

Konut finansmanı (Mortgage) sektörü, yüksek montanlı kredi hacimleri nedeniyle hem SPK hem de Tüketici Mahkemeleri tarafından en sıkı denetlenen alanlardan biridir. Finans kuruluşlarının ve gayrimenkul geliştiricilerin kredi tahsis, yapılandırma veya yasal takip aşamalarında yaptığı şekilsel hatalar; sözleşmelerin iptaline, devasa idari para cezalarına ve kurum bilançolarında ciddi tahsilat açıklarına neden olmaktadır.

Kurumunuzun konut finansmanı süreçleri aşağıdaki hukuki ve finansal standartlara ne ölçüde uyum sağlıyor?

## 1. SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİLENDİRME VE ERKEN ÖDEME RİSKLERİ

- Kontrol Sorusu:** Tüketicie kredi kullandırmadan makul bir süre önce "Sözleşme Öncesi Bilgi Formu"nu yazılı olarak veriyor musunuz? Tüketici kredisini erken kapattığında, kanunun izin verdiği azami oranların (kalan vadeye göre %1 veya %2) üzerinde bir erken ödeme tazminatı talep ediyor musunuz?
- Gizli Risk:** Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, bilgilendirme yükümlülüğünü katı şekil şartlarına bağlamıştır. Ön bilgilendirme formunun verilmemesi veya eksik verilmesi durumunda sözleşmedeki aleyhe olan maddeler "haksız şart" sayılarak kesin hükümsüz olur. Tüketici mahkemeye gittiğinde, haksız yere tahsil edilen erken ödeme tazminatlarını veya dosya masraflarını ticari faiziyle birlikte kurumdan geri alır. Ayrıca Ticaret Bakanlığı tarafından kuruma ağır idari para cezaları kesilir.

## 2. TEMERRÜT İHTARNAMELERİ VE İCRA SÜRECİNİN ÇÖKMESİ

- Kontrol Sorusu:** Kredi taksitlerini ödemeyen bir tüketiciyi temerrüde düşürmek ve borcun tamamını muaccel (hemen ödenebilir) kılmak için; birbirini izleyen en az iki taksitin ödenmemesi şartını bekliyor ve tüketiciye en az 30 gün süre veren yasal ihtarı noter kanalıyla gönderiyor musunuz?
- Gizli Risk:** Konut finansmanında icra sürecinin kalbi, 30 günlük yasal ihtar süresidir. Eğer ihtarname usulüne uygun tebliğ edilmezse veya 30 günlük süre dolmadan ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibi başlatılırsa, tüketici avukatları "usulsüz takip" gerekçesiyle icrayı anında durdurur. Kurum, tahsilat sürecinde aylar kaybeder, boş yere icra/vekalet masrafları öder ve batık kredi (NPL) oranları bilançoğu doğrudan olumsuz etkiler.

## 3. SPK DEĞERLEME RAPORLARI VE TOKSİK VARLIK OLUŞUMU

- Kontrol Sorusu:** Krediyeye konu olan gayrimenkullerin değerlemesini mutlaka SPK lisanslı bağımsız değerlendirme kuruluşlarına yaptırıyor musunuz? Raporlardaki emsal değerlerin şişirilip şişirilmediğini denetleyen bir iç kontrol (validasyon) mekanizmanız var mı?
- Gizli Risk:** Konut finansmanının teminatı gayrimenkulün kendisidir. SPK standartlarına uymayan, piyasa gerçeklerinden kopuk ve şişirilmiş değerlendirme raporlarıyla kullandırılan krediler, tüketici temerrüde düştüğünde kurumun elinde satılamayan "toksik (batık) varlıklara" dönüşür. Kredi tutarı, gayrimenkulün satış bedeliyle karşılanamadığında kurum doğrudan zarar yazar. Ayrıca SPK, usulsüz değerlemeleri kabul eden finans kuruluşlarına ağır yaptırımlar uygular.

## KONUT FİNANSMANI SÜREÇLERİNİ YASAL STANDARTLARA TAŞIMAK

Eğer yukarıdaki kritik sorulara tereddütsüz ve mevzuata uygun net cevaplar veremiyorsanız, kurumunuzun kredi portföyü ve yasal uyum süreçleri devasa bir risk altındadır. Bu krizleri mahkeme salonlarında veya SPK denetimlerinde değil, uzmanlardan proaktif olarak öğrenmek zorundasınız. Süreçlerinizi mevzuata uygun yönetmek, kurumsal riskleri azaltmak ve kurumunuza özel eğitim planlaması yapmak için Vizyonder 5582 Sayılı Konut Finansmanı Yasası Eğitimi programına hemen başvurun.

### VIZYONDER EĞİTİM DANIŞMANLIK VE TEKNOLOJİ A.Ş.

|                         |   |                                                                                                |
|-------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İSTANBUL</b>         | : | Meşrutiyet Mahallesi, Kodaman Sokak, Bahar Apartmanı No:6 Daire:7 Nişantaşı - Şişli / İSTANBUL |
| <b>ANTALYA</b>          | : | Etiler Mah. Evliya Çelebi Cad. No:23 /106 Muratpaşa / Antalya                                  |
| <b>MERSİS NO</b>        | : | 0925131571200001                                                                               |
| <b>İLETİŞİM</b>         | : | 0.212 232 2016                                                                                 |
| <b>GSM</b>              | : | 0.545 335 2016                                                                                 |
| <b>Eposta</b>           | : | bilgi@vizyonder.org.tr                                                                         |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b> | : | 142629                                                                                         |
| <b>KURUMLAR V.D.:</b>   | : | 9251315712                                                                                     |
| <b>Faks:</b>            | : | 0.850 811 2016                                                                                 |
|                         | : | 0.545 332 2016                                                                                 |