

Sanayi ve Ticaret Bakanlığından:

**KONUT FİNANSMANI KURULUŞLARINCA VERİLECEK SÖZLEŞME
ÖNCESİ BİLGİ FORMU USUL VE ESASLARI
HAKKINDA YÖNETMELİK**

(Resmi Gazete'nin 31 Mayıs 2007 tarih ve 26538 sayılı nüshasında yayımlanmıştır)

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğın amacı, konut finansmanı kuruluşlarınca tüketicilere verilecek olan sözleşme öncesi bilgi formunun usul ve esaslarını düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılması için düzenlenen sözleşmelere uygulanır.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun 10/B maddesi ile 31 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte yer alan;

a) Bağlı kredi: Belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile verilen krediyi,

b) Bakan: Sanayi ve Ticaret Bakanını,

c) Bakanlık: Sanayi ve Ticaret Bakanlığını,

ç) Değişken faiz: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarına konut finansmanı kuruluşunca uygulanacak marj oranı eklenerek bulunan faiz oranını,

d) Finansal kiralama sözleşmesi: Konut finansmanı kuruluşunun, tüketicinin talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir konutun zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören sözleşmeyi,

e) Konut finansmanı kuruluşu: Konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerini,

f) Kredi sözleşmesi: Tüketicilerin konut edinmeleri, sahip oldukları konutların teminatı altında kredi kullanabilmeleri veya bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullanabilmeleri için tüketici ile konut finansmanı kuruluşu arasında düzenlenen sözleşmeyi,

g) Sabit faiz: Sözleşme başlangıcında belirlenen ve her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemeyen faiz oranını,

ğ) Tüketici: Bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek ya da tüzel kişi ile konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortaklarını,

h) Yıllık maliyet oranı: Konut finansmanı kuruluşu ve tüketici tarafından kabul edilmiş olan faiz, ücret, masraf ve kamusal yükümlülükler dahil tüm taahhütlerin bu günkü değerlerinin yıllık olarak toplamına eşit olan oranı

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM
Kredi Sözleşmeleri ile Finansal Kiralama Sözleşmelerine
İlişkin Sözleşme Öncesi Bilgi Formu

Sorumluluk

MADDE 5 – (1) Finansmanın türüne göre, 6 ncı ve 7 nci maddelerde belirlenen Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun, sözleşme öncesinde tüketiciye yazılı olarak verilmesi konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğundadır. Sözleşme Öncesi Bilgi Formunun tüketiciye yazılı olarak verilmesini takip eden 1 iş günü geçmeden imzalanan sözleşmeler geçersizdir. Bu bilgiler konut finansmanı kuruluşları için bağlayıcı niteliktedir.

Kredi sözleşmelerine ilişkin sözleşme öncesi bilgi formu

MADDE 6 – (1) Konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere sözleşmenin akdinden önce verilecek olan bilgilendirme formunun; sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı faiz seçenekleri için ayrı ayrı ve en az oniki punto koyu siyah harflerle düzenlenmesi ve aşağıda yer alan bilgileri içermesi zorunludur:

a) Konut finansmanı kuruluşunun unvan, açık adres, telefon ve varsa diğer erişim bilgileri,

b) Sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı kredi tiplerinin tanımları ile bu kredi tipleri arasındaki farklılara ve tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar,

c) Konut finansmanının dövizde endekslenmesi durumunda, bu şekildeki finansmanın risklerine karşı tüketicinin uyarılması ve bu tip finansmanlar için ödemelerin ve toplam borç tutarının hesaplanmasında hangi tarih ve kurun dikkate alınacağı belirtilmesi,

ç) Sabit faizli kredilerde;

1) Bu tip finansmanın tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin bilgi,

2) Yıllık faiz oranı ile yıllık maliyet oranı,

3) Kullanılacak kredi tutarına göre aylık ve yıllık geri ödeme tutarı,

4) Kredi geri ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sözleşmede erken ödeme ücretinin öngörülüp öngörülmediği, öngörülüyorsa oranı,

5) 10.000 YTL temel alınarak, 5, 10 ve 20 yıllık vadeler için hazırlanacak örnek ödeme planı,

d) Değişken faizli kredilerde;

1) Bu tip finansmanın tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar,

2) Bu tip finansmanda aylık taksitlerin azami faiz oranını geçmemek üzere değişiklik gösterebileceği konusunda bilgi,

3) Değişken faize esas teşkil eden referans faiz ve endekslerin hangi dönemlerde, hangi kıstaslar temel alınarak belirleneceğinin belirtilmesi,

4) Bu tip finansman için Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen referans faiz ve endekslerin yıllık oranı,

5) Konut finansmanı kuruluşunun bu faiz ve endekslere uygulayacağı marj,

6) Kullanılacak kredi tutarına göre aylık ve yıllık geri ödeme tutarı,

7) Yıllık faiz oranı ile yıllık maliyet oranının başlangıç ve azami faiz oranları için ayrı ayrı gösterilmesi,

8) Faiz oranında değişiklik olması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye, oluşacak yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte 30 gün önce bildirileceğinin belirtilmesi,

9) Bu tip finansmanda kredi geri ödemelerinin vadesinden önce yapılması durumunda, erken ödeme ücretinin alınmayacağına ilişkin bilgi,

10) Aylık taksitlerin azami faiz oranını geçmemek üzere değişiklik gösterebileceği konusunda bir ibarenin yer aldığı, 10.000 YTL temel alınarak, 5, 10 ve 20 yıllık vadeler için hazırlanacak örnek ödeme planı,

e) Sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı kredilerde;

1) Bu tip finansmanın tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar,

2) Bu tip finansmanda aylık taksitlerin azami faiz oranını geçmemek üzere değişiklik gösterebileceği konusunda bilgi,

3) Değişken faize esas teşkil eden referans faiz ve endekslerin hangi dönemlerde, hangi kıstaslar temel alınarak belirleneceğinin belirtilmesi,

4) Bu tip finansman için Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen referans faiz ve endekslerin yıllık oranı,

5) Konut finansmanı kuruluşunun bu faiz ve endekslere uygulayacağı marj,

6) Kullanılacak kredi tutarına göre aylık ve yıllık geri ödeme tutarı,

7) Yıllık faiz oranı ile yıllık maliyet oranının başlangıç ve azami faiz oranları için ayrı ayrı gösterilmesi,

8) Faiz oranında değişiklik olması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye, oluşacak yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte 30 gün önce bildirileceğinin belirtilmesi,

9) Bu tip finansmanda kredi geri ödemelerinin vadesinden önce yapılması durumunda, erken ödeme ücretinin alınmayacağına ilişkin bilgiler,

10) Aylık taksitlerin azami faiz oranını geçmemek üzere değişiklik gösterebileceği konusunda bir ibarenin yer aldığı, 10.000 YTL temel alınarak, 5, 10 ve 20 yıllık vadeler için hazırlanacak örnek ödeme planı,

f) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı,

g) İstenecek teminatlar,

ğ) İdari giderler, hukuki giderler ve aracı kurum giderleri gibi kredi sözleşmesine ilişkin faiz dışı tüm maliyet kalemlerini içeren liste,

h) Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde gecikme faizi oranının, sabit faizli kredi sözleşmeleri için akdi faiz oranının, değişken faizli sözleşmelerde ise cari faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere belirleneceğinin bildirilmesi,

i) Muacceliyet uyarısında belirtilen süre içerisinde tüketicinin borcunu ödememesinin hukuki sonuçları,

i) Bağlı kredilerde konut finansmanı kuruluşunun;

1) Ayrı mal ve tüketicinin seçimlik haklarından dolayı teslim tarihinden itibaren 1 yıl süreyle,

2) Konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesinden dolayı

satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı, kullanılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olduğuna ve bu sorumluluğun, konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi devam ettiğine dair bilgi,

j) Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartların sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemeyeceğine ilişkin bilgi,

k) Konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlamasının ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına almasının yasak olduğu, bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketicinin bu kıymetli evraki konut finansmanı kuruluşundan geri isteme hakkına sahip olduğu ve konut finansmanı kuruluşunun kıymetli evrakin başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlü olduğuna ilişkin bilgi.

(2) Ayrıca, formun ön yüzünde yer alacak şekilde en az on altı punto ve koyu siyah harflerle, hayat sigortası, konut sigortası gibi yapılması isteğe bağlı sigortaların yaptırılmasının zorunlu olmadığına dair ibarenin yazılması gerekmektedir.

Finansal kiralama sözleşmelerine ilişkin sözleşme öncesi bilgi formu

MADDE 7 – (1) Konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere sözleşmenin akdinden önce verilecek olan bilgilendirme formunun; sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı faiz seçenekleri için ayrı ayrı ve en az oniki punto koyu siyah harflerle düzenlenmesi ve aşağıda yer alan bilgileri içermesi zorunludur:

a) Konut finansmanı kuruluşunun unvan, açık adres, telefon ve varsa diğer erişim bilgileri,

b) Sabit, değişken veya sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı finansal kiralama sözleşme tiplerinin tanımları ile bu sözleşme tipleri arasındaki farklılara ve tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar,

c) Konut finansmanının dövizde endekslenmesi durumunda, bu şekildeki finansmanın risklerine karşı tüketicinin uyarılması ve bu tip finansmanlar için

ödemelerin ve toplam borç tutarının hesaplanmasında hangi tarih ve kurun dikkate alınacağı belirtilmesi,

ç) Sabit faizli finansal kiralama sözleşmelerinde;

1) Bu tip finansmanın tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin bilgi,

2) Yıllık faiz oranı ile yıllık maliyet oranı,

3) Toplam kira bedeline göre aylık ve yıllık geri ödeme tutarı,

4) Kira geri ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sözleşmede erken ödeme ücretinin öngörülüp öngörülmediği, öngörülüyorsa oranı,

5) 10.000 YTL temel alınarak, 5, 10 ve 20 yıllık vadeler için hazırlanacak örnek ödeme planı,

d) Değişken faizli finansal kiralama sözleşmelerinde;

1) Bu tip finansmanın tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar,

2) Bu tip finansmanda aylık taksitlerin azami faiz oranını geçmemek üzere değişiklik gösterebileceği konusunda bilgi,

3) Değişken faize esas teşkil eden referans faiz ve endekslerin hangi dönemlerde, hangi kıstaslar temel alınarak belirleneceğinin belirtilmesi,

4) Bu tip finansman için Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen referans faiz ve endekslerin yıllık oranı,

5) Konut finansmanı kuruluşunun bu faiz ve endekslere uygulayacağı marj,

6) Toplam kira bedeline göre aylık ve yıllık geri ödeme tutarı,

7) Yıllık faiz oranı ile yıllık maliyet oranının başlangıç ve azami faiz oranları için ayrı ayrı gösterilmesi,

8) Faiz oranında değişiklik olması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye, oluşacak yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte 30 gün önce bildirileceğinin belirtilmesi,

9) Bu tip finansmanda kira geri ödemelerinin vadesinden önce yapılması durumunda, erken ödeme ücretinin alınmayacağına ilişkin bilgiler,

10) Aylık taksitlerin azami faiz oranını geçmemek üzere değişiklik gösterebileceği konusunda bir ibarenin yer aldığı, 10.000 YTL temel alınarak, 5, 10 ve 20 yıllık vadeler için hazırlanacak örnek ödeme planı,

e) Sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı finansal kiralama sözleşmelerinde;

1) Bu tip finansmanın tüketiciye muhtemel etkilerine ilişkin açıklamalar,

2) Bu tip finansmanda aylık taksitlerin azami faiz oranını geçmemek üzere değişiklik gösterebileceği konusunda bilgi,

3) Değişken faize esas teşkil eden referans faiz ve endekslerin hangi dönemlerde, hangi kıstaslar temel alınarak belirleneceğinin belirtilmesi,

4) Bu tip finansman için Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen referans faiz ve endekslerin yıllık oranı,

5) Konut finansmanı kuruluşunun bu faiz ve endekslere uygulayacağı marj,

6) Toplam kira bedeline göre aylık ve yıllık geri ödeme tutarı,

7) Yıllık faiz oranı ile yıllık maliyet oranının başlangıç ve azami faiz oranları için ayrı ayrı gösterilmesi,

8) Faiz oranında değişiklik olması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye, oluşacak yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte 30 gün önce bildirileceğinin belirtilmesi,

9) Bu tip finansmanda kira geri ödemelerinin vadesinden önce yapılması durumunda, erken ödeme ücretinin alınmayacağına ilişkin bilgiler,

10) Aylık taksitlerin azami faiz oranını geçmemek üzere değişiklik gösterebileceği konusunda bir ibarenin yer aldığı, 10.000 YTL temel alınarak, 5, 10 ve 20 yıllık vadeler için hazırlanacak örnek ödeme planı,

f) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibarıyla dağılımı,

g) İstenecek teminatlar,

ğ) İdari giderler, hukuki giderler ve aracı kurum giderleri gibi finansal kiralama sözleşmesine ilişkin faiz dışı tüm maliyet kalemlerini içeren liste,

h) Ödemelerde temerrüde düşülmesi halinde finansal kiralama sözleşmeleri için uygulanacak olan gecikme faiz oranı,

1) Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartların sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemeyeceğine ilişkin bilgi,

i) Konut finansmanı kuruluşunun ödemeleri bir kıymetli evraka bağlamasının ya da kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına almasının yasak olduğu, bu yasağa rağmen tüketiciden bir kıymetli evrak alınacak olursa, tüketicinin bu kıymetli evraki konut finansmanı kuruluşundan geri isteme hakkına sahip olduğu ve konut finansmanı kuruluşunun kıymetli evrakın başkasına devri sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlü olduğuna ilişkin bilgi.

(2) Ayrıca, formun ön yüzünde yer alacak şekilde en az on altı punto ve koyu siyah harflerle, tüketicinin muacceliyet uyarısında verilecek olan süre içerisinde borcunu kapatmaması durumunda, konut finansmanı kuruluşunun finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde konutu derhal satışa çıkaracağına, her iki tarafın yükümlülüklerini yerine getirmeleri durumunda kiralama işleminin sonucunda mülkiyet devrinin yapılıp yapılmayacağına, konutun tüketici tarafından kiraya verilmesi halinde kiralayana bildirmesi gerektiğine, kiralayandan yazılı izin almak kaydıyla tüketicinin kiracılık veya sözleşmeden doğan hak ve/veya yükümlülüklerini devredebileceğine ve hayat sigortası, konut sigortası gibi yapılması isteğe bağlı sigortaların yaptırılmasının zorunlu olmadığına dair ibarenin yazılması gerekmektedir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM Son Hükümler

Yürürlük

MADDE 8 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 9 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Sanayi ve Ticaret Bakanı yürütür.