

* Yakup AKKAYA

Konut Finansmanı Sözleşmelerinde Erken Ödeme İndirimi ve Tazminatı

Özet

Son yıllarda konut kredisi kullanımı önemli bir şekilde artmıştır. Bu artış tüketicilerin sözleşmenin güçlü tarafı olan konut finansmanı kuruluşlarına karşı korunması ihtiyacını artırmıştır. Kamu otoritesi bu çerçevede bazı düzenlemeler yapmıştır. Bu düzenlemelerden birisi de erken ödeme indirimi ve erken ödeme tazminatına ilişkindir. Buna göre tüketiciler, kullandıkları konut kredilerine ilişkin olarak vadesi gelmemiş bir veya daha fazla taksiti erken ödeyebilecekleri gibi kredi borcunu da tamamen kapatabileceklerdir. Bu durumda konut finansmanı kuruluşları gerekli indirim yapmak zorundadır. Diğer taraftan, menfaatler dengesinin korunması amacıyla erken ödeme halinde konut finansmanı kuruluşlarınca erken ödeme tazminatı talep edilebilecektir. Ancak, konut finansmanı kuruluşlarına tanınan bu hak sınırsız olmayıp bazı şartların gerçekleşmiş olması halinde geçerli olacaktır. Bu çalışmamızda tüketici mevzuatında yer verilen bahse konu düzenlemeler ayrıntılı bir şekilde irdelenerek anlatılacaktır.

Anahtar Kelimeler: Tüketicinin Korunması, Tüketici Hukuku, Erken Ödeme, Erken Ödeme Tazminatı, Konut Kredileri.

JEL Sınıflandırma Kodu: D18 K19

Early Payment Discount And Early Payment Compensation On Mortgage Loan Contracts

Abstract

The use of Mortgage loan has significantly increased in recent years. This has increased need for consumer protection against Mortgage loan institutions which are powerful side of loan contracts. In this context, some regulations are passed by public authority. One of these regulations is about early payment of mortgage loans and compensation of early payment. According to this regulation, consumers could pay installments or close the debt totally earlier than agreed payment date. When consumer paid his/her installment or close the debt totally earlier, mortgage loan institution has to discount from mortgage loan. On the other hand, in order to maintain the balance of benefits, mortgage loan institutions could ask for early payment compensation in case of early payment. In order to be able to ask for early payment compensation, mortgage loan institutions have to meet some requirements. In this study, legislations and regulations related to early payment, including matters mentioned above, will be examined and discussed.

Keywords: Consumer Protection, Consumer Law, Early Payment, Early Payment Compensation, Mortgage Loans.

JEL Classification Codes: D18 K19

Giriş

2002 yılından bu yana makroekonomik göstergelerdeki iyileşmeler ve hane halkı gelirinin artmasının bir neticesi olarak bankaların sundukları finansal hizmetlere olan talep artmıştır. Bu çerçevede tüketicilerin konut kredilerine olan talebi de artış göstermiştir. 2002-2005 yılları arasında konut kredisi hacmi 27 kat artış göstermiştir¹. Konut kredi hacmindeki söz konusu artış hız kesse de ilerleyen yıllarda da devam etmiş ve 2011-2015 yılları arasında konut kredisi hacmindeki artış %90'ı aşmıştır. Bu çerçevede 2015 yılı sonu itibarıyla Konut kredisi hacmi 140 milyar TL'nin üzerinde gerçekleşmiştir². Bankaların finansal hizmetlerine yönelik artan talep karşısında kamu otoritesi kayıtsız kalmamış ve tüketicinin aldığı finansal hizmetler nedeniyle korunması gerektiği kabulüyle 4077 sayılı mülga Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda değişiklik yapmıştır. Bu kapsamda konut kredilerine ilişkin tüketiciyi koruyacak düzenlemeler 2007 yılında mevzuatımıza kazandırılmıştır. 28/11/2013 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak, 28/05/2014 tarihinde yürürlüğe giren 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da da konut kredilerine ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir.

Bu çalışmamızda yürürlükteki tüketicinin korunmasına ilişkin mevzuat uyarınca konut kredilerinde erken ödemenin tanımına yer verilerek, erken ödeme halinde yapılacak indirim ve uygulanacak erken ödeme tazminatına ilişkin hususlar değerlendirilecektir. Bu çerçevede mevzuatta yer alan bazı açıklıklara da değinilecektir. Konut kredisi kullanımında

ortaya çıkan artışlar düşünüldüğünde çalışmamızın önemli bir ihtiyacı karşılayacağı ve tüketicilerin, ilgili kuruluşların haklarını ve yükümlülüklerini tanımlarına vesile olacağı düşünülmektedir.

1. Konut Kredilerinde Erken Ödeme ve İndirim Yükümlülüğü

Hukukumuzda erken ödeme 6098 sayılı Borçlar Kanununun 96 ncı maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, taraflar aksini kararlaştırmadığı sürece borçlu, borcunu erken ödeyebilecektir. Buna karşılık kanun, sözleşme veya âdet gereği olmadıkça borçlu, erken ödeme nedeniyle borcunda indirim talep edemeyecektir. Diğer taraftan, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında, konut kredileriyle ilgili olarak, tüketicinin vadesi gelmemiş bir veya birden çok taksit ödemesinde bulunabileceği veya borcun tamamını erken kapatabileceği ve bu durumlarda konut finansmanı kuruluşunun erken ödenen miktara göre gerekli indirimi yapmakla yükümlü olduğu hüküm altına alınmıştır. Bu hükmün 6098 sayılı Borçlar Kanununun 96 ncı maddesine istisna getirdiğine şüphe bulunmamaktadır³. Diğer taraftan tüketici mevzuatındaki bahse konu düzenlemelerin ve bu çerçevede yapılan faiz indirimlerinin 6098 sayılı Kanunun 96 ncı maddesine istisna getirmediği, zira faiz oranında veya komisyon tutarından bir indirim öngörülmediği, erken ödeme halinde ileriki tarihler için öngörülen faiz ve komisyonlardan vazgeçilmesinin söz konusu olduğu, bu durumun da borçtan indirim olarak değerlendirilmemesi gerektiği görüşünü savunan yazarlar da bulunmaktadır⁴.

¹ DOĞAN, Ela, Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Yayını, SGD Çalışma Raporu, No:2006/1, Mart 2006, Sayfa 2

² Hürriyet Gazetesi, Konut Kredisi Hacmi 5 Yılda 2 Kata Yakın Arttı, <http://www.hurriyet.com.tr/konut-kredisi-hacmi-5-yilda-2-kata-yakin-artti-40072400>, Erişim 13/04/2016

³ TOPALOĞLU Mustafa, Mortgage Kredilerinde Erken Ödeme Ücreti (Cezası), Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XII, Sa. 1-2, 2008, Sayfa 204.

⁴ REİSOĞLU, Seza, Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, Bankacılar Dergisi, Sayı 61, 2007, Sayfa 83

Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 11 inci maddesinde de tüketicinin konut finansmanı kuruluşuna borçlandığı tutarın tamamını veya bir taksit tutarından az olmamak üzere herhangi bir tutarı vadesinden önce ödeyebileceği hükme bağlanmıştır.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, konut kredisi kullanmış olan bir tüketicinin kredi borcunu erken ödemesinin mümkün olduğu açıktır. Bu çerçevede tüketici, kullandığı konut kredisinin belirli bir miktarını erken ödeyebileceği gibi kredinin tamamını da kapatabilecektir. Söz konusu düzenlemeler emredici nitelikte olup, sözleşmede erken ödemeye ilişkin bir hüküm bulunmaması veya erken ödemeyi yasaklayan bir hüküm bulunması tüketicilerin erken ödeme yapmasına ve gerekli indirim talep etmesine engel teşkil etmemektedir⁵. Konut finansmanı kuruluşu erken ödemeyi reddedemeyeceği gibi ilgili yönetmelikte belirlenen usullere uygun olarak hesapladığı faiz indirimini de yapmak zorundadır. Aksi halde alacaklının temerrüdü ve idari para cezası uygulanması söz konusu olabilecektir.

Bu noktada önemli bir hususu belirtmekte fayda vardır: tüketici mevzuatı bir taksit tutarından fazla miktarda yapılan ödemeleri erken ödeme olarak değerlendirmekte ve bu halde konut finansmanı kuruluşlarına gerekli indirim yapma yükümlülüğü getirmektedir. Diğer taraftan bir taksit tutarından düşük miktarda yapılan ödemeler ilgili mevzuat çerçevesinde erken ödeme olarak değerlendirilmekte ve konut finansmanı kuruluşlarına indirim yükümlülüğü getirmemektedir. Buna göre tüketicinin aylık taksitlerinden düşük miktarda bir tutarı erken ödemesi halinde yukarıda yer verilen hükümler uyarınca indirim talep etme hakkı bulunmayacaktır. İla-

veten bir taksit tutarından düşük miktarda yapılan erken ödemeyi konut finansmanı kuruluşu kabul edip etmemekte de serbesttir⁶. Ancak uygulamada, yapılan ödemenin kabul edilmemesinin söz konusu olmayacağı ancak herhangi bir indirim de yapılmayacağı değerlendirilmektedir.

Tüketicinin faiz indiriminden faydalanıp faydalanmayacağı hususunda aylık taksit miktarının belirlenmesi kritik öneme sahiptir. Sabit taksitli konut kredilerinde aylık taksit miktarının belirlenmesinde herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Ancak taksit miktarlarının dönemler itibarıyla değiştiği, yani değişken taksit tutarı uygulamasının yapıldığı konut kredisi tipleri de mevcuttur. Örneğin bir tüketici kendi nakit akımları çerçevesinde kredi geri ödemesinin ilk aylarında düşük taksit, sonraki aylarında yüksek taksit ödemesi yapmak isteyebilecektir. Uygulamada konut finansmanı kuruluşları bu talepleri geri çevirmemekte ve müşterinin talebine uygun olarak farklı aylık taksit tutarlarının bulunduğu ödeme planları oluşturabilmektedir. Bu durumda bir taksit tutarının ne olduğu ve hangi tutarın altında erken ödeme yapılırsa indirim yapılmayacağı konusu tartışılmalıdır. Zira bahse konu hususa ilişkin net bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durumda, indirimin yapılıp yapılmayacağına ilişkin değerlendirmede, erken ödenen taksit tutarının dikkate alınması gerektiği değerlendirilmektedir. Zira konut finansmanı sözleşmeleri yönetmeliğinin 11 inci maddesinin ikinci fıkrasında; değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde cari faiz oranının, sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı konut finansmanı sözleşmelerinde ise erken ödemenin yapıldığı tarihte geçerli olan faiz oranının erken ödemeye ilişkin indirim hesaplanırken kullanılacağı hüküm altına alınmıştır. Bu durumlarda geçmişteki yüksek veya

⁵ REİSOĞLU, Seza, Tüketici Kredileri Hukuki Sorunlar: 4077 Sayılı Yasa'da Değişiklik Öngören Taslak, Bankacılar Dergisi, Sayı 69, 2008, Sayfa 54

⁶ TOPALOĞLU, A.G.E. Sayfa 210.

düşük faiz oranının ihmal edilmesi ve cari faiz veya ödeme tarihindeki faizin dikkate alınması hususu erken ödemeye ilişkin değerlendirmede de dikkate alınmalıdır. Buna göre, örneğin tüketicinin kullandığı konut kredisine ilişkin ödeme planında ilk 10 taksit tutarı 3.000 TL, sonraki 10 taksit tutarı 500 TL olarak belirlenmişse ve tüketici 10 uncu taksiti ödedikten sonra erken ödeme yapacaksa, 500 TL ve üzerinde yaptığı her ödeme için indirim talep edebilecektir.

1.1 İndirimin Hesaplanması ve Yapılacak İşlemler

6502 sayılı Kanununun 37 nci maddesinin birinci fıkrasında tüketicinin erken ödeme yapması halinde konut finansmanı kuruluşunun erken ödenen miktara göre gerekli tüm faiz ve diğer maliyet unsurlarına ilişkin indirim yapmakla yükümlü olduğu, aynı Kanununun 39 uncu maddesinde ise erken ödemeye ilişkin esas ve usullerin bir yönetmelikle belirleneceği hüküm altına alınmıştır. Erken ödeme halinde konut finansmanı kuruluşlarınca yapılacak indirimlere ilişkin esas ve usuller ise Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliğiyle belirlenmiştir.

Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'nin 11 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca erken ödeme durumunda faiz indiriminin hesaplanmasında kullanılacak faiz oranı belirlenmiştir. Buna göre sabit faizli konut kredilerinde akdi faiz oranı, değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde cari faiz oranı, sabit ve değişken faizin birlikte uygulandığı konut finansmanı sözleşmelerinde ise erken ödemenin yapıldığı tarihte geçerli olan faiz oranı kullanılarak faiz indirimi hesaplanacaktır.

Peşin faiz tahsil edilmeyen kredilerde;

Erken ödeme, ödeme planında yer alan bir taksit tarihinde yapılıyorsa, erken ödenen tutardan, taksit içindeki faiz ve kamusal yükümlülükler tutarı tahsil edilecek ve kalan tutar tüketicinin bir önceki taksit tarihi itibarıyla konut finansmanı kuruluşuna kalan anapara borcundan düşülecektir.

Erken ödeme, ödeme planında yer alan iki taksit tarihi arasında bir tarihte yapılıyorsa, en son taksit tarihinden itibaren ödemenin yapılacağı tarihe kadar geçen gün sayısı dikkate alınarak hesaplanacak faiz ve diğer yasal yükümlülükler toplamı tahsil edilecek, kalan tutar ise tüketicinin ödenen en son taksit tarihi itibarıyla konut finansmanı kuruluşuna kalan anapara borcundan düşülecektir.

Peşin faiz tahsil edilen kredilerde⁷;

Erken ödeme indirimi yukarıda belirtilen usule uygun şekilde hesaplanacaktır. Ancak peşin faiz tahsil edilmeyen kredilerden farklı olarak tahsil edilecek faizin hesaplanmasında akdi faiz oranı değil, peşin faiz tahsil edildikten sonra hesaplanan indirimli faiz oranı kullanılacaktır. Buna ek olarak konut finansmanı kuruluşu peşin olarak tahsil ettiği faizin aylara göre dağılımını hesaplayacak, buna göre henüz tahakkuk etmemiş kısmı tespit ettikten sonra, bu tutarın erken ödenen tutara ve kalan vadeye karşılık gelen kısmı hesap edilerek tüketiciye iade edilecektir.

Yukarıda yer verilen hesaplamalar⁸ yapılırken dikkat edilmesi gereken bir husus da ödemenin yapıldığı gündür. Bankalar, bazen, valör uygulaması gereği

⁷ Bankalar çoğunlukla kredi faiz oranına duyarlı olan müşterilerin kararlarını etkilemek amacıyla kullandıkları konut kredilerinde peşin faiz tahsilatı yapmakta, yapılan tahsilat sonrasında kalan anapara ve faiz tutarlarını dikkate alarak yeniden bir indirimli faiz oranı hesaplamaktadırlar. Akdi faiz oranından düşük olan bu oran tüketicilerin daha düşük maliyetle kredi kullandığı izlenimini doğurmaktadır. Oysa yapılan toplam ödemeler değerlendirildiğinde tüketicinin katlandığı maliyette bir farklılık olmamaktadır.

⁸ Peşin faiz tahsil edilen ve edilmeyen konut kredilerinde erken ödeme indiriminin hesaplanmasına ilişkin örnekler için Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'nin 2 ve 3 numaralı eklerine bakılabilir.

tahsil ettikleri taksitleri ödemenin yapıldığı günden bir sonraki gün kayıtlarına geçirmektedirler. Buna karşılık Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği erken ödeme durumunda faiz hesaplamalarında tüketici tarafından ödemenin yapıldığı günün esas alınması gerektiğini hüküm altına almıştır. Dahası bu hükmün tüketici aleyhine olacak şekilde aksinin sözleşme ile kararlaştırılmayacağı belirtilerek bu yöndeki uygulamalar tamamen engellenmiştir. Bu itibarla, konut finansmanı kuruluşlarının ödemeleri valör uygulayarak bir gün sonra kayıtlarına geçireler dahi faiz hesaplamasında ödemenin yapıldığı günü esas almaları gerekmektedir. Aksi halde tüketicinin faiz indiriminden bir gün eksik yararlanması söz konusu olacak, bu husus da ilgili konut finansmanı kuruluşunun cezai yaptırımla karşılaşmasına neden olabilecektir.

Erken ödeme sonrasında kredi borcu tamamen kapanmamışsa, kalan anapara borcuna ilişkin olarak, sözleşmeye göre belirlenen faiz oranı üzerinden kalan taksit sayısı ve ödeme tarihleri değişmeden yeni taksit tutarı belirlenecektir. Diğer taraftan ödeme planında, taksit sayısı ve tarihlerinde değişiklik yapılması da mümkündür. Nitekim, Yönetmelik'te tüketicinin talebi halinde ödemesiz dönem belirlenebileceği veya tüketicinin yazılı talebi ve tarafların mutabakatı ile farklı taksit sayısı ve ödeme tarihleri de kararlaştırılabileceği hüküm altına alınmıştır. Burada ödemesiz dönem belirlenebilmesi için tüketicinin talebinin yeterli olup olmadığı, söz konusu talebin konut finansmanı kuruluşunca kabul edilmesinin gerekip gerekmediği hususu açık değildir. Zira yönetmelik metninde bir hüküm içermeyen "belirlenebilir" ifadesi kullanılmıştır. Buna karşın ödeme planında, taksit tutarlarında ve sayısında yapılacak değişikliğin tarafların mutabakatı ile geçerli olacağı hüküm altına alınmıştır. Buradan hareketle ödemesiz dönem belirlenmesinin tüketicinin talebine bağ-

lı olduğu, konut finansmanı kuruluşunun bu talebi kabul etmekle yükümlü olduğu sonucuna ulaşılabilecektir. Çünkü yönetmelik tarafların mutabakatını aramış olsaydı, taksit tutarları ve sayısında yapılacak değişiklikte olduğu gibi açıkça tarafların mutabakatının aranacağı belirtilirdi.

Her halde oluşturulan yeni ödeme planı yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilecek ve yeni ödeme planı için herhangi bir ücret talep edilemeyecektir. Zira hem Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği'nde hem de BDDK tarafından çıkarılan Finansal Tüketicilerden Alınacak Ücretlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'te ödeme planı değişiklik ücreti alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Erken ödemelerde dikkat edilmesi gereken bir diğer husus erken ödeme öncesinde ödenmemiş bir taksit bulunup bulunmadığı hususudur. Bu durumda sözleşmedeki şartlara göre hareket edilmesi, eğer konut finansmanı kuruluşuna önce ödenmemiş taksitleri tahsil etme yetkisi verilmişse önce ödenmeyen taksitlerin tahsilatının yapılması, kalan meblağ yeterli ise erken ödemeye ilişkin hesaplamaların yapılması gerekecektir⁹. Sözleşmede açık bir hüküm bulunmadığı durumlarda ise daha önceden ödenmemiş taksitler bulursa dahi tüketicinin yaptığı tüm ödemelerin erken ödeme kapsamında değerlendirilmesini talep edebileceği değerlendirilmektedir. Zira 6502 sayılı TKHK'nın 5 inci maddesinin dördüncü fıkrasında sözleşmede yer alan bir hükmün açık ve anlaşılır olmaması veya birden çok anlama gelmesi hâlinde; bu hükmün, tüketicinin lehine yorumlanacağı düzenlenmiştir. Her ne kadar madde metninde mevcut hükümlerin tüketici lehine yorumlanacağı belirtilip, mevcut olmayan bir hükme ilişkin bir düzenleme getirilmemişse de var olan bir hükmün tüketici lehine yorumlanması şartı karşısın-

⁹ Uygulamada matbu konut finansmanı sözleşmelerinde çoğunlukla bu yönde hükümler bulunmaktadır.

da sözleşmede yer almayan bir hususun yorumlanmasında da tüketici lehine değerlendirme yapılması gerektiği düşünülmektedir. Ayrıca aynı Kanunun 4 üncü maddesinin ikinci fıkrasında sözleşme şartlarının sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Buradan hareketle sözleşmede açık bir hüküm bulunmasına rağmen tüketicinin daha önceki taksitlerini ödemediği gerekçesiyle yapılan erken ödemenin bir kısmının önceki taksitlerin kapatılmasında kullanılmasının sözleşme şartlarının tüketici aleyhine değiştirilmesi olarak değerlendirilebilecektir.

2. Erken Ödeme Tazminatı

Konut finansmanı kuruluşları, fonları, piyasadan yaptıkları anlaşmalar çerçevesinde toplamakta ve bu fonlara kârlarını da eklemek suretiyle yaptıkları planlama çerçevesinde kredi olarak kullandırmaktadırlar. Kredilerin erken ödenmesi durumunda bu kuruluşların öngördüğü planlama bozulmakta, eğer geri ödenen tutarı başka bir krediye dönüştüremese veya kullanacak bir yol bulamazsa elinde atıl olarak tutmaktadır. Bu durumda kuruluşların kârlarının düşmesi ve hatta bazı durumlarda zararlarla karşılaşılması da söz konusu olabilmektedir¹⁰. Konut finansmanı kuruluşlarının çoğunlukla bankalardan oluşması ve bankaların da ülke ekonomisi üzerinde önemli etkilerinin olması nedeniyle bu kuruluşların yukarıda bahsedilen risklerinin en aza indirilmesi arzu edilmektedir.

Sabit faizli konut kredilerinde piyasadaki gelişmeler nedeniyle faiz oranlarının düşmesi halinde tüketiciler sözleşmelerini kapatıp yeni bir sözleşme ile daha düşük faiz ödeyebilmektedirler. Bu husus tüketici açısından bir kazanç olmakla birlikte konut finansmanı kuruluşu açısından yukarıda anlatılan

nedenlerle bir kayıp ifade etmektedir. Bu çerçevede erken ödeme tazminatı uygulaması, kazanç ve kayıpları dengelemek¹¹ ve ülke ekonomisine önemli etkileri olan konut finansmanı kuruluşlarının herhangi bir olumsuzlukla karşılaşmasını engellemek adına mevzuatımızda yerini almıştır.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 37 nci maddesinin ikinci fıkrasında, tüketicinin, vadesi gelmemiş bir veya birden fazla taksiti ödemesi halinde konut finansmanı kuruluşunca erken ödeme tazminatı talep edilebileceği hüküm altına alınmıştır. Fıkranın devamında erken ödeme tazminatının, gerekli indirim yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından erken ödenen tutarın kalan vadesi 36 ayı aşmayan kredilerde yüzde birini, kalan vadesi 36 ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisini geçmeyeceği belirtilmiştir. Ayrıca Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 11 inci maddesinde erken ödeme tazminat tutarının hiçbir şekilde tüketiciye yapılacak toplam indirim tutarını aşamayacağı hüküm altına alınmıştır. Böylelikle tüketicinin erken ödeme yapmasına rağmen, erken ödeme yapmadığı duruma kıyasla daha fazla maliyete katlanması engellenmiştir.

Burada değinilmesi gereken önemli bir husus da erken ödeme tazminatının erken ödenen anapara üzerinden mi yoksa faiz ve diğer kamusal yükümlülükleri de kapsayan toplam ödeme tutarı üzerinden mi hesaplanacağı hususudur. 6502 sayılı TKHK'nın 37 nci maddesinde "gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen tutarın" ifadesi kullanılmıştır. Yukarıda anlatıldığı üzere tüketici erken ödeme yaptığına, ödediği son taksit tarihinden erken ödeme yaptığı tarihe kadar hesaplanan faiz ve kamusal yükümlülükleri de ödemektedir. Faiz ve

¹⁰ BALOĞLU, Burhan; YILMAZ, Binhan Elif vd., 100 Soruda Mortgage Uygulamaları, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, Yayın No:2007-30, İstanbul, 2007, Sayfa 78.

¹¹ A.G.E. sayfa 84.

diğer kamusal yükümlülükler çerçevesinde yapılan ödemelerin erken yapıldığını söylemek mümkün değildir. Zira bu tutarlar, erken ödemenin yapıldığı tarihe kadar işleyen güncel tutarlardır. Erken ödemesi yapılan tutar yalnızca anapara tutarıdır. Dolayısıyla erken ödeme durumunda, erken ödenen anapara üzerinden erken ödeme tazminatı hesaplanması gerekmektedir. Zira bu husus hem ilgili Kanun maddesinin gerekçesinde hem de konuya ilişkin olarak çıkarılan Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 11 inci maddesinin dördüncü fıkrasında açıkça belirtilmiştir.

2.1 Erken Ödeme Tazminatı Uygulanmasının Şartları

Konut finansman kuruluşlarınca 6502 sayılı Kanunda yer verilen sınırlar içerisinde kalmak şartıyla erken ödeme tazminatı alınabilmesi için tüketici mevzuatı uyarınca aşağıda sayılan şartların gerçekleşmiş olması gerekmektedir.

Konut Finansmanı Sözleşmesinde Faiz Oranının Sabit Olarak Belirlenmiş Olması;

6502 sayılı TKHK'nın 37 nci maddesinin ikinci fıkrasında konut finansmanı kuruluşlarınca erken ödeme tazminatı talep edilebilmesi için sözleşmede faiz oranının sabit olarak belirlenmiş olması şartı getirilmiştir. Fıkranın sonunda ise faiz oranlarının değişken olarak belirlenmesi halinde erken ödeme tazminatı talep edilemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Benzer düzenlemelere Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 11 inci maddesinin dördüncü fıkrasında da yer verilmiştir. Değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde tüketicinin düşen faiz oranından faydalanmak için erken ödeme yapacağı varsayımı nedeniyle konut finansmanı kuruluşlarının erken ödeme riski söz konusu değildir¹².

Bu nedenle değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerinde erken ödeme tazminatı öngörülmediğini düşünmekteyiz.

Kanunun 36 ncı maddesinin ikinci fıkrasına göre konut finansmanı sözleşmeleri sabit veya değişken faizli olarak düzenlenebileceği gibi hem sabit hem de değişken faizin bir arada uygulandığı sözleşmeler yapılması da mümkündür. Kanunda ve ilgili Yönetmelikte sabit ve değişken faizli konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin açık bir düzenleme bulunmakla birlikte her iki faiz türünün bir arada uygulandığı sözleşmelere ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktadır. Kanunun gerekçesinde de konuya ilişkin net ifadeler yer verilmemiştir. Zira gerekçede aynen "(...) kredinin erken ödenmesinin akdî faiz oranının sabit olduğu bir dönem içinde gerçekleşmesi koşuluyla konut finansman kuruluşunun erken ödeme tazminatı talep edebileceğine ilişkin düzenleme yapılmıştır. Akdî faiz oranının değişken olduğu bir dönemde erken ödeme yapılması durumunda ise herhangi bir tazminat uygulanması mümkün olmayacaktır. (...)" denilmektedir.

Her ne kadar konuya ilişkin net bir düzenleme bulunmasa da gerekçenin kaleme alınma tarzından hareketle, iki faiz türünün birlikte uygulandığı sözleşmelerin sabit faizin uygulandığı dönemlerinde erken ödeme yapılması halinde erken ödeme tazminatı alınabileceği, değişken faizin uygulandığı dönemlerinde erken ödeme yapılması halinde bu tazminatın alınamayacağı sonucuna ulaşılabilmektedir. Zira gerekçede sabit faiz uygulanan sözleşmelerden değil faiz oranının sabit olduğu dönemden bahsedilmektedir. Benzer sonuca ulaşan başkaca yazarlarda bulunmaktadır¹³.

¹² TOPALOĞLU, A.G.E. Sayfa 208.

¹³ TOPALOĞLU, A.G.E. Sayfa 208.

Erken Ödeme Tazminatına İlişkin Sözleşmede Düzenleme Bulunması;

6502 sayılı TKHK'nın 37 nci maddesinin ikinci fıkrası, konut finansmanı sözleşmesinde erken ödeme tazminatı alınabileceğine ilişkin bir şartın bulunması halinde erken ödeme tazminatı alınabileceğini hüküm altına almıştır. Buna göre sözleşmede herhangi bir şart bulunmadığı durumlarda konut finansmanı kuruluşları erken ödeme tazminatı talep edemeyeceklerdir. Ancak uygulamada konut finansmanı kuruluşlarının hazırladıkları matbu sözleşmelerde erken ödeme tazminatına ilişkin hükümlere yer verdikleri düşünüldüğünde bu şartın tüm kredilerde sağlandığı söylenebilir¹⁴. Diğer taraftan sözleşmede, konuya ilişkin bir şartın bulunması halinde dahi bunun Kanunun 5 inci maddesinde düzenlenen haksız şart kapsamında olduğu tüketici tarafından her zaman iddia olunabilecek ve erken ödeme tazminatı ödenmeyebilecektir. Erken ödeme tazminatına ilişkin hükümlerin hangi durumlarda haksız şart olarak değerlendirilebileceğine ilişkin değerlendirme ayrı bir makale konusu olduğundan burada değinilmeyecektir.

En az bir taksit tutarında ödemenin erken yapılması;

Yukarıda açıklandığı üzere bir taksit tutarından düşük miktarda yapılan ödemeler tüketici mevzuatı uyarınca erken ödeme olarak kabul edilmemekte ve konut finansmanı kuruluşuna indirim yükümlülüğü yüklememektedir. Hatta ilgili kuruluş bu şekilde yapılacak erken ödemeyi kabul edip etmemekte de serbesttir. Bu durumun bir sonucu olarak tüketicinin, bir taksit tutarından düşük miktarda bir tutarı erken ödemek istemesi ve konut finansmanı kuru-

luşunun da bu ödemeyi kabul etmesi halinde erken ödeme tazminatı talep edilemeyecektir. Bu husus 6502 sayılı TKHK'nın 37 nci maddesinin ikinci fıkrasında da bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda erken ödeme tazminatı talep edilebileceği şeklinde hüküm altına alınmıştır.

İşlemin Niteliğinin Gerçek Anlamda Erken Ödeme Olması;

Erken ödeme tazminatı talep edilebilmesi için gerçekleşmesi gereken bir diğer şart ise işlemin niteliğinin gerçek anlamda erken ödeme olmasıdır. Bu şart kaynağını Kanundan almakla birlikte daha çok Yargıtay'ın içtihatları çerçevesinde gelişmiştir. Buna göre Yargıtay, niteliği itibarıyla erken ödeme olarak kabul edilemeyen ve tarafların rızası ve mutabakatı bağlamında eski krediyi kapatıp güncel faiz oranları çerçevesinde yeniden kredi açılması şeklinde ortaya çıkan işlemi yeniden yapılandırma olarak değerlendirmektedir¹⁵. Yargıtay'a göre bu gibi durumlarda konut finansmanı kuruluşları erken ödeme ücreti talep edememektedir¹⁶.

2.2 Erken Ödeme Tazminatında Özel Durumlar

Tüketiciler yukarıda anlatıldığı üzere ihtiyari olarak konut finansmanı sözleşmesinden doğan borçlarını erken ödeyebilmektedirler. Bunun yanında bazı durumlarda tüketicilerin isteği dışında erken ödeme yapılması da söz konusu olabilmektedir. Bu durumlar, Kanunda öngörülen şartların gerçekleşmesi halinde alacaklının sözleşmeyi feshederek borcun tamamının muacceliyet kesbetmesi hali (temerrüt), konutla ilgili sigorta sözleşmesinin sonucu olarak

¹⁴ TOPALOĞLU, A.G.E. Sayfa 208.

¹⁵ Ayrıntılı bilgi için Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin, 29.11.2012 tarih, 2012/27053 Esas, 2012/27475 Karar sayılı Kararı

¹⁶ HAZNEDAR, İ. Murat, 6502 Sayılı Yeni Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un Bankacılık Uygulamaları Bakımından Getirdiği Yenilikler, İstanbul Barosu Dergisi, Mayıs - Haziran 2014, Cilt: 88, Sayı: 2014/3, Sayfa 25.

yapılan tazminat ödemesi hali (sigorta) ve sözleşmeye konu konutun kamulaştırılması (kamulaştırma) hali olarak sıralanabilir. Temerrüt, sigorta ve kamulaştırma nedeniyle yapılacak ödemelerin de erken ödeme mahiyetinde olduğu değerlendirilebilecektir. Tüketici mevzuatında konut finansmanı sözleşmesi borçlusunun isteği dışında erken ödeme durumu olması halinde erken ödeme tazminatının uygulanıp uygulanmayacağına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır¹⁷. Buna karşılık Kanunun amaçsal yorumu çerçevesinde bu tür ödemeler nedeniyle de erken ödeme tazminatı talep edilebileceği, zira bahse konu düzenlemenin finans kuruluşunun erken ödeme nedeniyle karşılaşacağı riskleri dengelemek için öngörüldüğü, gayri ihtiyari yapılan ödemelerde de bu risklerin söz konusu olduğu hususları dile getirilmektedir¹⁸.

Ancak bu görüşe katılmak mümkün görülmemektedir. Öncelikle temerrüt dışındaki sigorta ve kamulaştırmaya ilişkin erken ödemelerde tüketicinin iradesi ve olağanın dışında ortaya çıkan olaylar nedeniyle erken ödeme yapılması söz konusudur. Bu durumlarda tüketici faiz düşüşlerinden faydalanmak amacı gütmemekte, dolayısıyla bir kazanç sağlama amacı da bulunmamaktadır. Bu ödemeler, yukarıda anlatıldığı üzere, konut finansmanı kuruluşunun planlamalarında probleme neden olabilecekse de tüketiciler lehinde bir kazanç söz konusu olmayacaktır. Kazançtan bahsedilecekse bu kazanç kamulaştırma yapan devlete ya da sigorta tazminatını ödeyen şirkete ait olacaktır. Dolayısıyla, bu hallerde erken ödeme tazminatı alınması durumunda konut finansmanı kuruluşunun bir kazancı söz konusu olacaktır. Buna göre sigorta veya kamulaştırma hallerinde tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilmesi tüketici aleyhine konut finansmanı kuruluşu lehine bir sonuç doğuracaktır ki bu husus

6502 sayılı TKHK'nın ruhuna ve gerçekleştirilmeyi öngördüğü tüketiciyi koruma amacına aykırı olacaktır. Açıklanan nedenlerle sigorta ve kamulaştırma nedeniyle yapılan zorunlu erken ödemelerde erken ödeme tazminatı alınmasının mümkün olmadığı düşünülmektedir. Buna karşılık konut finansmanı kuruluşlarının devletten veya sigorta şirketlerinden erken ödeme tazminatı talep edip edemeyeceği hususu da tartışılması gereken bir husustur.

Tüketicinin iradesi dışında erken ödeme yapması gereken bir diğer husus ise temerrüt nedeniyle sözleşmenin feshedilmesi ve borcun tamamının muacceliyet kesbetmesidir. Bu durumlarda sigorta ve kamulaştırmadan farklı bir durum söz konusudur. Zira tüketicinin şahsi durumu veya ihmali nedeniyle borç muaccel hale gelmiş ve erken ödeme söz konusu olmuştur. Bu açıdan bakıldığında erken ödeme tazminatı talep edilmesinin uygun olarak değerlendirilebileceği düşünülmektedir. Diğer taraftan, temerrüt halinde de tüketicinin düşen faiz oranlarından faydalanma ve kâr elde etme gibi bir düşüncesi bulunmamaktadır. Bu açıdan bakıldığında ise, yukarıda anlatılanlar çerçevesinde, erken ödeme tazminatı talep edilemeyeceği düşünülmektedir. Konuya ilişkin net bir düzenleme bulunmaması nedeniyle bu sorunun ilerleyen dönemlerde ortaya çıkacak yargı içtihatları çerçevesinde netlik kazanacağı düşünülmektedir.

Sonuç

Son yıllarda tüketicilerin kullandığı konut kredilerinin sayısında ve tutarında önemli artışlar yaşanmıştır. Bu hususa kamu otoritesi kayıtsız kalmamış ve Anayasa'nın 172 nci maddesindeki tüketiciyi koruma görevi de dikkate alınarak konut finansmanı sözleşmelerine ilişkin düzenlemeler yapmış-

¹⁷ TOPALOĞLU, A.G.E. Sayfa 210

¹⁸ TOPALOĞLU, A.G.E. Sayfa 210

tir. Bu çerçevede yapılan düzenlemelerden birisi de konut finansmanı kredilerinde tüketiciye erken ödeme hakkı tanınması, erken ödenen tutara ilişkin konut finansmanı kuruluşlarınca gerekli indirimin yapılması zorunluluğu ve erken ödeme hallerinde ortaya çıkan menfaat farklılaşmasını dengelemek üzere erken ödeme tazminatı talep edilebilmesi hakkına ilişkindir. İlgili düzenlemelerde makalemizde bahsedilen bazı açık noktalar bulunmakla birlikte bu hususların yorumlarla ve yargı içtihatlarıyla doldurulacağına şüphe bulunmamaktadır. Hemen belirtmek gerekir ki mevzuattaki eksikliklere ilişkin yorumlamalar yapılırken Kanunun tüketiciyi koruma amacı ve özü dikkate alınmalı, bu açık noktalar tüketici lehine yorumlanmalıdır. Zira herkesçe kabul edilen bir gerçek her gerçek kişinin tüketici olduğu ve satıcı ve sağlayıcılara karşı korunmaya muhtaç olduğudur.

6502 sayılı TKHK'da düzenlenen konut finansmanı sözleşmeleriyle ilgili olarak yapılacak erken ödemelere ilişkin hükümlerin çoğunlukla yerinde olduğu düşünülmektedir. Tüketicilere borçlarını erken ödeme hakkının verilmesi gerektiğine, bu halde gerekli indirimlere mevzuatta yer verilmesinin tüketicinin korunması amacına hizmet ettiğine şüphe bulunmamaktadır. Menfaatler dengesinin korunması amacıyla ve diğer ülke uygulamaları da dikkate alınarak erken ödeme tazminatı talep edilebileceği de Kanunda yer alan düzenlemelerdendir. Erken ödeme tazminatı tüketici aleyhine olarak değerlendirilebilirse de Yargıtay'ın yerleşik içtihatları çerçevesinde yeniden finansman niteliğinde olan erken ödeme işlemlerinde erken ödeme tazminatına hükmedilememesi yerinde görülmektedir. Yargıtay'ın söz konusu içtihatlarının ilgili hükme dayanak teşkil eden görüşlere aykırı olduğu değerlendirilmekle birlikte¹⁹

Kanunun amacının tüketiciyi korumak olduğu ve bu görüşlerin Kanunda net bir şekilde belirtilmediği gerçeği karşısında bahse konu kararların yerinde olduğu düşünülmektedir.

Kaynakça

- 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun.
- Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği (28/05/2015 tarih, 29369 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır).
- Finansal Tüketicilerden Alınacak Ücretlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik (03/10/2014 tarih, 29138 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır).
- BALOĞLU, Burhan; YILMAZ, Binhan Elif; BALOĞLU, Filiz; SUSAM, Nazan; ŞEKER, Murat; (2007), 100 Soruda Mortgage Uygulamaları, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, Yayın No:2007-30, İstanbul.
- DOĞAN, Ela, (2006), Türk Bankacılık Sisteminde Konut Kredilerinin Gelişimi, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Yayını, SGD Çalışma Raporu, No:2006/1, Mart, Ankara.
- HAZNEDAR, İ. Murat, (2014), 6502 Sayılı Yeni Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un Bankacılık Uygulamaları Bakımından Getirdiği Yenilikler, "İstanbul Barosu Dergisi", Mayıs - Haziran 2014, Cilt: 88, Sayı: 2014/3, 5-33.
- Hürriyet Gazetesi, Konut Kredisi Hacmi 5 Yılda 2 Kata Yakın Arttı, <http://www.hurriyet.com.tr/konut-kredisi-hacmi-5-yilda-2-kata-yakin-artti-40072400>, Erişim 13/04/2016.
- KARAKOCALI, Ahmet, (2015), Konut Finansmanı Sözleşmeleri Kapsamında Tahsil Olunan Yeniden Yapılandırma Ücretinin Tüketici Hukuku Bakımından Yasal Dayanağının İncelenmesi, "Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi", Cilt 1, Sayı 2, 42-75.
- REİSOĞLU, Seza, (2007), Konut Edinme Amaçlı Konut Finansmanı Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları, "Bankacılar Dergisi", Sayı 61, 75-84.
- REİSOĞLU, Seza, (2008), Tüketici Kredileri Hukuki Sorunlar: 4077 Sayılı Yasa'da Değişiklik Öngören Taslak, "Bankacılar Dergisi", Sayı 69, 50-72.
- TOPALOĞLU Mustafa, (2008), Mortgage Kredilerinde Erken Ödeme Ücreti (Cezası), "Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi", C. XII, Sa. 1-2, 185-221.

¹⁹ Menfaatler dengesinin sağlanması şeklindeki amaca ilişkin görüşlere makalenin önceki bölümlerinde yer verilmiştir.