

Kanun Numarası	5582
Başlığı	KONUT FİNANSMANI SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN
Kabul Tarihi	21/02/2007
Kabul Edildiği Birleşim	22.Dönem 5.Yasama Yılı 66.Birleşim
Cumhurbaşkanlığına Gidiş Tarihi	
Cumhurbaşkanlığından Geliş Tarihi	
Cumhurbaşkanınca Yapılan İşlem	
Resmi Gazete Tarihi	
Resmi Gazete Numarası	
Diğer Bilgiler	Son Dönem Tasarı Bilgileri ve Komisyon Raporları
Kanun Tasarısının Metni	
Dönemi ve Yasama Yılı	22/4
Esas Numarası	1/1148
Başkanlığa Geliş Tarihi	28/11/2005
Tasarının Başlığı	Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı
Tasarının Özeti	Tasarıyla kurumsal bir konut finansman sistemi oluşturulmakta ve sistemin başarılı olabilmesi açısından İcra İflas Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler yapılmaktadır. (Konu finansman sistemi, tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü vazifesi görerek konut alıcılarının dahah yaygın ve daha uygun koşullarda borçlanabilmesini sağlayacak; inşaat sektöründe gerçekleşen kayıt dışılığın önüne geçilmesine yardımcı olacak finans kurumlarının kaydı altında gerçekleşecek konut alımları, inşaat şirketleri ve müteahhitlerin de kayıtlı bir şekilde faaliyet göstermesini sağlayacak; kurulacak konut finansman sistemi ile birlikte ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı fonları tarafından ihraç edilecek bermaye piyasası araçlarının vadeleri, kişilerin kullandıkları konut kredilerinin vadelerine paralel bir şekilde oluşturulacaktır. Tasarıyla ipotek finansmanı kuruluşları sermaye piyasası kurumu olara
Tasarının Son Durumu	KANUNLAŞTI

Komisyon Tipi	Adı	Giriş Tarihi	Çıkış Tarihi	Yapılan İşlem	Karar Tarihi
Tali Komisyon	Adalet Komisyonu	01/12/2005	10/05/2006	Raporunu Vermedi	
Esas	Plan ve Bütçe Komisyonu	01/12/2005	10/05/2006	Raporunu	02/02/2006

Komisyon				Verdi	
Tali Komisyon	Sanayi, Ticaret, Enerji, Tabii Kaynaklar, Bilgi ve Teknoloji Komisyonu	01/12/2005	10/05/2006	Raporunu Vermedi	

Esas Komisyon Raporu(Sirasayısı) 1159

Kanun Numarası: 5582

AYRIŞIK OY

Türkiye yüzde 1.3 oranı ile dünya ortalamasına eşit bir nüfus artış hızına sahiptir. Ancak, tarım sektörünün ekonomideki büyüklüğüne paralel olarak istihdam ettiği, bünyesinde bulundurduğu nüfusun AB ortalamalarının çok üzerinde oluşu ekonomide yaşanan gelişmelerle birlikte kentsel nüfus artış hızının yüksek olmasına yol açmaktadır. Türkiye'nin kentsel nüfus artış hızı yüzde 3.2'dir. Bu kente göç ve konuta olan talebin artması demektir. Konut arzının konut talebinin oldukça gerisinde kalması nedeniyle de ülkemiz konut açığı sorunu ile karşı karşıyadır. DPT'nin rakamlarına göre konut açığı 2005 yılı itibarıyla 679.600'dür. Bu tablo Türkiye'deki çarpık kentleşmenin altında yatan temel nedendir. Bunun anlamı konut talebindeki artışa kıyasla konut arzının yetersiz kalmasıdır. Konut arzının yetersizliğinin nedenlerinden bir tanesi de finansman problemidir. Bu bir ölçüde tasarrufların yetersizliği ile bağlantılı olsa da, çoğunlukla finansmanda kullanılabilecek fonları ellerinde bulunduranlar ile bunları kullanacaklar arasında bağlantıyı kuracak mekanizmaların olmaması ile ilgilidir.

Tasarı konut finansmanında "mortgage" adı altında bir çok gelişmiş ülkede uygulanan modern bir finansman tekniğini Türk hukukuna dahil etmektedir. "İpotekli konut kredileri" olarak isimlendirebileceğimiz bu finansman yöntemine ilişkin düzenlemeler ana hatlarıyla olumludur. Bununla birlikte aşağıdaki hususlara dikkat çekmeyi yararlı görüyoruz.

1. Konut arzını artırabilmek için sadece talepte meydana gelecek artışın arz tarafından yaratacağı etkiyle yetinmeyerek gerekli politikalar geliştirilmelidir. Söz konusu politikalar bu Tasarının konusu olmamakla birlikte Hükümet bu politikaları oluşturmayı ve uygulamayı planlamalıdır. Aksi takdirde 2005 yılında konut talebinde yaşanan artış yanında arzın yetersiz olması nedeniyle zaten oldukça yükselmiş olan konut fiyatları bu Tasarının yasalaşması ile birlikte talepte oluşacak ilave artışla birlikte daha da yükselecektir. Bu durum Tasarının kamuoyunca algılanış biçimi olan "kira öder gibi taksit ödeyerek ev sahibi olma"yı tüketiciler için ulaşılmaz kılacaktır. Bu ise dar ve orta gelirliilerin evsahibi olma hayalini söndürecek ve umutsuzluğa neden olacaktır. Tasarıyı bekleyen en büyük tehlike budur.

2. Tasarının 22 nci maddesi tüketicilerin Borçlar Kanunundan kaynaklanan haklarının gerisinde bir düzenleme yapmaktadır. 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesi aylıklı mal hususunu düzenlemektedir. Tasarı ile 4077 sayılı Kanunun ilgili hükmü değiştirilerek konut finansmanına yönelik işlemler ayrıca tanımlanmaktadır. Bu çerçevede yapılan bir düzenlemeye göre de konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde, kredi veren konut finansmanı kuruluşu, bu krediyi, belirli bir konutun satın alınması ya da

belirli bir satıcı ile satış sözleşmesi yapılması şartı ile veriyor ise konut finansman kuruluşu kullandırılan kredi miktarı ile sınırlı olarak teslim tarihinden itibaren bir yıl süre ile imalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente gibi satış zincirinde olan kişiler ile birlikte, aylıklı maldan tüketiciye karşı müteselsilen sorumlu olacaktır. Söz konusu kredilerin devir olması halinde de bu sorumluluk devam edecek olup, krediyi devralan kuruluşun sorumluluğu bulunmayacaktır.

Böylelikle, konut finansmanı kuruluşları tarafından, 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 aylıklı olması halinde satıcı ve satış zincirindeki diğer sorumlular ile birlikte konut finansmanı kuruluşlarına da, kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsil sorumluluk getirilmek suretiyle tüketicinin korunması amaçlanmıştır. Düzenleme prensip olarak olumlu olmakla birlikte süre yönünden yetersizdir. Borçlar Kanunu ve bu kanunun paralelindeki 4077 sayılı Kanunda bu süre beş yıldır. Bu nedenle Tasarı ile öngörülen bir yıllık sürenin söz konusu beş yıllık süre de dikkate alınarak yükseltilmesi gerektiği görüşündeyiz.

3. Tasarının Geçici 11 inci maddesine göre tüketiciler bu maddenin yürürlüğe girmesinden önce düzenlenmiş olan ipotekli konut kredisi sözleşmelerini, maddenin yürürlüğe girmesinden itibaren üç ay içerisinde başvuruda bulunarak bu kanun kapsamı dışında tutulmasını talep etmedikleri takdirde söz konusu sözleşmeler bu kanun kapsamında değerlendirilecektir. Bununla birlikte bu şekilde kanun kapsamına alınan kredi sözleşmeleri nedeniyle tüketiciler erken ödeme ücreti ödemeyeceklerdir. Tüketicilerin erken ödeme ücreti yükümlülüğü dışında bırakılmaları komisyon görüşmeleri sırasında Tasarıya eklenmiştir. Ancak kredinin bağlı kredi ve konutun “ayıklı mal” olması halinde konut finansman kurumunun halen tüketiciye karşı 5 yıl olan sorumluluğu bu hükümlerle 1 yıla inmiş olmaktadır. Bunu doğru bulmuyoruz. Düzenlemenin bu bölümü kazanılmış haklara ve tüketici haklarına aykırıdır.

4. İpotekli konut kredisi uygulaması olan ülkelerin hemen hepsinde ödenen konut kredi faizleri belirli şartlar dahilinde gelir vergisi matrahından indirilmektedir. Hükümet Tasarısında buna yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Tasarıya alt komisyon çalışmaları sırasında eklenen, Türkiye’de konutu bulunmayan ücretlilerin kullandıkları konut kredilerinin 100.000 YTL.ye kadar olan kısmına isabet eden faizlerin gelir vergisi matrahından indirilmesine yönelik düzenlemenin yürürlük tarihi ise komisyon görüşmeleri sırasında 1/1/2008’e ertelenmiştir. Tasarıya aynı zamanda sosyal boyut da katan bu düzenlemenin ertelenmesini doğru bulmuyoruz.

5. Hazine tarafından yurtdışında ihraç edilen menkul kıymetlerin faiz ödemeleri ile ipotek finansman kuruluşları, konut finansman kuruluşları ile konut finansman fonları tarafından ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası araçlarının faiz ödemelerinin gelir vergisi tevkifatı karşısındaki durumu eşitlenmelidir.

M. Akif Hamzaçebi

Trabzon

Mustafa Özyürek

Mersin

Kemal Kılıçdaroğlu

İstanbul

A. Kemal Deveciler

Balıkesir

Bülent Baratalı

İzmir

Ali Kemal Kumkumoğlu

İstanbul

Enis Tütüncü
Tekirdađ