



## Konut Finansmanı Sözleşmeleri Hakkında Bilgilendirme Metni Temmuz 2023

### ✓ Konut finansmanı sözleşmesi nedir?

Konut finansmanı sözleşmesi, konut edinmeleri amacıyla;

- tüketicilere kredi kullandırılması,
- konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması,
- sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması,
- ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasına

yönelik sözleşmeyi ifade eder.

### ✓ Konut finansmanı sürecinde tüketicilere yapılacak sözleşme öncesi bilgilendirme yükümlülüğünün kapsamı nedir?

Konut finansmanı kuruluşunun, sözleşmenin kurulmasından makul bir süre önce, sözleşme şartları hakkında bilgileri içerecek şekilde tüketiciyi bilgilendirmesi zorunludur.

Konuya ilişkin detay uygulamalar, [Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği](#)'nin "Sözleşme Öncesi Bilgilendirme Yükümlülüğü" başlıklı ikinci bölümünde yer almaktadır.

Konut finansmanı kuruluşunun, kredi bağlantılı sigorta içermeyen bir sözleşmeyi de tüketickiye teklif etmek koşuluyla, kredi bağlantılı sigorta yaptırılmasını içeren bir konut finansmanı sözleşmesini tüketickiye sunabilmesi için, tüketicinin sigortaya ilişkin tercihini ve onayını da içerecek şekilde "Konut Finansmanı Tercih Formu"nun düzenlenmesi ve bir örneğinin kâğıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketickiye verilmesi zorunludur.

### ✓ Bankalar konut finansmanı kredilerinde hangi hizmetler için masraf ya da ücret talep edebilir?

- Kredi kullandırmalarında kredi tahsis ücreti alınabilir. Kredi tahsis ücreti, kullanılan kredi ana parasının binde beşini geçemez.
- Taşınır ve taşınmazlara ilişkin rehin, ipotek ve ekspertiz işlemlerinde yalnızca üçüncü kişilere ödenen ücretler alınabilir.
- Tüketicilerin bankalardan borçlarının bulunmadığına dair talep ettikleri bilgi yazıları bir defaya mahsus olmak üzere ücretsiz verilir.
- Belirli süreli kredi sözleşmesine<sup>1</sup> ilişkin bir hesap açılması ve bu hesaptan sadece kredi ile ilgili işlemler yapılması durumunda, bu hesaba ilişkin herhangi bir ücret alınmaz.

<sup>1</sup> **Belirli süreli tüketici kredisi sözleşmesi:** Sözleşmenin kurulduğu tarihte, kredi ilişkisinin sona erme tarihinin taraflarca sözleşmede açıkça kararlaştırıldığı tüketici kredisi sözleşmelerini (Örneğin; ihtiyaç, taşıt ve konut kredileri) ifade eder.



- Konut finansmanı sözleşmelerinde faiz oranı veya kâr payının sabit olarak belirlenmesi hâlinde,
  - Bir veya birden fazla taksit ödemesinin vadesinden önce yapılması,
  - Kredinin faiz oranı veya kâr payında tüketici lehine mutabık kalınarak değişiklik yapılması hâllerinde, erken ödeme tazminatı haricinde hiçbir ücret alınmaz. Tahsil edilebilecek erken ödeme tazminatı ise yapılacak faiz veya kâr payı indirimi tutarını aşamaz.

Erken ödeme tazminatı gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın,

- Kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde yüzde birini,
- Kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisini

geçemez.

Oranların değişken olarak belirlenmesi hâlinde tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilemez.

**“Bankaların sunduğu ürün veya hizmetlere ilişkin olarak, faiz veya kâr payı haricindeki her türlü ücret, komisyon ve masraf türlerine ilişkin bilgilere [www.bankacilikurunvehizmetucretleri.org.tr](http://www.bankacilikurunvehizmetucretleri.org.tr) üzerinden ulaşabilmektedir.”**

### ✓ Konut finansmanı sözleşmesinde yan finansal ürün ve hizmet sunumu tanımı nedir?

Konut finansmanı sözleşmesinin faiz, kâr payı, vergi, fon ve benzeri yasal giderler dışında;

- Tüketicie sunulan her türlü ürün veya hizmet,
- Kredi bağlantılı sigorta hariç olmak üzere yapılan sigortaları

ifade eder.

### ✓ Konut finansmanı sözleşmesi yan finansal ürün ve hizmet alım şartına bağlanabilir mi?

Konut finansmanı sözleşmesi, krediyle ilgili olan ürün/hizmetler ve krediyle bağlantılı sigortalar hariç yan finansal ürün ve hizmetlerin satın alınması şartına bağlanamaz.

### ✓ Konut finansmanı sürecinde sigorta uygulaması

- Tüketicinin yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı<sup>2</sup> ile açık talebi olmaksızın kredi bağlantılı sigorta yaptırılmaz.

<sup>2</sup> **Kalıcı veri saklayıcısı:** Tüketicinin gönderdiği veya kendisine gönderilen bilgiyi, bu bilginin amacına uygun olarak makul bir süre incelemesine elverecek şekilde kaydedilmesini ve değiştirilmeden kopyalanmasını sağlayan ve bu bilgiye aynen ulaşılmasına imkân veren kısa mesaj, elektronik posta, internet, disk, CD, DVD, hafıza kartı ve benzeri her türlü araç veya ortamı ifade eder.



- Konut finansmanı kuruluşu, kredi bağlantılı sigorta içermeyen bir sözleşmeyi de tüketiciye teklif etmek koşuluyla kredi bağlantılı sigorta yaptırılmasını içeren bir konut finansmanı sözleşmesini tüketiciye sunabilir. Zorunlu deprem sigortası ile ilgili hükümler saklıdır.
- Kredi bağlantılı yapılan sigortalarda kredi borcunun belirlenen vadeden önce geri ödenmesi veya kredi borç yapısında değişiklik olması durumlarında sigorta sözleşmesi sonlandırılır.

Ancak, bu işlemin gerçekleştiği anda tüketicinin konut finansmanı kuruluşu tarafından ayrıca bilgilendirilmesi ve açık onayının alınması koşuluyla; poliçe mevcut koşullarıyla devam ettirilebilir veya kredi borç yapısında gerçekleştirilen değişikliğe göre mevcut sigorta poliçesi teminat tutarları ve sigorta süresi yeniden düzenlenebilir.

- Tüketici, istediği sigorta şirketinden kredi ile uyumlu, dain-i mürtehini (rehinli alacaklısı) konut finansmanı kuruluşu olan sigorta poliçesi yaptırabilir. Konut finansmanı kuruluşu bu poliçeyi kabul etmek zorundadır.
- Kredi bağlantılı sigortanın, kalan borç tutarıyla ve vadesiyle uyumlu olması gerekir.
- Kredi bağlantılı sigortanın kredi konusu ile uyumlu olması zorunludur.
- Krediyeye ilişkin aynı teminatı içeren birden fazla sigorta yaptırılamaz.
- Kredi tutarını aşan sigorta yapılması yasaktır.

Diğer yandan, sigorta poliçesinde yer alan bilgiler ile kredi kullanılan konuta ait bilgilerin uyumsuz olması halinde oluşabilecek hak kayıplarının önüne geçebilmek için, poliçe bilgilerinin doğru olması gerekir. Bu nedenle kredi müşterilerinin bu konuda gerekli kontrolü yapmaları faydalı olacaktır.



### **Konut finansmanı sözleşmelerinde faiz oranlarında değişiklik yapılabilir mi?**

- Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi hâlinde, sözleşmenin kurulduğu tarihte belirlenen oran tarafların rızası dışında değiştirilemez.
- Değişken faizi içeren konut finansmanı sözleşmelerinde faiz oranında değişiklik olması durumunda, bu değişikliğin, oluşacak yeni faiz oranları doğrultusunda hazırlanacak yeni bir ödeme planı ile birlikte değişiklik gerçekleşmeden önce tüketiciye yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile bildirilmesi zorunludur.

#### **İlgili Mevzuat**

- 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun  
(<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.6502.pdf>)
- Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği  
(<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/yonetmelik/7.5.20793.pdf>)
- Finansal Tüketicilerden Alınacak Ücretlere İlişkin Usûl ve Esaslar Hakkında Tebliğ (Sayı: 2020/7)  
(<https://www.mevzuat.gov.tr/File/GeneratePdfmevzuatNo=34343&mevzuatTur=Teblig&mevzuatTertip=5>)