İPOTEKLİ KONUT FİNANSMANINA YÖNELİK HUKUKİ DÜZENLEMELER VE DİĞER ÜLKELERLE MUKAYESESİ

THE LEGISLATION OF MORTGAGE AND COMPARISON WITH OTHER COUNTRIES

Bilal CAN*

Özet: İpotekli konut finansmanı sistemine ilişkin, Türkiye'de bir hukuki yapı oluşturulması amaçlanmaktadır. Bu sisteme ilişkin ülkelerin kendi hukuki yapılarına göre çeşitli düzenlemeleri vardır. Türkiye'deki hukuki yapı Avrupa ve Amerika'daki modellerden izler taşımaktadır. Sistemin temeli birçok kanunda değişiklik yapan bir kanundur. Bu düzenleme ile önemli değişiklikler yapılmışsa da henüz eksiklikler devam etmektedir. Sistemin kurgulanmasına esas alınan modellere göre hukuki yapı yeterince gelişmiş değildir. Özellikle sistemin temelinde tüketicinin yer almasına rağmen tüketicilere yönelik yeterli düzenlemelerin olmadığı görülmektedir. Ancak karşılaştırılan bazı ülkeler yönünden ise sistemin gelişmiş olduğu gözlemlenmektedir.

Anahtar Kelimeler : Konut Finansmanı, İpotekli Konut Finansmanı, Avrupa Modeli, Amerika Modeli, Hukuki Düzenleme, Karşılaştırma, Tüketici.

Abstract : A legal structure about mortgage is being aimed in Turkey. There are different legislations about mortgage system according to their legal structure in countries. The legal structure in Turkey bears the stamp of model in Europe and America. System is based on a act which has made alterations on a lot of act. Although that legislation has made important alterations, inadequacies are going on still. Legal structure is not enough advanced to models which are based on. Specially, despite the system is based on consumer, there are no enough legislation about consumer. But, the system is observed developed to some compared countries.

Key Words: Housing Finance, Mortgage, European Model, American Model, Legislation,Comparison, Consumer.

* Avukat, İstanbul Barosu

Giriş

Bu çalışmada ipotekli konut finansman sitemine ilişkin yasal düzenlemeler incelenmektedir. Konu incelenirken öncelikle konut finansman sistemine ilişkin genel bir bilgi verildikten ve konut hakkının uluslararası belgeler yönünden incelenmesi yapıldıktan sonra, ipotekli konut finansman sistemi ile ilgili olarak Türkiye'deki mevzuat yönünden değerlendirilecektir. Başlıca diğer ülkelerdeki hukuki yapı özetlendikten sonra, Türkiye'deki sistemle bu sistemler kıyaslanacaktır.

1. Konut Finansmanı

İnsanların temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılamak için inşa edilen konutların finansmanı için birçok sistem bulunmaktadır. Konut hakkının uluslararası sözleşmelerde ve anayasalarda yer alması dolayısıyla devletler, bireylerin konut edinmeleri için birçok yükümlülükler altına girmişlerdir. Konut finansmanını sağlamak üzere çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu yasal düzenlemelerle, ya konut finansmanını doğrudan devletin sağlamakta olduğu ya da konut finansmanına ilişkin genel yapının ortaya konulduğu ve devletin denetleyici olduğu sistemler oluşturulabilmektedir. Türkiye'de oluşturulmaya çalışılan konut finansmanı sistemi bu iki sistemin arasında olan karma bir sistemdir. Bu çalışmanın konusu olan ipotekli konut finansman sisteminin anlaşılması bakımından konut finansman sistemlerine değinmekte fayda vardır.

1.1. Konut Finansmanı Sistemleri

1.1.1. Doğrudan Finansman Sistemi

Konut finansman sisteminin en basit halidir. Bu sistemde finansman bireylerden ve kurumlardan aracısız olarak sağlanmaktadır. Müteahhitler tarafından satılan konut bedelinin vadelendirmesi de bu sisteme dahildir[1].

1.1.2. Sözleşme Sistemi

Bu yöntemde, konut sahibi olmak isteyen bireyler bu konuda uzmanlaşmış kurumlara tasarruflarını yatırırlar; ancak yatırım dönemi

1 Hakan Habercuma, *Mortgage Konut Finansman Sistemi ve Türkiye'deki Yapı*, M.Ü. Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2006, s.9-10.

boyunca piyasa faiz oranının altında getiri elde ederler. Daha sonra, bu bireyler ev sahibi olmak için kredi almak istediğinde piyasa faiz oranlarının altında faiz ödemektedir. Türkiye'de uygulanmakta ve araba alım kampanyaları gibi uygulamalar temelde bu sisteme benzemektedir[2].

1.1.3. Mevduat Finansmanı Sistemi

Bu sistem bankaların topladıkları mevduatın bir bölümünü veya tamamını konut kredisi olarak ihtiyaç sahiplerine vermesi esasına dayanmaktadır. Çeşitli ülke uygulamalarında

bankaların yanı sıra, çeşitli kuruluşların da tasarruf sahiplerinden piyasa faiz oranıyla topladıkları fonları ihtiyaç sahiplerine kredi olarak kullandırdıkları görülmektedir[3].

1.1.4. İpotek Bankası Sistemi

Bu sistemde bankalar konut kredisi verdikleri gibi, aynı zamanda büyük çaplı inşaat projelerine veya kamu destekli projelere de kredi verebilmektedirler. İpotek kredilerinin koşulları yasalar tarafından sıkı şekilde belirlenmektedir. Faiz oranları ise piyasada serbestçe belirlenmektedir[4]. Bu sistem Avrupa ve Amerika Birleşik Devletleri'nde uygulanmaktadır.

Türkiye'de uygulanan ipotekli konut finansman sistemi bu sisteme benzemektedir. Bu sistemde, finansmanı temeli ipoteğe dayanmaktadır. Bu sistemin Avrupa ve Amerika Modelleri birbirinden farklılıklar taşımaktadır. Türkiye'deki sistem ise bu iki sistemden özellikler taşımaktadır. Bu sistemde çeşitli ipotek kredileri uygulanmaktadır.

1.1.4.1. Avrupa Modeli

Bu sistemin temelini mortgage bankaları oluşturmaktadır. Bu modelde kendi içinde Alman ve Danimarka modellerine ayrılmaktadır.

---

2 Erdem Gülşen, İpotekli Konut Finansman Sistemi Mortgage, Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2008, s.15.
3 Habercuma, s.10-11.
4 Gülşen s. 16.

Alman modelinde; mortgage bankasının bir tek ipotek havuzu bulunmaktadır. Yeni kredi verildiği zaman yeni tahvil ihraç edilerek krediler fonlanmaktadır. İhraç edilen krediler mortgage bankasının bilançosunda kalmaya devam etmektedir. Riski bankalar üstlenmektedirler.

Danimarka modelinde ise; mortgage bankaları tahvil ihraççısı değil aracısıdırlar. İpotek bankaları tüketici kredilerini bir araya getirerek tüketiciler adına tahvil ihracına aracılık etmektedirler. Benzer kredilerden oluşan kredi havuzları oluşturup, bunlara uygun her bir havuz için farklı seri halinde tahviller ihraç etmektedirler. Bu sistemde mortgage bankaları aracılık rolü üstlenmeleri nedeni ile risk taşımamaktadırlar[5].

1.1.4.2. Amerikan Modeli

ABD'de uygulanan bu sistemde, konut kredisini veren kurumlar borcu üzerinde tutmayarak kredileri ikincil piyasalarda satıp nakde dönüştürmektedirler, bu nedenle de düşük faizli kredi sunma imkânları olmaktadır. İkincil pazardaki kurumlar, *"Federal National Mortgage Association"* (FNMA) ve *"Government National Mortgage Association"* (GNMA) gibi kamu kuruluşlarıyla birlikte bir havuz oluşturarak yatırımcılara hisse satmaktadırlar. İkincil pazardaki kurumlar sadece birinci derece ipotek satın almaktadırlar, krediyi alan kişi veya kuruluş ödeme zorluğu içerisine düşerse, kendilerine öncelik tanınmaktadır[6].

2. İpotekli Konut Finansmanına İlişkin Hukuki Düzenlemeler

İpotekli konut finansmanı sistemine ilişkin ilk yasal düzenleme 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun[7] ile yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile konu ile ilgili olarak başlıbaşına bir kanun tesis edilmemiş, yürürlükteki kanunlara eklemeler ve bu kanunlarda değişiklikler yapılmıştır. Bu kanun sistemin temel mevzuatıdır. Konu ile ilgili mevzuat hükümleri normlar hiyerarşisi yönünden aşağıda incelenmektedir.

---

5 Murat Berberoğlu, *Mortgage-İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye'de Uygulanabilirliği* Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi Sayı: 2, 2009, s.123.

6 Berberoğlu, s. 123.

7 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanmıştır.

2.1. Uluslararası Belgeler ve Konut Hakkı

İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin 25. maddesinde *"herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için … konut hakkı"* olduğu belirtilmiştir. 9 Nisan 2007 tarihinde Bakanlar Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe konulan Avrupa Sosyal Şartı[8] da konut hakkı ile ilgili hükümler taşımaktadır. Şartın birinci bölümünün 31. maddesinde "*herkesin konut edinme hakkına sahip olduğu*", ikinci bölümün 16. maddesinde "*akit tarafların, toplumun temel birimi olan ailenin tam gelişmesi için gerekli koşulları sağlamak amacıyla; … konut sağlamayı taahhüt ettikleri*", 23. maddesinde "*akit tarafların,y*aşlılara gereksinimlerine ve sağlık durumlarına uygun konutlar ya da konutlarının buna uygun hale getirilmesi için yeterli destek sağlamayı *taahhüt ettikleri*", 30. maddesinde "*akit tarafların, toplumsal dışlanma ve yoksulluğa karşı korunma hakkının etkili bir biçimde kullanılmasını sağlamak amacıyla; toplumsal dışlanma ve yoksulluk durumunda yaşayan ya da bu duruma düşme tehlikesinde olan kişilerin ve ailelerinin, … konut … olanaklarına fiilen ulaşmalarını teşvik edecek genel ve eşgüdümlü bir yaklaşım çerçevesinde önlemler almayı ve b- bu önlemleri, uyarlanmasını sağlamak amacıyla gerektiğinde gözden geçirmeyi taahhüt ettikleri*" ve konut hakkı başlıklı 31. maddesinde "*akit tarafların, konut hakkının etkili bir biçimde kullanılmasını sağlamak amacıyla; yeterli standartlara sahip bir konut edinilmesini teşvik etmeye, evsizliği, zamanla ortadan kaldırma amacıyla, önlemeye ve azaltmaya, ev fiyatlarını, yeterli kaynaklara sahip olmayanlar için uygun hale getirmeye yönelik önlemler almayı taahhüt ettikleri*" hüküm altına alınmıştır.

Avrupa Sosyal Şartının konut hakkı başlıklı 31. maddesi konut edinmeyi bir hak olarak tanımlamakla yetinmemiş ve taraf devletlere konut edinme yönünden bazı yükümlülükler getirilmiştir. Konut edinilmesinin teşvik edilmesi yeterli görülmemiş, *"yeterli standartlara sahip"* konut edinilmesi yükümlülüğü getirilmiştir. Konut fiyatlarının yeterli kaynaklara sahip olmayanlar için uygun hale getirilmesi yükümlülüğü ile taraf devletlere iç hukuklarında özellikle konut finansmanı yönünden uygun yasal düzenlemeler yapmalarını gerekli kılmaktadır.

---

8 27.9.2006 tarih ve 5547 sayılı Kanunla onaylanması uygun bulunmuş ve 09.04.2007 tarih ve 26488 sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanmıştır.

2.2.1982 Anayasası ve Konut Finansmanı

Anayasa'da konut finansmanı yönünden doğrudan bir hüküm bulunmamakla beraber Anayasa'nın 57. maddesi konut hakkını düzenlemektedir. Bu maddede "*devletin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alacağı, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekleyeceği*" belirtilmiş bulunmaktadır. Konut finansmanı ile ilgili yasal düzenlemelerin temel dayanağı bu maddedir. Ancak bu madde konut hakkını yeterli derecede tanımlamadığı gibi bu hakkın ne gibi vasıtalarla gerçekleştirileceğini de ortaya koymamaktadır. Nitekim bu hususlar yasalarla dahi gerektiği şekilde düzenlenmemiştir.

2.3. İpotekli Konut Finansmanı Sistemi ve Yasal Düzenlemeler

İpotekli konut finansmanı sistemine ilişkin ilk yasal düzenlemenin 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile yapılmış olduğunu yukarıda belirtmiştik. Nitekim konu ile ilgili yeterli anayasal altyapı olmadığı gibi yeterli yasal yapı da oluşturulabilmiş değildir. Bu ipotekli konut finansmanına ilişkin temel bir yasanın olmayışı ve bu konuya ilişkin düzenlemelerin çok değişik yasalarda yer almasından kaynaklanmaktadır. Özellikle yasalarda da konuya ilişkin yeterli çerçeve oluşturulmadan konuya ilişkin düzenlemeleri yapma yetkisinin idari makamlara verilmesi mevzuatı ve sistemi iyice karmaşıklaştırmaktadır.

2.3.1. İpotek Kavramı ve Özellikleri

İpotek, var olan veya henüz doğmamış olmakla birlikte doğması kesin ya da muhtemel olan herhangi bir alacak için taşınmazın tapu kütüğüne işlenmesi yoluyla güvence olarak gösterilmesidir. Hak sahibine bir taşınmaz malın değerinden alacağını elde etme yetkisi veren sınırlı bir nesnel haktır. Başka bir deyişle, bir alacağın güvence altına alınması amacıyla, bir taşınmazın bedelinden alacağın tahsiline olanak sağlayan haktır[9].

Konuyla ilgili olarak düzenleme yapan Medeni Kanun ipoteği taşınmaz rehninin bir türü olarak düzenlemiş ve diğer taşınmaz rehni türleri olan, ipotekli borç senedi ve irad senedinden ayrı hükümlere tabi tutmuştur.

---

9 Habercuma, s. 68.

Medeni Kanun'un 881. Maddesine göre, ipotek mevcut veya ileride doğması kesin ya da olası olan bir alacağı teminat altına almak için kurulur. İpotek kurulunca borçlunun kişisel sorumluluğunun yanında, taşınmaz ile sorumluluğu da doğar. Taşınmazın alacağı karşılamaması durumunda borçlunun diğer malvarlığına da başvurulabilir. Ancak ipotekli taşınmazın maliki borçludan başkası da olabilir bu durumda taşınmazın malikinin kişisel sorumluluğu bulunmaz, sorumluluğu ipotekli taşınmaz ile sınırlıdır[10].

Medeni Kanun'un taşınmaz rehni için kabul etmiş olduğu üç ana ilke ipotek için de geçerlidir. Bunlar;

- Belirlilik ilkesi,
- Kamuya açıklık ilkesi ve
- Sabit derece ilkesidir.

Belirlilik ilkesi gereğince, hem teminat altına alınacak alacak hem de ipotek konusu taşınmazın belirlenmiş olmaları gerekmektedir[11]. Kanun'un 851. maddesinin 1. fıkrasına göre, alacağın tapuda Türk Lirası ile gösterilmesi zorunludur. Bu kuralın istisnası 2. fıkrada gösterilmiştir. Buna göre; yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredilerde yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kurulabilir. Bu durumda her derecenin ifade ettiği miktar, rehin konusu alacağın tespit edildiği para türü üzerinden gösterilir. Ancak, aynı derecede birden fazla para türü kullanılarak rehin kurulamaz. Kanun tarafından rehin kurulacak yabancı paraları belirleme yetkisi Bakanlar Kurulu'na verilmiştir. 04.03.2002 tarih ve 2002/3813 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı[12] ile Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nca alım satım konusu yapılan döviz cinsleri üzerinden kurulabileceği kabul edilmiştir. Belirlilik ilkesinin diğer bir önemli yönü de ipoteğin taşınmazın tümünü kapsıyor olmasıdır.

---

10 Kemal Oğuzman ve Özer Seliçi, *Eşya Hukuku,* 9. Bası, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2002, s. 661.
11 Oğuzman ve Seliçi, s. 663.
12 23.03.2002 tarih ve 24704 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Kamuya açıklık ilkesi gereğince, ipotek tapuya tescil ile doğar ve terkin ile ortadan kalkar[13]. Medeni Kanun'un 856. maddesine göre, taşınmaz rehni tapu kütüğüne tescil ile kurulur ve buna ilişkin sözleşmenin, tapu müdürlüğünce düzenlenecek resmî sözleşme şeklinde yapılmış olması gereklidir.

Sabit derece ilkesi, taşınmaz üzerinde birden fazla rehin olması durumunda, bunlar arasındaki önceliğin tayin edilmesine imkan tanımaktadır[14]. Bu sistemde taşınmaz, farazi değer parçalarına *"derece"* şeklinde bölünmektedir. Medeni Kanun'un 870. maddesine göre, derece taşınmaz rehninin sırasını ve teminatın miktarını belirler. Dereceler malik tarafından tescil edilir. Birbirinden bağımsız olan dereceler 1, 2, 3, v.s. şeklinde sınırlandırılır. İpoteğin bu derecelerden hangisinde olacağı sözleşme ile belirlenir. Derecenin teminat miktarı belirlenip tescil edildikten sonra, sonraki derecelerde olan alacaklıların rızası olmaksızın artırılamaz. Önceki derecede yer alan ipotek sona erse de sonraki derecedeki ipotek onun yerine ilerlemez. Boşalan derecede yeni bir ipotek kurulabilir. Ancak sözleşmede kararlaştırılması durumunda alt derecedeki rehin üst derecenin boşalması durumunda onun yerine ilerleyebilir.

Medeni Kanun'un 862. maddesine göre, taşınmaz rehni taşınmazın bütünleyici parçaları ve eklentilerini de kapsar. Ayrıca kira bedeli ve sigorta tazminatı da teminat yükünün kapsamındadır[15].

Medeni Kanun'un 875. maddesine göre, taşınmaz rehni; ana para, takip giderleri ve sözleşme faizi ve iflâsın açıldığı veya rehnin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen faizi güvence altına alır. Ayrıca alacaklının yaptığı zorunlu masraflar da rehin kapsamındadır.

2.3.2. Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

Bu kanunla çeşitli kanunlarda değişiklikler yapılmış ve konut finansman sistemine ilişkin temel düzenlemeler yürürlüğe konulmuştur.

13 Oğuzman ve Seliçi, s. 669.
14 Oğuzman ve Seliçi, s. 676 v.d.
15 Oğuzman ve Seliçi, s. 692.

Kanunla 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile çeşitli vergi kanunlarında değişiklik ve eklemeler yapmıştır. Kanun ile ilgili olarak yönetmelikler ve tebliğler çıkarılmıştır[16].

Kanunda, ipotekli sermaye piyasası aracı, ipotek teminatlı menkul kıymetler, gayrimenkul değerlemesine ilişkin kişi ve kurumlara ilişkin şartlar, konut finansmanı, konut finansmanı fonu, ipotek finansmanı kuruluşları, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı sözleşmeleri hakkında düzenlemeler yer almaktadır. Konut finansmanı sisteminin anlaşılması için kanunun yaptığı düzenlemenin birincil ve ikincil piyasalar yönünden incelenmesi faydalı olacaktır.

2.3.2.1. Birincil Piyasalar

5582 sayılı yasanın 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda yaptığı değişikliklerle ipotekli konut finansmanı sisteminin temel yapısı oluşturulmuştur.

5582 sayılı yasanın 12. maddesi ile 2499 sayılı yasaya eklenen 38/A maddesi ile konut finansmanı düzenlenmiştir. Bu maddeye göre konut finansmanı *"konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması"* olarak tanımlanmış ve "*bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan kredilerin de konut finansmanı kapsamında olduğu*" belirtilmiştir.

Konut finansman sistemine dahil olacak konutlar; yapım aşamasında olan konutlar, yapımı tamamlanmış konutlar, finansal kiralama yolu ile kiralanan konutlar ve bu kredilerin yeniden finansmanı için kredi kullandırılan konutlar olarak sıralanabilir[17].

Konut finansmanında taraflardan biri tüketicidir. Bu nedenle finansmanın konut finansmanı olup olmadığı yönünden yapılacak değerlendirmede, krediye konu konutun bu kapsamda olan konut olma-

16 Murat Aydoğdu, *Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri,* Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Cilt: 9, Sayı: 1, 2007, s. 4.

17 Yücel Ayrıçay ve Uğur Yıldırım, İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye'de İşleyişi, Selçuk Üniversitesi Karaman İ.İ.B. F. Dergisi, Sayı: 12, Haziran 2009, s. 61.

sının yanında krediyi kullananın tüketici mi tacir mi olduğu yönünden ayrım yapılmasında da fayda vardır.

Konut finansmanında bir diğer taraf kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan kuruluştur. 38/A maddesine göre bu kuruluşlar bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleridir. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu finansmanı sağlayacak kuruluşları belirlemede yetkilidir.

Bu durumda ipotekli konut finansmanı sistemindeki birincil piyasa tüketici ve finansman kuruluşu arasındaki teminatını konutun teşkil ettiği kredilerden oluşmaktadır.

Birincil piyasada bu iki taraf arasındaki ilişkide yer alan bir diğer önemli taraf krediye tabi konutun değerini saptayacak olan değerleme uzmanıdır. Konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde tüketicilere kredi kullandırılması için yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerleme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek Sermaye Piyasası Kurulu'nun görev ve yetkisindedir. Sermaye Piyasası Kanunu'na 5582 sayılı kanunla eklenen 40/D maddesi Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği hakkında düzenleme yapmış bulunmaktadır. Buna göre; gayrimenkul değerleme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, birliğe üye olmak zorundadırlar. Bu birlik gayrimenkul değerleme uzmanlığının mesleki kuruluşudur.

Sözleşmeye konu konutu sigortalayacak olan sigorta şirketleri bir diğer taraftır. Konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri ile ilgili usul ve esasları Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin görüşlerini alarak belirlemede Hazine Müsteşarlığı yetkilidir.

Konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esasları Türkiye Bankalar Birliğinin görüşlerini alarak belirlemede Sanayi ve Ticaret Bakanlığı yetkilidir. Bakanlık tarafından bu konuda Konut Finansmanı Kapsamındaki Kredilerin Yeniden Finansmanına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hazırlanmıştır[18]. Yönetmeliğin 5. maddesine göre, yeniden finansman,

18 29.09.2007 tarih ve 26658 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

konut finansmanı sözleşmesi hükümlerinde; kredinin faiz oranında, vadesinde, faiz türünde değişiklik yapılması, aynı ev teminat gösterilerek birden fazla konut kredisi alınmışsa bunların tek konut kredisi ile birleştirilmesi, konut finansmanı kuruluşunda veya sözleşmede belirtilen para biriminde değişiklik yapılması nedeniyle konut finansmanı kuruluşu ve tüketicinin mutabakatı ile yapılacak değişiklikleri kapsamaktadır. Tüketicinin bu konuda yazılı onay vermesinden önce, konut finansmanı kuruluşunca, yeniden finansman amacıyla konut finansmanı sözleşmesinde yapılan değişikliklerin tüketiciye nasıl yansıyacağına ilişkin karşılaştırmalı bilginin yazılı olarak verilmesi zorunludur.

5582 sayılı yasa ile tüketiciler ile konut finansmanı kuruluşu arasındaki ilişkiler bakımından 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu'nda önemli değişiklikler yapmıştır. Kanunun 21. maddesiyle konut finansman kuruluşları da Tüketici Kanunu kapsamına alınmıştır. Kanun'un 22. maddesi ile konut kredi kuruluşunun ayıplı maldan müteselsilen sorumlu olduğunu düzenlemiştir. 23. maddede ise kampanyalı satışlarda, kredi kruluşunun ayıplı mal ve hizmetten müteselsilen sorumlu olduğu düzenlemiştir.

24. madde ile 4077 sayılı yasaya eklenen 10//B maddesi ile konut finansmanı sözleşmeleri düzenlenmiş bulunmaktadır. Buna göre sözleşme yapılmadan önce kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgilerin ve teklif edilen kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren *"Sözleşme Öncesi Bilgi Formu"*nun tüketiciye verilmesi zorunludur. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte serbesttir. Bu formun standartları Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanacaktır. Bakanlık tarafından bonu ile ilgili olarak Konut Finansmanı Kuruluşlarınca Verilecek Sözleşme Öncesi Bilgi Formu Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik[19] düzenlenmiştir. Yönetmeliğin 5. maddesine göre, 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. Formda bulunması gerekli hususlar Yönetmelikte ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

19 31.05.2007 tarih ve 26538 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Konut finansman sözleşmesi yazılı olarak yapılmalı ve sözleşmenin bir nüshası tüketiciye verilmelidir zorunludur. Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen şartlar, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez.Borçlunun temerrüde düşmesi halinde konut finansmanı kuruluşu borçluya temerrüt tarihinden itibaren beş iş günü içerisinde iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirimde bulunmakla yükümlüdür.

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

Finansal kiralama işlemlerinde, tüketicinin muacceliyet uyarısında verilen sürenin sona ermesini takiben, konut finansmanı kuruluşu kalan borcun tamamını ifa etme hakkını kullanmak üzere finansal kiralama sözleşmesini feshettiği takdirde, konutu derhal satışa çıkarmakla yükümlüdür. Konut finansmanı kuruluşu satış öncesinde konut için değerleme uzmanlarına kıymet takdiri yaptırtır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az on iş günü önce tüketiciye bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak basiretli bir tacir gibi davranmak suretiyle konutun satışını gerçekleştirir. Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararının konutun satışından elde edilen bedeli aşan kısmından sorumludur. Konutun satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketiciye ödenir.

Konutun satışının gerçekleştirilmesi ve elde edilen bedelin kalan borcu aşan kısmının tüketiciye ödenmesini takiben tüketici veya zilyedliğin devredilmiş olması halinde zilyedliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar konutu tahliye etme yükümlülüğü altındadır. Konutun tahliye edilmemesi halinde konut sahibi 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu'nun 26 ncı ve 27 nci maddeleri uyarınca tüketici veya zilyedliğin devredilmiş olması halinde zilyedliği elinde bulunduran üçüncü şahıslar aleyhine icra yoluna başvurabilir.

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

Konut kredisinin yeniden finansmanı hariç olmak üzere; konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı kuruluşu, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren satıcı ile birlikte, tüketiciye karşı, kullandırılan kredi miktarı kadar müteselsilen sorumlu olur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilen kredilerin ipotek finansmanı kuruluşlarına, konut finansmanı fonlarına veya ipotek teminatlı menkul kıymet teminat havuzlarına devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

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

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

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

yöntemlerine ilişkin usul ve esaslar ise Bakanlık tarafından belirlenir. Değişken faizli kredilerle ilgili olarak Değişken Faizi İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik[20] düzenlenmiştir.

Tüketici, konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı toplam miktarı önceden ödeyebileceği gibi aynı zamanda bir ya da birden çok ödemeyi vadesinden önce yapabilir. Her iki durumda da konut finansmanı kuruluşu, vadesinden önce ödenen taksitler için gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür. Ödenen miktara göre gerekli faiz indiriminin ve kredinin tüketiciye yıllık maliyet oranının hesaplanmasında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından çıkartılan ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

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

Yıllık maliyet oranı ve erken ödeme konusunda Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından Konut Finansman Sisteminde Erken Ödeme İndirimi ve Kredinin Yıllık Maliyet Oranını Hesaplama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik düzenlenmiş bulunmaktadır[21]. Borçlar Kanunu'nun 80. maddesinde yer alan belirli vadeye bağlanmış olan borçların erken ödenemeyeceği kuralının istisnası olarak tüketiciye erken ödeme cezası ödemesi şarıyla erken ödeme imkanı sağlanmış, kredi finansman kuruluşunun erken ödeme dolayısıyla faiz indirimine gitmesine olanak tanınmıştır[22].

Konut finansmanı sözleşmelerinin zorunlu unsurları şunlardır.

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

---

20 31.05.2007 tarih ve 26538 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
21 31.05.2007 tarih ve 26538 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.
22 Mustafa Topaloğlu, *Mortgage Kredilerinde Erken Ödeme Ücreti (Cezası),* Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 12, 2008, sayı 1-2. s. 185.

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

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

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

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

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

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

h) İstenecek teminatlar,

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

j) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,

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

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

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

n) Varsa sözleşmeye konu olan konuta ilişkin sigorta bilgileri.

Sözleşmeleri düzenleyen 10/B maddesine aykırılık halinde bunun yaptırımı para cezası olarak 4077sayılı kanunun 25. maddesinde düzenlenmiştir.

5582 sayılı yasa, 1-6. maddeleri ile 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nda da önemli değişiklikler yapmıştır. 5582 sayılı kanunun 1. maddesi ile yapılan ekleme ile konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacakların takibinde, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla veya haciz yoluyla takip yapma olanağı sağlanmıştır. Bununla İcra ve İflas Kanunu'nun 45. maddesinde düzenlenmiş bulunan rehinle temin edilmiş bir alacakta yalnız rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılabilmesi kuralına istisna getirilmiştir. Kanunla yapılan düzenleme ile bu tür alacakların takibinde satışı istenen taşınmazın kıymet takdirini değerleme uzmanlarının yapması gerekmektedir. Bu kıymet takdirine itiraz edilmesi durumunda icra mahkemesi nezdinde yapılacak olan kıymet takdirinin de değerleme uzmanlarınca yapılması zorunludur. Kanundaki geçici düzenlemeye göre 06.03.2010 tarihine kadar diğer uzman bilirkişiler tarafından da kıymet takdiri yapılabilecektir. Ancak bu tarihten sonraki kıymet takdirleri yalnızca Sermeye Piyasası Kurulu'ndan lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından yapılabilecektir. Taşınmaz satışına ilişkin ihaleye mahkeme nezdinde itiraz edilmesi durumunda, şikayetin reddedilmesi halinde şikayet eden aleyhine ihale bedeli üzerinden cezaya hükmedilir. Bu oran diğer ihaleler için % 10 iken kanun tarafından konut finansmanından kaynaklanan alacakların ihalesinde % 20 olarak belirlenmiştir. İcra mahkemesinin icranın geri bırakılmasına ilişkin istemi reddetmesi halinde bu kararın temyiz edilmesinde alacağın % 15'i oranında teminat yatırılması halinde satışın durması mümkünken bu oran konut finansmanından kaynaklanan alacaklar için % 30 olarak belirlenmiştir. Eğer temyiz talebi reddedilirse bu oranın % 15'i alacaklıya tazminat olarak ödenir. 5582 sayılı yasanın 32. maddesi ile konut finansmanı kapsamında olan alacakların takibinde tahsil harcını diğer alacakların ¼'ü olarak belirlemiştir.

2.3.2.2. İkincil Piyasalar

5582 sayılı yasa ile getirilen yeni düzenlemenin en önemli yönü ikincil piyasalar yönündendir. Kanun bireysel ve kurumsal yatırımcılara yönelik düzenlemeler yapmıştır. Kanunda uzun vadeli konut edindirme bakımından menkul kıymet ihracı ve menkul kıymetleştirme yöntemleri yer almaktadır. Böylece sistem bireysel ve kurumsal yatırımcılardan fon temin etmektedir[23].

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

5582 sayılı yasa ile yeni sermaye piyasası kurumları oluşturulmuştur. Kanunun 13. maddesi ile 2499 sayılı kanunun 39. maddesi değiştirilmiştir. Buna göre; ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları ve sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerleme kurumları da sermaye piyasası kurumları olarak belirtilmiştir.

5582 sayılı yasa ile 2499 sayılı yasanın 3. maddesine eklenen k bendi ile ipotekli sermaye 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 araçları olarak sayılmış bulunmaktadır.

2.3.2.2.1. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet ve Varlığa Dayalı Menkul Kıymet İhracı

İpoteğe dayalı menkul kıymet, fon portföyündeki varlıklar teminat gösterilerek ihraç edilen borçlanma senedidir. Konut finansman

23 Ayrıçay ve Uğur Yıldırım, s. 62.

fonu içtüzüğünde hüküm bulunmak şartı ile fon kurulunun talebi ve ilgili borsanın uygun görmesi üzerine menkul kıymet borsalarında işlem görebilir. İpoteğe dayalı menkul kıymet ipotekle teminat altına alınmış konut finansmanından kaynaklanan alacakların portföye dahil edilmek suretiyle menkul kıymetleştirilmesini ifade etmektedir. İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin vadeli ve kuponlu ihraç edilmesi ve borsalarda işlem görmesi söz konusu olabilecektir[24].

5582 sayılı yasa ile 2499 sayılı yasaya eklenen 38/B maddesi ile konut finansmanı fonu düzenlenmiş bulunmaktadır. Konut finansmanı fonu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Fonun tüzel kişiliği yoktur, ancak malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır. Fon malvarlığı, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dahil edilemez.

Fon kurulu, ihraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde fonu temsil eder ve yönetir. Fon portföyüne alınan varlıkların kayıtlarının doğruluğundan ve bu varlıkların korunması ve saklanmasından fon kurulu sorumludur. Fon kuruluna ilişkin şartlar ile fon varlıklarının yönetimine ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir. Bu konuda Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Konut Finansmanı Fonlarına ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: III, NO: 34) yayımlanmıştır[25].

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

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

İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul

24 Ayrıçay ve Uğur Yıldırım, s. 63.
25 04.08.2007 tarih ve 26603 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

Varlığa dayalı menkul kıymet varlık finansmanı fonu portföyündeki varlıklar karşılığında ihraç edilen borçlanma senedidir. Fon içtüzüğünde hüküm bulunmak şartı ile Fon kurulunun talebi ve ilgili borsanın uygun görmesi üzerine menkul kıymet borsalarında işlem görebilir. Bu araç sayesinde proje aşamasındaki konutlar için verilen ve ipotekle teminat altına alınmamış konut kredileri de menkul kıymetleştirme olanağına kavuşmuş olmaktadır[26].

5582 sayılı yasa ile 2499 sayılı yasaya eklenen 38/C maddesi ile varlık finansmanı fonu düzenlenmiş bulunmaktadır. Varlık finansmanı fonu, ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Varlık finansmanı fonu portföylerine alınabilecek varlıklar Kurulca belirlenir. Konut finansmanı fonuna ilişkin 38/B maddesinin ilk fıkrası hariç bu madde varlık finansman fonu yönünden de uygulanır. Varlığa dayalı menkul kıymetlerle ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Varlık Finansmanı Fonlarına ve Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: 3, No: 35) yayımlanmıştır[27].

5582 sayılı yasa ile 2499 sayılı yasaya eklenen 39/A maddesi ile İpotek finansmanı kuruluşları düzenlenmiş bulunmaktadır. İpotek finansmanı kuruluşları üzerinden ipoteğe dayalı menkul kıymet ve varlığa dayalı menkul kıymet ihracı mümkündür. İpotek finansmanı kuruluşları, münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır. İpotek finansmanı kuruluşları faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemleri yürütebilirler. İpotek finansmanı kuruluşlarının nakden ve her türlü muvazaadan âri olarak ödenmiş sermayeleri 5411 sayılı Bankacılık Kanununda kalkınma ve yatırım bankaları için öngörülen tutardan az olamaz. Bankacılık Kanunu'nun 7. Maddesine göre, bu miktar en az yirmi milyon Türk

26 Ayrıçay ve Yıldırım, s. 63.
27 27.08.2008 tarih ve 26980 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Lirası'dır. Kurucularının ve sermayelerinin veya oy haklarının doğrudan veya dolaylı olarak yüzde on veya daha fazlasını teşkil eden paylar ile bu oranın altında olsa dahi yönetim kurullarına üye belirleme imtiyazı veren payların sahiplerinin 5411 sayılı Bankacılık Kanununda banka kurucu ortakları için aranan şartları taşımaları zorunludur.

Konut finansmanından kaynaklanan alacakların ve diğer varlıkların teminat gösterilmesi suretiyle ipotek finansmanı kuruluşlarından kaynak temin edilmesi halinde, teminat gösterilen varlıklar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere üçüncü şahıslar tarafından haczedilemez, ihtiyatî tedbir kararı verilemez ve iflâs masasına dahil edilemez. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşünü almak suretiyle, teminat gösterilen varlıklara ilişkin kayıtların ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir.

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

İpotek finansmanı kuruluşları konut finansmanı sisteminde merkezi rol oynayacak şekilde tasarlanmış sermaye piyasası kuruluşlarıdır. Bu kuruluşlar, bankacılık sektörüyle de yakından ilgili olduğundan kuruluşlarının, izin esaslarının, faaliyet ilkelerinin ve tabi olacakları yükümlülüklere ilişkin esasların Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenmesi öngörülmüştür[28]. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bu konuda İpotek Finansmanı Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ Taslağı çalışmaları yürütülmektedir[29].

28 Ayrıçay ve Yıldırım, s. 64.
29 http://www.spk.gov.tr/duyurugoster.aspx?aid=2008430&subid=0&ct=c (erişim tarihi: 01.03.2011)

2.3.2.2.2. İpotek Teminatlı Menkul Kıymet ve Varlık Teminatlı Menkul Kıymet İhracı

5582 sayılı kanunun 8. maddesi ile 2499 sayılı kanunun 13/A maddesinde yapılan değişiklikle ipotek teminatlı menkul kıymetleri düzenlemiştir. Buna göre, ipotek teminatlı menkul kıymetler, ihraççıların genel yükümlülüğü niteliğinde olan ve oluşturulan teminat havuzundaki varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. Bunlar bankalar ve bu ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edebilirler. 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 Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenir. Kurul, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle, teminat havuzuna dahil edilen varlıklara ilişkin kayıtların ihraççının yanı sıra ayrı bir kayıt kuruluşu nezdinde de tutulmasını zorunlu tutabilir. Kurul tarafından konuyla ilgili olarak **İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: 3, No: 33) yayımlanmıştır**[30].

Teminat havuzu; yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacaklar, ikame varlıklar ve bunların riskten korunması amacıyla yapılan sözleşmelerden oluşur. Bunlar dışında kalan varlık ve alacaklar teminat havuzuna dahil edilemez. Yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların ilgili konutun değerinin yüzde 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. Teminat havuzuna dahil edilecek yapı kullanma izni alınmış konut ve diğer gayrimenkuller üzerine ipotek tesis edilmek suretiyle teminat altına alınmış alacakların vadesi gelmiş tüm ödemelerinin yapılmış olması şarttır.

30 04.08.2007 tarih ve 26603 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

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

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

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

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca;

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

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

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

d) Teminat havuzunda yer alan varlıkların net bugünkü değerinin ipotek teminatlı menkul kıymetlerin net bugünkü değerinden yüzde ikisi oranında fazla olması,

zorunludur. Bu hususun uygulanmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurulca belirlenir. Bu hususta İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'de hükümler yer almaktadır.

İlave menkul kıymet ihracı veya ipotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca zorunlu olan 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. Tebliğ'in 13. maddesine göre sorumlunun sermaye piyasasında bağımsız denetimle yetkili kuruluşlar listesinde yer alan bir bağımsız denetim kuruluşu olması gerekmektedir. Sorumlunun niteliklerine ilişkin düzenlemeler bu maddede yer almaktadır. Kurul, ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerinin haklarının korunması amacıyla teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu re›sen değiştirmeye yetkilidir.

Teminat sorumlusu;

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

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

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

d) İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan süre boyunca zorunlu olan şartlara uygunluğu,

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

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

İpotek teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıklar, teminat amacı dışında tasarruf edilemez, rehnedilemez, teminat gösterilemez, kamu alacaklarının tahsili

amacı da dahil olmak üzere haczedilemez ve iflâs masasına dahil edilemez, ayrıca bunlar hakkında ihtiyatî tedbir kararı verilemez.

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

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

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

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

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

hususlarında karar vermeye yetkilidir. Kurul, atanacak idareciye veya Yatırımcıları Koruma Fonuna bu kapsamındaki hizmetleri karşılığında teminat havuzundaki varlıklardan ödeme yapılması hususunda karar vermeye ve yapılacak ödemenin hesaplanmasına ilişkin usûl ve esasları belirlemeye yetkilidir. Bu hususta Tebliğ'de düzenlemeler yapılmıştır.

İhraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerden kaynaklanan ödeme yükümlülüğünü yerine getirememesi ve teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların menkul kıymet sahiplerinin alacaklarını kar-

şılamaya yetmemesi halinde, alacağı teminat havuzundaki varlıklarla karşılanmayan ipotek teminatlı menkul kıymet sahipleri ihraççının diğer malvarlığına başvurabilir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin ihracında Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13. maddesinde tahvil ve diğer borçlanma senetleri ihracı için gerekli olan 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 ile ipotek teminatlı menkul kıymetlerle ilgili diğer hususlar Kurulca belirlenir. Bu hususlarda da Tebliğ'de düzenlemeler yer almaktadır.

5582 sayılı Kanun'un 9. maddesi ile 2499 sayılı kanuna 13/B maddesi eklenmiş ve varlık teminatlı menkul kıymetler düzenlemiştir. 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 değerlenmesi ve raporlanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bu hususta Varlık Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Tebliği (Seri: 3, No: 38 sayılı) yayımlanmıştır[31].

Teminat gösterilen alacak ve varlıkların kayıtlarının tutulmasına ilişkin usûl ve esaslar Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun uygun görüşü alınmak suretiyle Kurulca belirlenir. Tebliğle bu konuda da düzenlemeler yapılmış bulunmaktadır.

Kurul ihraççının bir teminat sorumlusu belirlemesini zorunlu tutabilir. Tebliğ'in 12. maddesine göre sorumlunun sermaye piyasasında bağımsız denetimle yetkili kuruluşlar listesinde yer alan bir bağımsız denetim kuruluşu olması gerekmektedir. Teminat sorumlusu teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyetini ve niteliklerini, teminat havuzlarının oluşturulmasını ve varlıkların teminat havuzlarında izlenmesini izlemek, tespit ettiği hususlar hakkında Kurulca belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde, ihraççıya ve Kurula bilgi vermekle yükümlüdür.

31 12.09.2009 tarih ve 27347 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

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

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

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

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

2.3.2.2.3.İpotekli Sermaye Araçlarına İlişkin Ortak Hükümler

5582 kanunun 11. maddesi ile 2499 sayılı Kanunun 28. maddesine yapılan eklemeye göre; ipotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, varlık teminatlı menkul kıymetler teminat havuzunun, konut finansmanı fonunun, varlık finansmanı fonunun ve yatırım fonunun üçer aylık dönemlerin son işgününde, net varlık değerlerinin yüzbinde beşini aşmamak üzere hesaplanacak kayda alma ücreti, izleyen on işgünü içerisinde özel hesaba yatırılır. Bu özel hesap Sermaye Piyasası Kurulu'nun emrinde olan ve giderlerini karşıladığı hesaptır. Bu oranı aşmamak kaydıyla kayda alma ücretinin oranı Bakanlar Kurulunca belirlenir. Bakanlar Kurulu 2007/11943 sayılı kararı[32] ile oranı yüzbinde beş olarak belirlemiştir.

32 18.04.2007 tarih ve 26497 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

2.3.2.3. İpotek Finansmanı Kuruluşunun Tedrici Tasfiyesi

5582 sayılı yasa ile 2499 sayılı yasaya eklenen 39/A maddesi ile ipotek finansmanı kuruluşları düzenlenmiş bulunduğu yukarıda belirtilmişti. 2499 sayılı yasanın 46. maddesinin 1. fıkrasının h bendinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun sermaye piyasası kurumlarının, mali yapılarının ciddi surette zayıflamakta olduğunun tespiti halinde; verilecek uygun süre içinde, mali durumlarının güçlendirilmesini istemeye; kurum görevlilerinin imza yetkilerini sınırlandırmaya veya kaldırmaya; verilen bu süre içinde, bu kurumlar tarafından gerekli tedbirlerin alınmaması halinde veya mali durumlarının taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıflamış olduğunun tespiti halinde gerekli tedbirleri almaya, herhangi bir süre vermeksizin kurumların faaliyetlerini geçici olarak durdurmaya veya sürekli olarak durdurarak yetkilerini kaldırmaya; bu tedbirlerden netice alınmadığı takdirde tedrici tasfiyelerine karar vermeye ve tasfiyenin bitmesini takiben gerektiğinde veya tedrici tasfiyeye gitmeksizin doğrudan iflaslarını istemeye yetkili olduğu düzenlenmiştir.

5582 sayılı yasanın 16. maddesi ile 2499 sayılı yasayın 46/A maddesine eklenen 2. fıkra ile, kurulun bu duruma göre tedricî tasfiyesine karar vermesi halinde ipotek finansmanı kuruluşunun tedricî tasfiyesinin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülmesine, ayrıca ihraççının yükümlülüklerini vadesinde yerine getirememesi, yükümlülüklerinin toplam değerinin varlıklarının toplam değerini aşması, yönetiminin kamu kurumlarına devredilmesi, faaliyet izninin kaldırılması veya iflâsı halinde ipotek teminatlı menkul kıymetler ve varlık teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıklardan oluşan teminat havuzları ile kurucusunun veya konut finansmanı fonu veya varlık finansmanı fonunun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde konut finansmanı fonu ve varlık finansmanı fonu malvarlıklarının tedricî tasfiyesinin veya idaresinin Fon tarafından yürütülmesine karar verebileceği düzenlenmiştir. Fon tarafından yapılacak tedricî tasfiye ve idareye ilişkin harcamalarda Fon gelirlerinden hangilerinin kullanılabileceği Kurul tarafından belirlenir.

Tedricî tasfiyenin amacı, ipotek finansmanı kuruluşlarının mal varlığını işin niteliğine göre aynen veya nakde çevirmek suretiyle elde edilen bedeli tahsis ederek tasfiye etmektir. Tedricî tasfiye karar ve işlemlerinde 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 2004 sayılı İcra ve İflâs

Kanunu ve diğer mevzuatın tasfiye ile ilgili hükümleri uygulanmaz. İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyelerinin uygulama usul ve esasları Kurulca belirlenir.

Tedricî tasfiye kararı verildikten sonra, ipotek finansmanı kuruluşunun yasal organlarının görev ve yetkileri, tasfiye sonuçlanıncaya kadar Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yerine getirilir. Ancak, 46. maddenin 1. fıkrasının h bendi hükmü saklıdır. Bu durumda Sermaye Piyasası Kurulunun yetkileri de devam etmektedir.

Hakkında tedricî tasfiye kararı verilen ipotek finansmanı kuruluşunun ödemeleri durur ve konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları malvarlıkları ile varlık teminatlı menkul kıymetler ve ipotek teminatlı menkul kıymetler teminat havuzları hariç tüm mal varlığı üzerinde, bu karar tarihi itibarıyla sadece Fon tarafından tasarruf edilebilir. Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun aktif ve pasifini tespit eder. İpotek finansmanı kuruluşunun, tasfiye kapsamında yer alan yükümlülüklerinden, nakit borçları, tedricî tasfiye kararının verildiği tarihteki anapara ve işlemiş faizleri toplamı üzerinden hesaplanır. İpotek finansmanı kuruluşunun tedricî tasfiye kararının verilmesinden sonra vadesi gelen menkul kıymetlerinden doğan hak ve borçları da, vadeleri itibarıyla belirlenir. İpotek finansmanı kuruluşunun, vadeli borçlarına vadeden, diğer borçlarına ise tedricî tasfiye tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunî Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunun 2. maddesinin 3. fıkrasında öngörülen kanunî temerrüt faizi yürütülür. Mevzuat uyarınca ipotek finansmanı kuruluşu tarafından verilmiş teminatlar da, aktifin hesabında dikkate alınır.

Fon, ipotek finansmanı kuruluşunun tasfiye kapsamında yer alan gerçek hak sahiplerini ve alacak tutarlarını, Kuruldaki kayıtlar, ipotek finansmanı kuruluşunun kayıtları, bu kuruluşun ilgili olduğu diğer resmi ve özel kurumların kayıtları ile güvenilir bulunan diğer bilgi ve belgelere dayanarak tespit eder. İcra ve İflâs Kanununun 278, 279 ve 280 inci maddelerinde yazılı hallerin varlığı halinde, Fon tarafından iptal davası açılabilir. Bu haller ivazsız tasarruf, aciz halinde yapılan tasarruflar ve zarar kastından dolayı yapılan tasarruflardır.

İpotek finansmanı kuruluşunun malvarlığı, tasfiyenin amacı kapsamında yer alan hak sahiplerinin alacağının ödenmesinde kullanılır. Ancak, tasfiye bakiyesi bu alacakların tamamının karşılanmasına yetmezse, ödemeler garameten yapılır. Bu alacaklar tamamen karşılan-

dıktan sonra artan kısımdan, öncelikle kamu alacakları ve kalandan Fonun yaptığı tasfiye giderleri nedeniyle doğan alacağı ödenir. Bakiye, diğer alacaklılara tahsis edilir. İpotek finansmanı kuruluşunun aktifleri, tasfiyenin amacı kapsamındaki hak sahiplerinin alacaklarını, Fondan yapılan ödemeleri ve tasfiye giderlerini karşılamaya yetmezse, Fon, Kurulun uygun görüşüyle ipotek finansmanı kuruluşunun iflâsını isteyebilir.

2.3.2.4.Cezai Sorumluluklar

5582 sayılı yasanın 18. maddesi ile 2499 sayılı yasanın cezai sorumlulukları düzenleyen 47. maddesinin birinci fıkrasının A bendinin 5 numaralı alt bendi ile C bendinde değişiklikler yapılmıştır. Buna göre,

Sermaye piyasası kurumlarına, ipotek teminatlı menkul kıymet ve varlık teminatlı menkul kıymet teminat sorumlularına ve Yatırımcıları Koruma Fonu Kuruluna; 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 inkâr 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 ve 2499 sayılı kanunun 6. maddesinin 2. fıkrasına, 7, 9, 10, 10/A, 11, 12. maddelerine, 13. maddesinin 5. fıkrasına, 13/A maddesinin 2. 3. 4. 5. 6. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. ve 15., 13/B maddesinin 3. 4. ve 5. fıkralarına, 14. maddesinin 3. fıkrasına, 15. maddesinin 1. 2. 3. 4. ve 5. fıkralarına, 16. ve 16/A maddelerine, 25. maddesinin a bendine, 28. maddesinin b bendine, 34. maddesine, 38. maddesine, 38/A maddesine, 38/B maddesinin 3. 4. 7. 9. 10. ve 12. fıkralarına, 38/C maddesi kapsamında 38/B maddesinin 3. 4. 7. 9. 10. ve 12. fıkralarına, 39/A maddesine, 40/B ve 40/D maddelerine, 45. maddesine, 46. maddesinin 2. ve 5. fıkralarına, 46/A, 46/B ve 46/C maddelerine aykırı hareket edenler 1250. gün adlî para cezası ile cezalandırılırlar.

5582 sayılı yasanın 19. maddesi ile 2499 sayılı yasanın 47/A maddesine eklenen beşinci fıkraya göre Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymayan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği üyelerine, yönetim kurulunca bin YTL'den 5.000 TL'ye kadar para cezası

verilir. Birlik, verdiği cezaları ilgiliye tebliğ eder ve tahsil ve gelir kaydı için Yatırımcıları Koruma Fonuna bildirir.

3. Başlıca Diğer Ülkelerdeki İpotekli Konut Finansmanına Yönelik Hukuki Yapı

Konut finansman sisteminde yer alan ipotek bankaları sisteminin de Avrupa ve Amerikan modellerinden oluştuğunu yukarıda belirmiştik. Bu kısımda çeşitli ülkelerdeki ipotekli konut finansmanına ilişkin hukuki yapılar incelenecektir.

3.1.Amerika Birleşik Devletleri

Amerika Birleşik Devletleri'nde İpotekli Konut Finansmanı *"mortgage"* terimi ile ifade edilmektedir. Her ne kadar mortgage terimi çeşitli karşılıklar ile Türkçeye çevrilmekte ise de; mortgage kredi veren ile kredi alan arasındaki sözleşmeyi ifade etmektedir[33]. Mortgage, kredi verenin geri ödemeyi gayrimenkul üzerindeki ipotek ile güvence altına almasını sağlayan yazılı bir belgedir[34].

İki tip ipotek aracı yaygın olarak kullanılır. Bunlardan ilki mortgage seneti ve ikincisi güven senedidir Mortgage ile taşınmaz üzerine ipotek konulur ve borcun ödenmemesi sonucunda icra prosedürü işletilerek taşınmaz satılarak paraya çevrilir. Güven senedine eşdeğer bazı mortgatelar ise yargı dışı paraya çevrilme şartını içerirler.Bu durumda paraya çevirme işlemi daha çabuk sonuçlanır Güven senedi borçlu tarafından borcu teminat altına almak için verilen bir senettir[35].

ABD.'deki bazı eyaletler bu sözleşmenin noterde düzenlenmesini zorunlu kılmaktadırlar[36]. Tüketici Kredileri Koruma Yasasında tüketici kredileri düzenlenmiştir. Bu durumda ABD'de de sistemin tüketicilere dayanmakta olduğu söylenebilir. Örnek vermek gerekirse Vadeli Konut Usul Yasası, 4 odaya kadar olan evlerdeki alımda ipotek vermeyi, yeniden finansman kredisini, taşınmaz geliştirme kredisini, teminatı ev üzerindeki varlık olan konut kredisini, eşit kademeli kredileri kapsar ve kanuna göre kredi için başvurudan sonra başvurana kre-

33 West's Encyclopedia Of American Law, Thomson Gale, Secondth Edition, Volume 7, 2005, USA, mortgage maddesi, s. 119.
34 Jack Guttentag, *The Mortgage Encyclopedia,* Secondth Edition McGrav Hill, mortgage maddesi,2010, s. 138.
35 http://en.wikipedia.org/wiki/Mortgage_law (erişim tarihi, 06.03.2011)
36 West's Encyclopedia Of American Law, s. 119.

di hakkında bilgi verilmelidir. Bu yasa da özellikle tüketiciyi koruma amaçlıdır[37]. Tüketiciler ile kredi veren kuruluşların yer aldığı piyasa birincil piyasa olarak adlandırılmaktadır.

ABD'de mortgage kredisi olarak sabit faizli ve değişken faizli krediler uygulanmaktadır. Değişken faizli kredilerin kendi içerisinde bir çok çeşidi bulunmaktadır.

Tüketiciler dışında ise sistemde ise tasarruf ve kredi birlikleri, ticari bankalar, ortak tasarruf bankaları, kredi birlikleri, sigorta şirketleri, federal birlikler, ipotek havuzları ve finans şirketlerin yer almaktadır[38].

İkincil piyasa ise kredilerin teminatı niteliğinde olan ipotek senetlerinin menkul kıymetleştirilerek ikincil piyasalarda yatırımcılara sunulan bir finansal araç haline getirilmesini sağlayan ve ipotek merkezi rolü üstlenen kurumlar; Federal Ulusal İpotek Birliği (FNMA), Hükümet Ulusal İpotek Birliği (GNMA), Federal Konut Kredisi İpotek Şirketi (FHLMC) ve Çiftçi Konut İdaresi(FMHA) gibi kuruluşlardan oluşmaktadır[39].

ABD konut finansmanı sisteminin en üstünde Konut ve kent Geliştirme Bakanlığı yer almaktadır. Konut kredilerinin önemli kaynaklarından olan mevduatların çeşitli risklere karşı sigortalanarak güvence altına alınmasını sağlayan Federal Mevduat Konut Sigorta Şirketi ile konut finansmanı sistemindeki kredi kuruluşlarına fon aktaran Federal Konut Kredisi Bankacılık Sistemi, konut finansman sisteminin üst otoriteleridir[40].

ABD'de ipotek kredisi veren özel finansman kuruluşlar ise ticari bankalar, tasarruf ve kredi birlikleri, tasarruf bankaları ve kredi birliklerinden oluşmaktadır[41].

Amerikan ipoteğe dayalı menkul kıymet piyasası ikincil piyasa olarak tabir edilen ve konut kredilerinin menkul kıymet haline dönüştürülüp üçüncü kişilere satıldığı piyasaların temelini oluşturmaktadır. Finansal kuruluşlar piyasalardan olan alacaklarını bir havuzda biriktirerek bunları özel amaçlı kuruluşlara nakit karşılığı veya menkul kıy-

37 http://www.mortgagecases.com/laws/ (erişim tarihi, 06.03.2011)
38 Cansu Şarkkaya, *Kurumları ve Araçlarıyla Konut Finansmanı : ABD ve Türkiye Örneği,* İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2007, İstanbul s. 90
39 Şarkkaya, s. 104.
40 Şarkkaya, s. 92.
41 Şarkkaya, s. 96.

met karşılığı devrederler. Özel amaçlı kuruluş, devraldığı alacakları kısa, orta ve uzun vadeli menkul kıymet haline dönüştürür ve bunları yatırımcılara satar. Yatırımcılara alacak havuzundaki varlıkların getirilerinden ödeme yapılır. Varlıklar kaynak şirketin iflas riskinden izole edilerek özel amaçlı kuruma devredilmektedir[42]. Özel amaçlı kurum menkul kıymetleştirilen alacakları varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri yararına elinde bulundurmakta ve kullanmaktadır[43]. Özel amaçlı kurum iflasa tabi değildir.

ABD sisteminde düzenleyici yapı ve yasal sistem dağınıktır. ABD finans piyasalarında otorite yapısının dağınık olması ve her düzenleyici ve denetleyici otoritenin kendine has düzenleme ve uygulamayı geliştirmesi hukuki yapının karmaşıklaşmasına neden olmuştur. Ayrıca, uygulamada olan düzenlemelerin yerel ve merkezi düzenleme olarak ayrılması hukuki yapıyı daha da karışık bir hale getirmiştir[44].

Mortgage piyasalarının isleyişiyle ilgili olarak ABD'de de yürürlükte olan temel kanun ve düzenlemeler aşağıda verilmiştir[45].

- Hileleri Durdurma Kanunu (Stop Fraud Act),
- Banka Gizliliği Kanunu (Bank Secrecy Act)
- Adil Kredi Raporlama Kanunu (Fair Credit Reporting Act-FCRA)
- Borclanma Limitleri (Lending Limits)
- Finansal Gizlilik Hakları Kanunu (Right to Financial Privacy Act)
- 2002 Sarbanes-Oxley Kanunu (Sarbanes-Oxley Act of 2002)
- Amerikan Vatandaslık Yasası (USA Patriot Act)
- Kredilerde Doğru Bilgilendirme Kanunu (The Truth in Lending Act-TILA)
- Konut Sahipliği ve Sermayeyi Koruma Kanunu (The Home Ownership and Equity Protection Act-HOEPA)
- Kredilerde Fırsat Esitliği Kanunu (The Equal Credit Opportunity Act-ECOA)

---

42 Fahri Dutçu, *İpotekli Konut Finansmanı Sisteminde Menkul Kıymetleştirme,* Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2009, Antalya s. 41 v.d.

43 Halil Doğru, *Menkul Kıymetleştirme ve Mortgage,* Doğru Hukuk Yayınları, 2007, İstanbul, s. 17.

44 BDDK Çalışma Tebliği, *ABD Mortgage Krizi,* sayı 3:Ağustos 2008 s. 20.

45 BDDK Çalışma Tebliği, s. 20. v.d.

- 2007 İyi Niyetli Borclanma ve Mortgage Reform Kanunu (The Mortgage Reform and Anti- Predatory Lending Act of 2007)
- 2007 Ödünç Alanları Koruma Kanunu (Borrower's Protection Act of 2007)
- İflas Kanununda Değişiklikler (Bankruptcy Code Changes)
- Konut Mortgage Aracıları ve Kredi Düzenleyicileri Kanunu (Residential MortgageBrokers and Loan Originators Act)
- 2008 Mortgage Borçları Af Kanunu (The Mortgage Forgiveness Debt Act of 2008)
- FED Duzenlemeleri (Federal Reserve Regulations)

3.2. İngiltere

İngiltere'de konut finansman kurumları, yapı toplulukları, Ticaret Bankaları ve yerel organizasyonlardan oluşmaktadır. İngiltere'deki krediler; kısa dönem faiz oranlarına bağlı değişken oranlı krediler, uzun dönem faiz oranlarına bağlı değişken oranlı krediler, ön ödemesiz uzun dönemli sabit oranlı krediler ve serbest ön ödemeli uzun dönemli sabit oranlı kredilerden oluşmaktadır[46].

3.3. Almanya

Almanya'da konut finansmanı Yapı Tasarruf Sandıkları, ipotek bankaları ve kooperatif bankaları vasıtasıyla sağlanmaktadır. Bu kuruluşlar kaynaklarının uzun vadeli ipotekli krediler şeklinde kullandırmaktadırlar. Kısa vadeli kredi açmaları yasaktır. Bu kurumlar uzun vadeli kredi verebilmek için gerekli fonları ipoteğe dayalı tahvil ihraç ederek sağlamaktadırlar[47].

3.4. Fransa

Fransa'da Credit Foncier de France (Fransa Taşınmaz Kredisi) isimli devlet destekli kredi kuruluşu tarafından 20 yıla kadar vadeli ipotek karşılığı borç vermekte ve ipotek tahvilleri ihraç etmektedir. Ayrıca konut tasarruf projeleriyle finansman kurumları gayrimenkul

---

46 Ayşegül Durmaz, İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Bu Sistemi Uygulayan Ülkelerde Mortgage Kullanım Miktarlarına Etki Eden Faktörlerin Analizi, Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi,2007, Muğla, s. 38.

47 Durmaz, s. 37.

sermaye piyasasında faaliyette bulunabilmektedirler. Tasarruf bankaları ve ticari bankalar da bu alanda faaliyet yürütmektedirler. Menkul kıymetleştirmeye yönelik ihraçlar Fonds Common de Craences (Alacaklar Ortak Fonu-özel amaçlı kurum) tarafından yapılmaktadır[48].

3.5. İspanya

İspanya'da Avrupa'nın en eski ipotek bankalarından biri olan Mortgage Bank of Spain sadece ipotek kredisi vermek amacıyla 1872 yılında kurulmuştur. İspanya ipotek piyasasında ayrıca, birleşik tasarruf bankaları, ticaret bankaları ve diğer uzman ipotek finans kurumları görev yapmaktadır. İspanya'da menkul kıymetleştirmeye ilişkin uygulamalar 1991 yılında kabul edilen bir yasa ile başlamış ve ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracı gerçekleştirilmiştir[49].

3.6. Bulgaristan

İpoteğe dayalı gayrimenkul kredilerine ilişkin yasal altyapı Bankalar Kanunu, Kişisel Verileri Toplama Kanunu, İpotek Bankacılığı Kanunu ve İcra İflas Kanunu ile düzenlenmiştir. Bu yasal düzenlemelerle temerrüt riskinin tespitine yönelik veri bankası oluşturulmuştur. İpoteğe dayalı Tahvilat Kanunu ikincil piyasaya ilişkin temel yasal düzenlemedir. Faaliyet gösteren tüm bankaların ipoteğe dayalı menkul kıymet ihraç etmeleri mümkündür[50].

3.7. Romanya

İpotek Kredisi Kanunu ve Bankalar Kanunu'na göre tüm bankalar ipoteğe dayalı gayrimenkul kredisi verebilmektedirler. İpoteğe Dayalı Kredi Kanunu uzmanlaşmış gayrimenkul finansmanı kuruluşlarının da kurulabilmesine imkan vermektedir. İpotek Kredisi Kanunu ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yönelik temel düzenlemeler yapmıştır. Ancak bu kanunla birincil pazara ilişkin düzenlemeler yapılmış olup, ikincil pazara ilişkin düzenlemeler bulunmamaktadır[51].

---

48 Durmaz s. 39.

49 Ali Hepşen, *Gelişmiş Ülkelerdeki İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme Uygulamaları,* http://www.alomaliye.com/2008/ali_hepsen_gelismis.htm (erişim tarihi 06.03.2011)

50 Cem Karakaş ve Onur Özsan, *Türkiye'de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu,* Active Dergisi, Mayıs-Haziran 2004, s. 8. http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?nARTICLE_id=3027 (erişim tarihi : 07.03.2011)

51 Karakaş ve Özsan, a.g. makale, s. 9.

3.8. Hırvatistan

İpotek ve birincil pazarın yasal alt yapısı yetersizdir. İcra ev iflas mevzuatında paraya çevirmeyle ilgili boşluklar bulunmaktadır. Tapu kayıtları yetersizdir. Taşınmazların bir çoğunun tapu kaydı bulunmamaktadır. İpoteğe dayalı menkul kıymetlere ve ikincil piyasalara yönelik yasal düzenlemeler bulunmamaktadır. Ancak Bireysel Emeklilik Kanunu çerçevesinde ipoteğe dayalı menkul kıymetler işlem görmektedirler[52].

Sonuç

Bir çok ülkede konut finansmanını sağlamak üzere çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu yasal düzenlemelerle, konut finansmanına devlet ya doğrudan müdahil olmakta ya da düzenleyici ve denetleyici bir konumda bulunmaktadır. Konut finansmanı, doğrudan finansman, sözleşme, mevduat finansmanı ve ipotek bankası sistemleriyle sağlanabilmektedir.

Konut finansmanı yönünden özellik arz eden sistem ipotek bankası sistemidir. Bu sistem Avrupa ve Amerika Birleşik Devletleri'nde farklı uygulamalara sahiptir. Türkiye'de oluşturulmaya çalışılan ipotekli konut finansmanı sistemi bu iki sistemden de özellikler taşımaktadır.

Türkiye'deki ipotekli konut finansmanına ilişkin hukuki yapı incelendiğinde;

- sistemin dayanağını oluşturan temel bir kanun olmadığı,
- sistemin dayanağını oluşturan 5582 sayılı kanunun bir çok kanunda değişik ve eklemeler yapan bir kanun olduğu,
- bu kanunlarda ipotekli konut finansmanına ilişkin özel düzenlemeler yapılmış olduğu,
- sistemin temelinde tüketicinin yer almasına rağmen tüketicilere yönelik yeterli düzenlemelerin olmadığı,
- sistemin işleyişinin düzenlenme ve denetlenmesinin idari kuruluşa (SPK) bırakıldığı,
- ikincil piyasalara ilişkin uygulamalarla yeni değişik ve düzenlemelerin gündeme gelebileceği
- görülebilmektedir.

52 Karakaş ve Özsan, a.g. makale. s. 9.

- Türkiye'deki ipotekli konut finansmanına ilişkin hukuki yapı başlıca ülkelerle karşılaştırıldığında;
- ABD, İngiltere, Almanya, Fransa ve İspanya örneklerine göre geride olduğu,
- Romanya, Bulgaristan ve Hırvatistan gibi ülkelere göre çok daha ileride olduğu

görülmektedir.

KAYNAKLAR

Ali Hepşen, *Gelişmiş Ülkelerdeki İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetleştirme Uygulamaları,* http://www.alomaliye.com/2008/ali_hepsen_gelismis.htm (erişim tarihi 06.03.2011)

Ayşegül Durmaz, İpotekli Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Bu Sistemi Uygulayan Ülkelerde Mortgage Kullanım Miktarlarına Etki Eden Faktörlerin Analizi, Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi,2007, Muğla.

BDDK Çalışma Tebliği, *ABD Mortgage Krizi,* sayı 3:Ağustos 2008.

Cansu Şarkkaya, *Kurumları ve Araçlarıyla Konut Finansmanı : ABD ve Türkiye Örneği,* İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2007, İstanbul.

Cem Karakaş ve Onur Özsan, *Türkiye'de ve Doğu Avrupa Ülkelerinde İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Piyasalarının Durumu,* Active Dergisi, Mayıs-Haziran 2004. http://www.makalem.com/Search/ArticleDetails.asp?nARTICLE_id=3027 (erişim tarihi : 07.03.2011)

Erdem Gülşen, İpotekli Konut Finansman Sistemi Mortgage, Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2008.

Fahri Dutçu, *İpotekli Konut Finansmanı Sisteminde Menkul Kıymetleştirme,* Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2009, Antalya.

Hakan Habercuma, *Mortgage Konut Finansman Sistemi ve Türkiye'deki Yapı,* M.Ü. Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2006.

Halil Doğru, *Menkul Kıymetleştirme ve Mortgage,* Doğru Hukuk Yayınları, 2007, İstanbul.

http://en.wikipedia.org/wiki/Mortgage_law (erişim tarihi, 06.03.2011)

http://www.mortgagecases.com/laws/ (erişim tarihi, 06.03.2011)

http://www.spk.gov.tr/duyurugoster.aspx?aid=2008430&subid=0&ct=c (erişim tarihi: 01.03.2011)

Jack Guttentag, *The Mortgage Encyclopedia,* Secondth Edition McGrav Hill, mortgage maddesi,2010, s. 138

Kemal Oğuzman ve Özer Seliçi, *Eşya Hukuku,* 9. Bası, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2002.

Murat Aydoğdu, *Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri,* Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Cilt: 9, Sayı: 1, 2007.

Murat Berberoğlu, *Mortgage-İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye'de Uygulanabilirliği,* Uluslararası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi Sayı: 2, 2009.

Mustafa Topaloğlu, *Mortgage Kredilerinde Erken Ödeme Ücreti (Cezası),* Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 12, 2008, sayı 1-2.

West's Encyclopedia Of American Law, Thomson Gale, Secondth Edition, Volume 7, 2005, USA.

Yücel Ayrıçay ve Uğur Yıldırım, İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye'de İşleyişi, Selçuk Üniversitesi Karaman İ.İ.B.F. Dergisi, Sayı: 12, Haziran 2009.