıştır. Diğer taraftan, menkul kıymet yatırım fonlarından farklı olarak daha çok tahvil ve bono gibi sabit getirili menkul kıymetlere benzer bir şekilde, ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin vadeli ve kuponlu ihraç edilmesi ve borsalarda işlem görmesi söz konusu olabilecektir. Ayrıca, konut finansman fonlarının alacaklarının belirli kısımları için farklı sınıflarda sermaye piyasası aracı ihraç edilebileceği öngörülerek yapılandırılmış finansman tekniklerinin uygulanmasına imkan tanınmıştır. Aynı alacak havuzu içerisinde farklı alt havuzlar oluşturularak farklı nitelikte sermaye piyasası araçları çıkarılabilecektir. Kurucular, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yönelik garanti de verebilecektir.

Konut finansman fonlarının oluşturulmasının diğer bir amacı, varlıkların kurucunun malvarlığından ayrılması ve bu şekilde kurucunun iflası gibi bir durumda bu varlıkların korunmasıdır. 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 ipoteğe dayalı menkul kıymetlerine yatırım yapan yatırımcıların bu araçlar üzerindeki haklarının ödenmesi için kullanılacaktır. Fon malvarlığı, başka bir amaçla tasarruf edilemeyecek, rehnedilemeyecek, teminat gösterilemeyecek, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemeyecek ve iflas masasına dahil edilemeyecektir.

Kurula fon portföyündeki varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde tutulmasını zorunlu kılma yetkisi verilmiş ve böylece söz konusu varlıkların kurucunun bilançosundan çıkarılmasında yaşanabilecek sorunların azaltılması amaçlanmıştır.

Diğer taraftan maddede, konut finansmanı fonlarında; fon yöneticisinin, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil edeceği ve yöneteceği, fon portföyüne alınan varlıklara ilişkin kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanmasıyla sorumlu olacağı ve fonun yönetimine ilişkin usul ve esasların Kurulca belirleneceği hükme bağlanmıştır.

İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, ipoteğin veya mülkiyetin fonun portföyünde olduğunun tapuya şerhi, fonun ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının yatırımcısı için önem taşımaktadır. Bu alacakların kurucudan fon portföyüne geçmesi halinde söz konusu alacakların teminatlarının da fona geçmesi gerekmektedir, aksi takdirde sistem suiistimallere açık olabilecektir. Bu sebeple Kurul, ipoteğin veya mülkiyetin fon hesabına, kurucu veya yöneticisi adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilecektir.

Fonun kuruluş ve faaliyet esasları ile ilgili ilkeleri belirlemeye ve Fon kurucusu veya yöneticisinin iflası veya tasfiyesi halinde gerekli tedbirleri almaya Kurul yetkilendirilmiştir.

Madde 14 - Bu madde ile, Kanunda yer alan konut finansmanı tanımı dışında kalan alacakların menkul kıymetleştirilmesine imkan vermek amacıyla genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansman fonları düzenlenmiştir. Varlık finansman fonlarının



portföylerine alabileceği varlıklar, Kurulca belirlenecek olup, bu madde çerçevesinde, söz konusu varlıklar kurucunun bilançosu dışına çıkarılacaktır. Varlık finansman fonlarının, alacakların menkul kıymetleştirilmesinde sermaye piyasalarına yeni ve geniş bir imkan sağlayacağı düşünülmektedir.

Madde 15 - 2499 sayılı Kanununun 39 uncu maddesinde yer alan “İpoteğe dayalı menkul kıymetler kuruluşu” ibaresi “ipotek finansmanı kuruluşları” olarak değiştirilerek söz konusu sermaye piyasası kurumlarına ipoteye dayalı menkul kıymet ihracı ile sınırlı olmadan, daha geniş bir çerçevede faaliyet göstermeleri olanağı tanınması amaçlanmakta; ayrıca gayrimenkul değerlendirme kurumları da sermaye piyasası kurumları arasında sayılmaktadır.

Madde 16 - Bu madde ile, hayata geçirilecek konut finansmanı sisteminde merkezi bir rol oynayacak ipotek finansmanı kuruluşları düzenlenerek, bu kuruluşların amacı ve faaliyet konuları belirlenmiştir. Bu kuruluşların kuruluşları, izin esasları, faaliyet ilkeleri ve tabi olacakları yükümlülüklerle ilişkin esasların detaylı bir şekilde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenmesi öngörülmüştür.

Madde 17 - Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, konut finansmanı sisteminde şahsen değerlendirme yapma imkanına sahip olmaktadır. Bu nedenle, değerlendirme uzmanlığı faaliyetinin yaygınlaşabileceği öngörülerek, mesleki gelişmenin sağlanabilmesi, değerlendirme ilke ve kurallarının belirlenmesi, standartların oluşturulması ve lisanslamaya ilişkin faaliyetlerin tamamının veya bir kısmının yürütülebilmesi amacıyla, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının bir meslek birliğine kavuşturulmaları amaçlanmaktadır.

Madde 18 - Maddede yapılan düzenleme ile; madde metninde öngörülen durumların ortaya çıkması halinde, ipotek finansmanı kuruluşunun tedrici tasfiyesinin, varlık teminatl menkul kıymetler ve ipotek teminatl menkul kıymetlerin teminatı olan varlıklardan oluşan teminat havuzlarının ve konut finansmanı fonu ve varlık finansman fonu malvarlıklarının tedrici tasfiyesinin veya yönetiminin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülebilmesini teminen Sermaye Piyasası Kanununun “Yatırımcıları Koruma Fonu” başlıklı 46/A maddesine yeni bir hüküm eklenmiştir.

Madde 19 - Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 46/C maddesi ile ipotek finansmanı kuruluşlarının tedricen tasfiyesi düzenlenmiştir. Özel bir yöntem olan tedricî tasfiyede, Türk Ticaret Kanununun ve İcra ve İflas Kanununun tasfiyeye ilişkin hükümleri uygulanmamaktadır. Böyle bir özel tasfiye yönetimine ihtiyaç duyulmasının nedeni, genel hükümlerdeki tasfiye prosedürünün sermaye piyasasının yapısına uymaması, piyasada güven ilkesinin zedelenmesine yol açmasıdır. İpotek finansmanı kuruluşlarının sermaye piyasası kurumları olarak tanımlanmış olması ve bu kuruluşların ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının yatırımcılardan talep görmesinde bu kuruluşların kısa bir sürede tasfiyesinin önemli olması nedeniyle özel bir tasfiye yönteminin belirlenmesi zorunluluk haline gelmiştir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyesine karar verme yetkisi, Kanununun 46 ncı maddesinin (h) bendi uyarınca Sermaye Piyasası Kuruluna aittir. Ancak, ipotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyesi, Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yapılacaktır

Madde 20 - Bu madde ile,



- İpotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkların ve konut finansmanı fonu malvarlıklarının idaresinde ortaya çıkabilecek muhtemel kötüye kullanımların önüne geçilmesi amaçlanmış ve söz konusu varlıkların kötüye kullanımı Ceza Kanununda düzenlenen emniyeti suiistimal suçunun özel bir türü olan ve Sermaye Piyasası Kanununun 47/A-5 maddesinde tanımlanan sermaye piyasası araçlarında emniyeti suiistimal suçu kapsamına alınmış,

- Sermaye Piyasası Kanununa eklenen madde hükümlerine aykırılığa ilişkin cezai sorumluluğunun belirlenmesi amacıyla, Sermaye Piyasası Kanununun ağır para cezası öngören 47 nci maddesinin birinci fıkrasının C bendinin kapsamı genişletilmiştir.

Madde 21 - Sermaye Piyasası Kanununun “İdari Para Cezaları” başlıklı 47/A maddesinin dördüncü fıkrası ile, Kanunun 40/C maddesinde organları ve statüsü düzenlenen Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliğince, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınan kararlara uymayan üyeler hakkında 1 milyar liradan 5 milyar liraya kadar para cezası verileceği öngörülmüştür. Bu madde ile, Sermaye Piyasası Kanununun 47/A maddesinde yapılan değişiklikle, Türkiye Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslek Birliğinin statüsüne ve Birlikçe alınan kararlara uymayan üyeler hakkında da benzer şekilde, Birlik tarafından 1 milyar liradan 5 milyar liraya kadar para ceza uygulanabileceği düzenlenmiştir.

Madde 22 - Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 40/D maddesi ile Türkiye gayrimenkul değerlendirme uzmanları meslek birliği kurulması öngörülmüş olup, aynı kanuna eklenen geçici 10uncu madde ile, Birlik statüsünün oluşturulmasına ilişkin esasların belirlenmesi amaçlanmıştır. Kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte bir geçiş süreci olacağı dikkate alınarak Birlik statüsünün oluşturulması ve Birliğe üyelik için 3 yıllık bir süre öngörülmüştür.

Madde 23 - Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda konut finansmanı kullanan tüketicileri korumak amacıyla tanımlar arasına “Konut Finansmanı Kuruluşu” eklenmiştir. Eklenen bu tanım ile 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda “Konut Finansmanı Kuruluşu” ifadesinin, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi ikinci fıkrasında tanımlandığı üzere konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar, katılım bankaları ve ilgili düzenleyici kuruluş tarafından uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerini kapsadığı düzenlenmiş olmaktadır. Diğer bir deyişle 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı faaliyetini yürüten kuruluşlar, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun ilgili hükümlerine de tabi olacaklardır.

Madde 24 - Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 4üncü maddesi ayıplı mal hususunu düzenlemektedir. Bu Kanunla Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a ilave olarak getirilen 10/B maddesi hükmü ile konut finansmanına yönelik işlemler ayrıca tanımlanmış olup, konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde, konut finansmanı kuruluşu, bu finansmanı, belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acenta ve ithalatçı ile birlikte, ayıplı maldan tüketiciye karşı satıcı ile birlikte teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ile kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olacaktır.

Konut finansmanı kapsamı dışında kalan ve konusu konut olan kredilerde ise, kredi veren konut finansman kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acenta ve



ithalatçı ile birlikte, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olacaktır.

Böylelikle, konut finansmanı kuruluşları tarafından, konut finansmanı kapsamında olsun veya olmasın, ancak belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile verilen bağlı kredi niteliğindeki kredilerde, teslim edilen konutun ayıplı olmasına karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte konut finansmanı kuruluşlarına da kullanılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumluluk getirilerek tüketicinin korunması amaçlanmıştır.

Madde 25 - 4077 sayılı Kanunun 7 inci maddesi kampanyalı satışları düzenlemektedir. Söz konusu maddeye eklenen hüküm ile kampanyalı satışlarda, konut finansmanı kapsamındaki veya konut finansmanı kapsamı dışında kalan ve konusu konut olan kredilerde, konut finansman kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, ilan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması halinde, tüketiciye karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olacaktır.

Madde 26 - 4077 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi tüketici kredilerini düzenlemektedir. Bu maddeye eklenen fıkra ile, konut finansmanı kapsamı dışında kalan ve konusu konut olan kredilerde, kredi veren, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun zamanında ya da hiç teslim edilmemesi halinde, tüketiciye karşı satıcı ile birlikte kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olacaktır. Böylelikle, konut finansmanı kapsamında olan ve yapı kullanma izni almış konutlar için verilen kredilere ilişkin esaslar 10/B maddesi ile düzenlenirken, konut finansmanı sisteminin dışından kalmakla beraber, sistemin arz tarafının desteklenmesini teşvik etmek amacıyla, henüz inşaat halinde olan veya yapı kullanma izni alınmamış olan konutlara yönelik kredi vererek tüketiciye finansman sağlanması halinde de, konutun zamanında ya da hiç teslim edilmemesine ilişkin olarak konut finansmanı kuruluşlarının sorumluluğunun kullanılan kredi tutarı ile sınırlandırılması amaçlanmaktadır.

Madde 27 - Bu madde ile konut finansmanına yönelik konut kredileri yine bu kanunda düzenlenen tüketici kredilerinden ayrılmış ve ayrı olarak düzenlenmiştir. İlave olarak konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemleri de Kanun kapsamına alınmıştır. Tüketicilerin sadece kredi kullanırken değil, finansal kiralama işlemlerinde de korunması amaçlanmıştır.

Konut finansmanı sisteminde tüketicilere verilecek kredilerin yanı sıra, finansal kiralama işlemleri de tüketicilerin konut finansmanı ihtiyacına alternatif bir finansman aracı olarak öngörülmektedir. Bu nedenle finansal kiralamaya ilişkin getirilen özel hükümlerle finansal kiralama ile konut finansmanı sağlayan tüketicilerin de kredi kullanan tüketiciler gibi korunması amaçlanmıştır.

Tüketiciye sözleşmeyi imzalamadan önce sözleşme koşullarını içeren “Sözleşme Öncesi Bilgi Formu” ile tüketiciye sözleşmeye ilişkin genel bilgiler verilerek tüketiciye teklifi kabul edip etmeme serbestisi tanınmıştır.

Bu madde ile getirilen önemli bir değişiklik değişken faizli konut kredilerine imkan tanınması olmuştur. Konut kredileri ile sınırlı olarak sabit faizle borçlanma zorunluluğu kaldırılmaktadır. Değişken faizle kredi verilebilmesi kredi verenlerin risk yönetimini



kolaylaştıracak ve bunun sonucunda vadelerin uzaması ve geri ödeme taksitlerinin azalması sağlanacaktır. Kanun tasarısı tüketicilerin sabit faizle borçlanmaya devam etmesini engellememekte, ancak isteyen tüketicilerin değişken faizli borçlanabilmelerine imkan tanımaktadır. Geri ödeme tutarlarının ilişkilendirilebileceği endekslerin Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenmesi öngörülmüştür.

Diğer yandan, finansal kiralama sözleşmeleri hali hazırda değişken kira bedelleri içerebilmekte iken, bu değişiklik ile bu tür sözleşmelerde uyulması gereken esaslar değişken faizli kredi sözleşmelerine paralel olarak düzenlenmiştir. Finansal kiralama sözleşmelerinde faizin finansal tekniklerle anaparadan ayrılarak ayrıca hesaplanması gerekmektedir.

Faiz oranının değişken olarak belirlenebilmesine imkan getirilmekte birlikte ilgili sözleşmelerde bu oran ve tutarlar için bir üst sınır belirlenmesi de zorunlu tutulmuştur. Bu şekilde baz alınan endeksteeki gelişmeler ne olursa olsun, tüketicilerin aldıkları riskler için bir üst sınır çizilmiş olmaktadır.

Diğer yandan, değişken faiz esasına göre düzenlenmiş kredi sözleşmeleri veya finansal kiralama sözleşmelerinde uygulanan yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şart tutulmuştur. Değişken faiz oranının sözleşmede belirlenen üst limite ulaşması halinde, tüketicilerin karşı karşıya kalacakları toplam borç tutarı ve geri ödeme taksitleri ile kira bedellerinin ulaşabileceği azami tutarlar hesaplanarak sözleşmede gösterilmek zorundadır. Değişken faiz oranının belirlenmesine ilişkin kullanılacak endeksler Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, tüketicilerin bilgilendirilmesine yönelik olarak uygulanabilecek diğer yöntemler ise Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenecektir.

Bu Kanunla getirilen önemli bir diğer değişiklik, sabit faiz oranı içeren kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinde sınırlı da olsa konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilerden erken ödeme ücreti alınabilmesine imkan tanınmasıdır. Borcun erken ödenmesi durumunda, gerekli faiz ve komisyon indirilerek erken ödeme tarihinde ödenmesi gereken anapara tutarı hesaplanmakla birlikte konut finansmanı kuruluşları bu anapara tutarının yüzde ikisine kadar erken ödeme ücreti tahsil edebileceklerdir. Sabit faiz oranı içeren sözleşmelerde tüketiciler piyasadaki gelişmelere göre sözleşmelerini kapatıp yeni bir sözleşme yaparak kar edebilmektedir. Erken ödemenin arkasında yatan bu kazanç konut finansmanı kuruluşu içinse bir kayıp ifade etmekte olup, sınırlı da olsa erken ödeme ücreti uygulaması kazanç ve kayıpları dengeleyici bir unsur olacaktır. Değişken faiz oranı içeren kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinde ise erken ödeme ücreti uygulanması mümkün olmayacaktır.

Madde 28 - Konut finansman fonları ve varlık finansman fonları, esas itibariyle menkul kıymetleştirme amaçlı kullanılacak bir malvarlığı olacaktır. Kazancı kendi üstünde tutan değil, gelen kazançları yatırımcılara aktaran bir mekanizma olması itibariyle, bu fonlarının vergi kanunları açısından saydamlık sağlaması, diğer bir deyişle gelirleri ve bundan kaynaklanan mali yükümlülükleri ek bir maliyet getirmeden doğrudan yatırımcılara aktarması öngörülmektedir. Bu nedenle bu fonların kazançları Kurumlar Vergisine ve Gelir Vergisi stopajına tabi olmayacaktır.

Madde 29 - Bu maddede yapılan değişiklik ile, ücretlerin gerçek safi değerinin bulunmasında indirim yapılabilecek kalemler arasına konut finansmanı amaçlı olarak kullanılan kaynakların faiz ödemeleri de eklenmiştir.



Böylece kişilere sahip olacakları ilk ya da ikinci konut için kullandıkları kredilerin yüzbin YTL'ye kadar olan kısmına isabet eden faiz ödemelerini gelir vergisi matrahından indirme imkânı sağlanmaktadır.

Özellikle farklı bir şehirde ya da gecekondü bölgelerinde üstüne kayıtlı bir evi olanların da sistemden faydalanabilmeleri amacıyla ilk konutun yanı sıra ikinci konut için de matrahtan indirim imkânı verilmektedir.

Kurulmakta olan konut finansman sisteminin sosyal ve ekonomik faydaları göz önüne alınarak, sistemin başarılı olması ve beklenen yararların sağlanabilmesi amacıyla konut finansmanı amaçlı olarak kullanılan kaynakların faiz ödemelerinin kişilerin gelir vergisi matrahından düşülebilmesi suretiyle kişilerin ve dolayısıyla sistemin bütününe teşvik edilmesi öngörülmüştür.

Ekonominin sağlıklı işleyebilmesi ve kayıt dışı ekonominin getirdiği haksız rekabetin önlenmesi açısından kayıt altındaki bir konut finansmanı sistemi büyük önem arz etmektedir. Bu yolla konut finansman sisteminin teşvik edilmesinin yanı sıra gayrimenkul sektörü kayıt altına alınmış olacaktır.

Madde 30 - Konut finansman fonları ipotēge dayalı menkul kıymetleri ve varlık finansman fonları varlığa dayalı menkul kıymetleri ile ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansman kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçları ve varlık teminatlı menkul kıymetlerden elde edilen gelirlerin menkul sermaye iradı olarak nitelendirilmesi amaçlanmıştır.

Madde 31 - Bu madde ile; konut finansmanı amaçlı olarak kullanılan kaynakların faiz ödemelerinin kişilerin gelir vergisi matrahından düşülebilmesi suretiyle kişilerin ve dolayısıyla sistemin bütününe teşvik edilmesi öngörülmektedir. Bu çerçevede, gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirler için, bu Kanununun 10 uncu maddesinde gerçek ücretlerle ilgili yapılan değişikliğe paralel bir değişiklik getirilmekte ve kişilere sahip olacakları ilk ya da ikinci konut için kullandıkları kredilerin yüzbin YTL'ye kadar olan kısmına isabet eden faiz ödemelerini beyan edilecek gelirlerinden indirme imkânı sağlanmaktadır.

Diğer taraftan, ücret geliri elde edenlerin ücretlerinin safi tutarının hesaplanması sırasında indirilmiş olması halinde tanınan matrahtan indirim imkânından iki kere faydalanmaları da anılan hüküm ile engellenmektedir.

Madde 32 - Bu madde ile, ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansman kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirler üzerinden yapılacak vergi tevkifatının Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesi kapsamında belirlenmesi öngörülmüştür. 94 üncü madde uyarınca mevcut durumda tevkifat oranı % 25 olmakla birlikte, aynı madde uyarınca, Bakanlar Kurulu bu oranı her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra indirmeye veya bir katına kadar artırmak suretiyle yeniden tespit etmeye yetkili olduğundan, Bakanlar Kurulu'nca alınacak bir karar doğrultusunda bu oranın % 0 olarak belirlenmesinin ve verginin gelir elde eden kişi üzerinden tahsilinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Madde 33 - 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na 5281 sayılı Kanun ile eklenen geçici 67 nci maddenin birinci fıkrası kapsamında, 1/1/2006 tarihinden itibaren konut finansmanı fonları ve varlık finansmanı fonları tarafından ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının alış ve satış



bedelleri arasındaki fark, itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark ile dönemsel getirileri üzerinden % 15 oranında vergi tevkifatı yapılacak olup, anılan maddenin birinci, ikinci, beşinci ve sekizinci fıkrasında yapılan değişiklikler ile

a) Konut finansmanı fonları ve varlık finansmanı fonlarının portföylerine dahil edilecekleri menkul kıymetler ve diğer sermaye piyasası araçlarının alım satımından elde edilen kazançlar ile bunları dönemsel getirileri için vergi tevkifatı yapılmaması,

b) Konut finansmanı fonları ile varlık finansmanı fonlarının Kurumlar Vergisinden istisna edilmiş olan kazançları üzerinden tevkifat yapılmaması

öngörülerek, kazancı kendi üstünde tutan değil, gelen kazançları yatırımcılara aktaran bir yapıya sahip olan bu fonlara ek bir maliyet getirilmesinin önlenmesi amaçlanmaktadır.

Diğer taraftan, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansman kuruluşları ve konut finansman fonları tarafından yurt dışında ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarının, alım satımı, itfası sırasında elde edilen getirileri ile bunların dönemsel getirilerinin tahsilinde, Hazine tarafından yurtdışında ihraç edilen menkul kıymetlere paralel olarak, %15 oranındaki stopajın yapılmaması öngörülmüştür.

Madde 34 - Maddede yer alan (u) bendinde yapılan değişiklikle, ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında çıkardıkları hisse senetlerinden veya sermayelerini artırdıkları sırada emisyon primlerinden elde ettikleri gelirlerinin banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesna olması öngörülmektedir. Yapılan değişiklik ile ipotek finansmanı kuruluşlarının oluşturulmasında ve sermaye artırımı sırasında oluşabilecek giderlerin asgari düzeyde tutulması hedeflenmiştir.

Maddeye eklenen (y) bendi ile, ipotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının, konut finansmanı kapsamında yaptıkları tüm işlemler nedeniyle lehe aldıkları paraların banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisna tutulması öngörülmektedir. Bu şekilde bu kuruluşların faaliyetlerini sürdürürken ortaya çıkabilecek maliyetlerin ve buna paralel bir şekilde, konut alımı için kullanılacak kaynakların maliyetlerinin olabildiğince azaltılması amaçlanmıştır.

Madde 35 - Konut finansmanı kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ipotek üzerine yapılan konut finansmanı kapsamında tüm işlemlerin ve konut finansmanı kapsamında finansal kiralama yoluyla kiralanan konutların kiracıya devrinin tapu harcından müstesna tutulması amaçlanmıştır. Böylelikle, bu aşamalarda ek bir vergi doğmasının önlenmesi amaçlanmaktadır. Bu şekilde, bu kuruluşun faaliyetlerini sürdürürken maliyetlerini olabildiğince azaltmasını ve konut alımı için kullanılacak kaynakların maliyetlerinin paralel bir şekilde azaltılması amaçlanmıştır.

Madde 36 - İpotek finansmanı kuruluşlarına devredilen alacakların takibinde, ihalenin feshi taleplerinin maktu harç yerine nispi harca tabi kılınmasıyla, ihalenin feshi talebinin takip sürecinin geciktirilmesi amacıyla keyfi bir şekilde kullanılmasının önlenmesi ve paraya çevirme sürecinin kısaltılarak daha sağlıklı işlemesi sağlanmaya çalışılmaktadır.

Madde 37 - İşlem maliyetlerinin düşürülmesi için, ipotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının kuruluş dahil her türlü işlemleri ve konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı ile ilgili olarak düzenlenen kağıtların damga vergisinden muaf tutulması amaçlanmaktadır.



Madde 38 - 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu uyarınca Finansal kiralamaya konu olan malların finansal kiralama şirketlerince veya bu şirketlere teslimi veya kiralanması işlemleri %1 oranında katma değer vergisine tabidir. Finansal kiralama şirketlerince yapılan finansal kiralama işlemleri, niteliği itibariyle önce konutun satın alınmasını, kiralanmasını ve kiralama süresi sonunda tüketiciye tekrar satışını gerektirmektedir. Bu finansman işlemi nedeniyle söz konusu aşamalarda bir defa alınması gereken katma değer vergisi, birden çok defa tahsil edilmektedir. Bu nedenle, konut finansmanı amacına yönelik finansal kiralama işlemlerinde, finansal kiralama şirketleri tarafından tüketiciye yapılan teslim ve kiralama işlemleri katma değer vergisinden istisna edilmiştir.

Madde 39 - Katma Değer Vergisi Kanununun (I) Sayılı Tarifenin 9 uncu fıkrasında sadece finansal kiralamaya konu olan malların finansal kiralama şirketlerine veya finansal kiralama şirketlerince teslimi veya kiralanması işlemleri %1 oranında katma değer vergisine tabi olacağı düzenlenmiştir. Bu fıkra uyarınca, finansal kiralamaya konu olan malın konut olması durumunda, metrekare ölçüsüne bakılmaksızın katma değer vergisi oranı %1 olmaktadır. Diğer taraftan, aynı tarifenin 11 inci fıkrasında sadece 150 metrekareye kadar olan konut teslimleri %1, 150 metrekarenin üzerindeki konut teslimleri ise %18 katma değer vergisine tabi tutulmuştur. Konut finansmanı kapsamında, tüm konut finansmanı kuruluşları tarafından yapılacak konut teslimlerinde konutun metrekaresine bağlı olarak uygulanacak katma değer vergisi oranlarında eşitlik sağlanması amacıyla, söz konusu fıkraya eklenen parantez içi hükümle konut finansmanı kapsamında yapılacak işlemlere yönelik olarak istisna getirilmiştir.

Madde 40 - Konut finansmanı sisteminin hizmet ettiği sosyal amaçlar dikkate alınarak, ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansman kuruluşlarına Hazine garantisi verilebilmesi imkanı sağlanması amacıyla garanti verilebilecek kuruluşlar arasına bu kuruluşlar dahil edilmektedir.

Madde 41 - Bu madde ile, ipotek finansmanı kuruluşlarına ve konut finansmanı kuruluşlarına verilecek Hazine garantisinin türü “geri ödeme garantisi” olarak belirlenmektedir.

Madde 42 - Bu madde ile, konut finansmanı sisteminin hizmet ettiği sosyal amaçlar dikkate alınarak, ipotek teminatlının menkul kıymetler, ipoteğe dayalı menkul kıymetler ipotek finansmanı kuruluşlarının ihraç edeceği her türlü sermaye piyasası aracı yurtiçi ve yurtdışında ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin dörtyüz milyon YTL’ye kadar olan kısmına, Hazine tarafından geri ödeme garantisi verilmesi öngörülmektedir. Hazinesinin geri ödeme garantisi altına alınabilecek sermaye piyasası araçları, bunları ihraç eden kurumların taşımaları gereken şartlar, bu sermaye piyasası araçlarının teminatı niteliğindeki varlıkların taşınması gereken şartlar, ödenecek garanti ücreti, garanti verilme süresi ve esasları ile sair konuların uygulanmasına ilişkin esaslar Hazine Müsteşarlığı tarafından belirlenecektir.

Madde 43 - Yürürlük maddesidir.

Madde 44 - Yürütme maddesidir.