

KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN TASARISI TASLAĞI

GENEL GEREKÇE

Etkili bir konut finansman sistemi, hem bireylerin konut ihtiyacının karşılanması hem de inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin sağlıklı gelişimi açısından kilit öneme sahiptir. Konut finansmanı sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözümü, konut sahipliğinin artırılmasının getirdiği olumlu sosyal etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınmaya ve planlı kentleşmeye de olumlu etkilerde bulunacaktır.

Ülkemizde kaçak yapılaşma, niteliksiz konut üretimi, plansız kentleşme, kayıtdışı, kiraların yüksekliği gibi konular gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan önemli sorunlardır. Ülkemizde mevcut konut stokunun yarısından fazlası ruhsatsız konutlardan oluşmaktadır. Süregelen iç göçler sonucunda büyük şehirlerde kaçak yapılaşma ve plansız kentleşme önemli bir sorun haline gelmiştir. Konutların çoğunluğunun kaçak olmasının yanı sıra yaklaşık yüzde kırkının tadilat ve tamire ihtiyacı bulunmaktadır. Özellikle deprem tehlikesinin getirdiği riskler dikkate alındığında, zayıf durumdaki konutların güçlendirilmesi önemli bir ihtiyaç olarak karşımıza çıkmaktadır.

Diğer yandan kişilerin konut sahibi olabilmeleri için kullandıkları finansman kaynakları incelendiğinde, ülkemizde toplam konutların ancak yüzde üçünün kurumsal finansman yöntemleri ile finanse edildiği, bunun dışında konut sahibi olmak isteyen kişilerin ya kendi kaynaklarıyla ya da yakınardan ödünç almak gibi kurumsal olmayan finansman yöntemleriyle konut alımlarını finanse ettikleri görülmektedir. Ülkemizde bankaların kullandıkları konut kredilerinin gayri safi milli hasılamıza oranı sıfıra yakınken, bu oran Latin Amerika ülkelerinde yüzde dört ila yüzde oniki, Orta Doğu ülkelerinde yüzde bir ila yüzde yirmiiki ve Doğu ve Güneydoğu Asya ülkelerinde yüzde iki ila yüzde ellidokuz arasında değişmekte olup, Amerika Birleşik Devletlerinde yüzde elliüç, Avrupa Birliği üyesi ülkeler ortalamasında ise yüzde otuzdokuzdur.

Ülkemizde banka konut kredilerinin vadeleri en fazla beş yıla kadar uzamakla birlikte, yıllık bileşik maliyetleri yüksek oranlara ulaşabilmekte, konut kredisi kullananlar çok yüksek oranda reel faiz ödemek zorunda kalmaktadır. Nitekim konut kredilerinin hacminin diğer ülkelere göre son derece düşük olmasının nedeni, vadelerin kısa ve geri ödeme taksitlerinin yüksek olmasının yanı sıra, bu derece yüksek reel faizin ancak üst gelir gruplarınca karşılanabilmesi ve konut kredilerinin orta ve alt düzey gelir grubunun ödeme gücüne hitap edememesidir. Öte yandan gerek yurtiçinde gerekse yurtdışında, konut kredisi kullanan kişilere, mevcut durumda ulaşabildiklerinden daha düşük faiz oranları ile ve daha uzun vadelerde kaynak sağlayabilecek tasarruf sahipleri mevcuttur. Tüm dünyada her yıl yaklaşık olarak beş trilyon dolarlık bir kaynak, sermaye piyasaları aracılığıyla konut sahibi olmak isteyen kişilere aktarılmaktadır. Ancak ülkemizde tasarruf sahipleri ile konut kredisi kullanıcılarını eşleştirebilecek bir konut finansmanı sisteminin bulunmaması, ülkemizle benzer ekonomik koşullara sahip diğer gelişmekte olan ülkelerin dahi ulaşabildikleri uluslararası fonların, ülkemiz konut alıcılarına ulaştırılmasını engellemektedir.

Ülkemizde oluşturulacak konut finansman sistemi

DRAFT LAW AMENDING THE LAWS RELATED TO HOUSING FINANCE SYSTEM

GENERAL RATIONALE

Housing finance system has a key role in both affordable housing for the families and in the development of the construction, finance and other related sectors in the economy. Solving the problem of housing finance in a modern financial system has positive social effects arising from the increase in the homeownership and also promotes economic development and planned urbanization.

In Turkey, there are many problems related with housing sector such as informal and unqualified housing, unplanned urbanization, unofficial economy and high rents. More than half of the housing stock in Turkey consists of informal houses without a license. As a result of the ongoing in country migration, informal housing and unplanned urbanization has become a big problem in the large cities. Besides the fact that most of the housing is informal, it is assumed that about 40% of the housing stock needs renewal. Considering the earthquake risk, strengthening of the poor buildings is an important issue that needs to be handled.

On the other hand when we look at the finance opportunities of the homebuyers, we see that only 3% of the housing finance is made through finance institutions while the rest of the homebuyers either self-finance their homes or borrow in an unsystematic way from their friends or relatives. In Turkey the ratio of the banks housing credits to gross national product is almost zero. This ratio is; in Latin America Countries between 4% and 12%, Middle East Countries between 1%-22%, East and South East Asian Countries between 2% and 59 %, in USA 53% and in the average of EU Countries 39%.

In Turkey banks' housing credits have terms up to only 5 years and the interest rates are far from being affordable. Homebuyers borrowing from a bank have to pay a high real interest rate. The reasons behind the volume of housing credits being that much less than the other countries are short terms and high interest rates, which result in very high monthly payments. In Turkey, only upper income families can afford banks' housing credits. On the other hand there are investors both in Turkey and abroad who are willing to provide funds to home buyers in more favorable terms than the current housing finance opportunities. In all over the world every year about 5 trillion USD of funds are transferred to homebuyers over the capital markets. While countries with similar economic development are able to utilize the international funds, the lack of a modern housing finance system that would match investors and homebuyers prevents Turkish homebuyers to benefit from these funds.

Housing finance system that will be set up in Turkey will

tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü vazifesi görerek, konut alıcılarının daha yaygın bir şekilde ve daha uygun koşullarla borçlanabilmesini sağlayacaktır. Bu temel fonksiyonunun yanı sıra, geliştirilecek konut finansman sistemi gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan ve yukarıda sıralanan sorunların çözümüne yardımcı olacak, finansal piyasaların gelişmesini ve inşaat sektörünün canlanmasını sağlayarak, ekonomik kalkınmaya katkıda bulunacaktır.

Konut finansman sisteminin hayata geçmesi ile birlikte konut talebinde oluşacak artış ile inşaat sektöründe ve ilgili sektörlerde yaşanacak canlanma, ekonomimizin büyümesinde ve işsizliğin azalmasında önemli bir rol oynayacaktır. İnşaat sektörü ve bağlı sektörler canlanırken, aynı zamanda bu sektörlerde gerçekleşen kayıt dışılığın önüne geçilmesi de kolaylaşacaktır. Finans kurumlarının kaydı altında gerçekleşecek konut alımları, arz tarafını oluşturan inşaat şirketlerini ve müteahhitleri de kayıtlı bir şekilde faaliyet göstermeye zorlayacaktır.

Diğer yandan bu sistemle finansmanı sağlanacak konutlara yönelik, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından getirilecek standartlar kaçak yapılaşmayı ve niteliksiz konut üretimini azaltacaktır. Bu sistemden faydalanan kişilerin taleplerini karşılamak isteyen konut üreticileri, belirlenecek standartlara uygun konutlar üretmek zorunda kalacaktır.

Ayrıca kurulacak konut finansman sistemi ile birlikte, ipotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı fonları tarafından ihraç edilecek sermaye piyasası araçları, yatırımcılar için alternatif yatırım araçları olacak ve piyasanın genişlemesine ve derinleşmesine katkıda bulunacaktır. Sermaye piyasamızda mevcut durumda özel sektör borçlanma senedi ihraç edilmemekte, ihraç edilen ve borsalarda işlem gören devlet iç borçlanma senetlerinin vadeleri ise ancak bir senenin biraz üzerine çıkabilmektedir. Daha uzun vadeli bir sermaye piyasası aracının bulunmaması, finansal işlemleri bu vadelerle kısıtlamakta, daha uzun vadelere yönelik beklenti oluşturmak ve fiyatlama yapmak mümkün olamamaktadır. Kurulacak konut finansman sistemi çerçevesinde ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarının vadeleri, kişilerin kullandıkları konut kredilerinin vadelerine paralel bir şekilde oluşacak olup, sistemin gelişmesi ile birlikte yurtdışındaki örneklerle benzer bir şekilde, ülkemizin ekonomik gelişme düzeyine bağlı olarak, yirmi ila otuz yıla uzayan vadelere ulaşılması söz konusu olabilecektir. Uzun vadeli ipotekli sermaye piyasası araçlarının piyasamızda işlem görmesi, piyasa aktörlerinin uzun vadelerde önlerini görebilmelerini ve riskleri ölçebilmelerini sağlayacaktır. Piyasanın bu şekilde gelişmesi, vadeli işlem piyasalarının canlanmasından, emeklilik fonlarının ihtiyaç duydukları uzun vadeli yatırım araçlarına ulaşabilmelerine kadar geniş bir yelpazede olumlu etkilerini gösterecektir.

Etkili bir konut finansman sisteminin oluşturulabilmesi çok farklı alanlarda uyumlu bir çalışma yapılmasını gerektirmektedir. Konut finansman sistemini, temel olarak tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasını sağlayacak bir mekanizma olarak ifade etmek mümkün olmakla beraber, bu mekanizmanın sağlıklı bir şekilde çalışması, başta makroekonomik koşulların belirli bir istikrar arz etmesi olmak üzere, tapu kayıtlarının güvenilir ve kolay erişilebilir olması, ipoteklerin hızlı bir şekilde tesis edilebilmesi, gayrimenkullerin değer tespitinin doğru yapılması, borç geri ödemelerinin aksaması durumunda takip prosedürünün çabuk sonuçlanması, konut

act as a bridge between the savers and home buyers and provide home buyers more widespread and favorable borrowing opportunities. Besides this main function, the housing finance system will help solving the problems related to housing sector and contribute to economic growth by stimulating development of financial markets and construction sector.

Together with the launching of the housing finance system, the increase in the demand for housing and the resulting boom in construction sector and the related sectors will play an important role in economic development and lessening of unemployment. While the construction and other related sectors boom, the system will prevent unofficial transactions in these sectors. Because the financial institutions will be a part of the transaction, the construction companies will also have to record the transactions properly.

The system will also help solving the informal and unqualified housing problem. Secondary institutions (mortgage finance corporations) that will fund the primary lenders (housing finance institutions) will also establish standards for qualified houses and this will force the developers to produce houses that comply with these standards.

The capital market instruments issued by mortgage finance corporations, housing finance institutions and housing finance funds will be alternate investment opportunities for the investors and help the widening and deepening of the financial markets. Under current situation there is no corporate bond issue in Turkey and the term of the government securities are about a year at most. The lack of long term debt instruments limits the markets and it becomes impossible to forecast longer terms and to price them. The maturities of the capital market instruments that will be issued in this system will be parallel to the housing credits and are expected to reach even 20 or 30 years in line with the economic developments like foreign examples. When these mortgage capital market instruments will become to be trade at the markets, market participants will be able to forecast longer terms. This will also invigorate forward and futures markets and provide the pension funds with the long term investment alternatives they seek.

Establishing an efficient housing finance system requires a coordinated work in different areas. Efficiency of the housing finance system depends on in the first run macroeconomic stability and then other infrastructural needs which are secure and easily accessible title registration system, ease in establishing and transferring liens, well functioning appraisal profession, effective foreclosure procedure, capital market institutions and instruments available for securitization of mortgages, minimum operational costs from lending to securitization process and support of government with tax incentives at least for the infancy period. Even all these preconditions are met, there may be a need for public

finansmanı alacaklarının menkul kıymetleştirilmesini sağlayacak sermaye piyasası kurumlarının ve araçlarının bulunması, tüketiciye kaynak sağlanmasından ilgili alacakların menkul kıymetleştirilmesine kadar olan süreçteki işlem maliyetlerinin düşürülmesi ve sistemin vergisel olarak desteklenmesi gibi ön koşulların yerine getirilmesine bağlıdır. Ancak bu ön koşulların tamamı sağlansa dahi, çoğu zaman sistemi tetikleyecek ve belirli bir noktaya taşıyacak şekilde kamunun müdahalesi gerekebilmektedir.

Yukarıda ifade edildiği üzere, ekonomik istikrar konut finansman sistemlerinin başarılı olması için en temel ön koşuldur. Ancak burada ekonomik istikrar ile ifade edilen; enflasyon oranı, işsizlik düzeyi, reel faiz oranı gibi makroekonomik değişkenlerin mutlaka gelişmiş ülkeler seviyesine gelmesi değildir. Bu değişkenlerin belirli bir düzeye gelmeleri önemli olmakla beraber, kritik olan bu düzeyin istikrarlı bir şekilde korunabilmesi ve iyileştirilebilmesidir. Nitekim enflasyon ve reel faiz oranları gelişmiş ülkelerin oldukça üzerinde olan gelişmekte olan ekonomilerde, başarılı konut finansman sistemlerinin kurulabildiği ve geliştirilebildiği örnekler mevcuttur. Bu çerçevede son dönemlerde ülkemiz ekonomisinde yaşanan olumlu gelişmelerle birlikte, konut finansman sisteminin başarılı olması için gereken istikrar yakalanmış olup, her geçen gün iyileşen koşullar sistemin hayata geçmesini daha da kolaylaştıracaktır. Diğer yandan bu sistemin hayata geçmesinin bizzat kendisi, yukarıda ifade edildiği üzere ekonomik kalkınmaya ve istikrar ortamına katkıda bulunacaktır.

Bu Kanun ile kurumsal bir konut finansman sistemi oluşturulması ve sistemin başarılı olabilmesi açısından gerekli ön koşulların yerine getirilebilmesi amacıyla, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 4389 sayılı Bankalar Kanunu, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler yapılmaktadır. Bu değişiklikler ile yukarıda sayılan ön koşulların yerine getirilmesi sağlanmış, aynı zamanda ipotek finansmanı kuruluşu tanımlanmış ve bu sistemde merkezi bir rol üstlenecek bu kuruluşlara ilişkin çeşitli hükümler düzenlenmiştir.

İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerin temel amacı, ipotek teminatlı olarak konut finansmanı amacıyla kişilere sağlanan kaynakların geri ödenmemesi durumunda, söz konusu ipoteklerin paraya çevrilme süresinin kısaltılmasıdır. Ülkemizde icra dairelerinin ve ilgili mahkemelerin yoğun bir iş yükü bulunması ve icra prosedüründe borçlulara tanınan bazı hakların kötüye kullanılması, ipoteklerin paraya çevrilmesi sürecini zorlaştırmakta ve gelişmiş ülkelerde 2-3 ayda biten bu süreç, ülkemizde 2-3 yıla kadar uzayabilmektedir. İcra prosedürünün yavaş çalışması, tüketicilere konut finansmanı sağlayan kuruluşları daha temkinli davranmaya itmekte ve piyasanın gelişimini engellemektedir. Ayrıca, ipotekle temin edilmiş alacaklara dayalı sermaye piyasası araçlarının yatırımcılardan yeterli talep görebilmesi için, teminat niteliği taşıyan ipoteklerin hızlı bir şekilde paraya çevrilebilmesi gerekmektedir. Teminat niteliği taşıyan ipoteklerin paraya çevrilmesinin uzun sürmesi durumunda, yatırımcıların bu sermaye piyasası araçlarına ilgi göstermesini ve sistemin başarılı bir şekilde çalışmasını beklemek mümkün değildir.

İpoteklerin paraya çevrilmesi sürecinin hızlandırılması, doğal olarak ipotekli konutun sahibi durumundaki borçluların, geri

intervention in order to trigger the system.

As stated above, economic stability is the main precondition for the success of a housing finance system. Nevertheless, macroeconomic stability does not necessarily mean that inflation rate, unemployment or real interest rate levels must be at the same level as the developed countries. Although these variables have to be in some level, the critical point lies in keeping these variables stable. Indeed, in developing countries with higher inflation and real interest rates, there are examples of establishing and sustaining successful housing finance systems. In this regard, the recent developments in Turkish economy provide the necessary stability required for the success of the housing finance system. Besides, the housing finance system itself will contribute to economic development and stability.

With the amendments, in order to provide the infrastructure needed for establishing an institutional housing finance system, The Law of Foreclosure and Bankruptcy Numbered 2004, The Capital Markets Law Numbered 2499, The Consumer Protection Law Numbered 4077, The Banking Law Numbered 4389, The Public Finance and Debt Management Law Numbered 4749 and various tax laws are being amended. With these amendments, the infrastructural needs for the system are being satisfied and the secondary institutions named "Mortgage Finance Corporations" that will play a key role in the system are being regulated.

The intention behind the amendments in the Law of Foreclosure and Bankruptcy is to quicken the foreclosure period when the borrower defaults. The work load of foreclosure offices and the courts of Turkey and the abuse of some of the rights provided to borrowers inhibit the foreclosure process. While in some developed countries it is possible to complete foreclosure in about 2-3 months, this process can last for up to 2-3 years in Turkey. Since the foreclosure process is slow, lenders tend to be more cautious and hinder the development of the market. Moreover, a quick and effective foreclosure process is also important for the investors who will invest in mortgage backed capital market instruments. If this process lasts for long, the investors do not show interest to the mortgage backed capital market instruments, and also the instruments will not be seen as collateralized and the system will not succeed.

The lessening of the foreclosure process by the amendments in the Law of Foreclosure and Bankruptcy will at the

ödemeleri aksatmaları halinde yaşayacakları sıkıntıları artıracaktır. Ancak mevcut durumda konut kredilerinin geri ödenmeme oranı çok düşük bir oran olup, sistemin hayata geçip yaygınlaşması halinde dahi, geri ödenmeme oranlarının düşük olacağı tahmin edilmektedir. Bu çerçevede, bu Kanunla İcra ve İflas Kanununda yapılan değişiklikler sistemin hayata geçmesine büyük bir katkı yapmakla birlikte, ipoteğin paraya çevrilmesinin hızlandırılması nedeniyle sıkıntı yaşayabilecek borçluların, sistemden fayda sağlayacak toplam kitle içerisinde küçük bir yer tutması beklenmektedir. Ayrıca, geri ödeme sıkıntısı yaşayan borçluların, takip sürecinin başlaması öncesinde ilgili kuruluşlarla anlaşması, borçlarını yeniden yapılandırması ve mali durumlarına uygun bir şekilde geri ödeme planlarını değiştirmesi mümkündür.

İcra İflas Kanununda yapılan değişikliklerle bir takım kolaylıklar sağlanmasına karşın, takip sürecine gitmek yerine bu tür anlaşmalarla uzlaşma sağlanması alacaklıların avantajlarına olacağından, alacaklılar takibe gitmeyi son seçenek olarak görmeye devam edeceklerdir. Diğer yandan İcra ve İflas Kanununda yapılan değişiklikler sadece konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibi ile sınırlanmıştır. Konut finansmanı ve konut finansmanı kuruluşları tanımları ise, Sermaye Piyasası Kanununda yapılmış ve bu tanımlarla sistemin bankalar, özel finans kurumları, finansal kiralama şirketleri ve 30/09/1983 tarih ve 90 sayılı Ödünç Para Verme İşleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararıyla tanımlanan finansman şirketlerini kapsamı sağlanmıştır.

Bu kanunla Sermaye Piyasası Kanununda ipotek finansmanı kuruluşları sermaye piyasası kurumu olarak tanımlanmış, faaliyet konuları sayılmış ve bu kuruluşlarla ilgili olarak Sermaye Piyasası Kuruluna detaylı düzenlemeler yapma yetkisi verilmiştir. İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı sermaye piyasası araçlarını yatırımcılara arz edebilecektir.

Bu amaçla taslakta, ipotekle teminat altına alınmış alacaklara dayalı olarak ihraç edilecek tüm sermaye piyasası araçları ipotekli sermaye piyasası araçları olarak adlandırılmıştır. İpotekli sermaye piyasası araçları, ipotek teminatlı menkul kıymetler, konut finansmanı fonları ve 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 araçlarıdır.

Konut finansmanına yönelik bir menkul kıymetleştirme aracı olarak, özellikle Kıta Avrupasında kullanılan ve "covered bond" olarak adlandırılan varlık teminatlı ve ipotek teminatlı menkul kıymetler düzenlenmiştir. Son yıllarda sadece konut finansmanının gelişmiş olduğu ülkelerde değil, kurumsal bir konut finansman sistemi kurma çabasında olan gelişmekte olan ülkelerde de bu araç kullanılmaya başlanmıştır. Ülke düzenlemelerinin birbirleriyle uyumlu olmasının ve konunun ülke mevzuatlarında alt düzenlemeler yerine, kanunlarda ayrıntılı olarak düzenlenmesinin, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin uluslararası sermaye piyasalarında satış başarısında etkili olduğu gözlemlenmektedir. Bu aracın en önemli özelliği fon yapısından farklı olarak, menkul kıymetleştirilen varlıkların ihraççının bilançosu içinde kalması ve kredi riskine karşılık ihraççının garanti vermesidir.

same time make it more difficult for the borrowers who default. But since the current default rates of mortgages are very low, it is assumed that this trend will continue. Consequently the amendments in the Law of Foreclosure and Bankruptcy while disturbing only a small portion of the borrowers, will contribute much to the system and the rest of the homebuyers. Moreover it will be possible to renew the terms of the contracts when the borrowers are in trouble. Even after the amendments, the lenders will still look for ways to renew the contract and receive the balance of the debt rather than going to foreclosure offices and courts.

The amendments made in the Law of Foreclosure and Bankruptcy is limited to the prosecution of residential mortgages. "Housing finance" and "housing finance institutions" are briefly defined in the Capital Markets Law and by these definitions the system covers banks, private finance houses, leasing companies and consumer finance companies defined in decree law Numbered 90 dated 30/09/1983.

With the amendments in the Capital Markets Law, secondary market institutions named "mortgage finance corporations" are being regulated briefly and the Capital Markets Board is given the authority to prepare regulations that are more detailed. Mortgage finance corporations and housing finance institutions can issue mortgage capital market instruments. These capital market instruments will provide off-balance sheet finance opportunity for the lenders and the mortgage finance corporations.

For this purpose, all the capital market instruments collateralized by the receivables arising from housing finance are called, mortgage capital market instruments, which are mortgage covered bonds, capital market instruments other than stocks, which are issued by housing finance funds and mortgage finance corporations, and other capital market instruments collateralized by the receivables arising from housing finance.

Asset covered bonds and mortgage covered bonds are regulated as the securitization instruments for the housing finance, which have the same structure with the "covered bonds" which are widely used in the Continental Europe. In recent years, not only in countries that have a developed housing finance system, but also in the developing countries that are eager to establish one. In the mortgage securities' selling success, it is important that there are detailed regulations in the related Laws and these regulations comply with each other. The most important aspect of this instrument is that, the assets that are securitized stay in the balance sheet of the issuer and the issuer gives a guarantee for the credit risk, which is different from the fund structure.

Ayrıca, Sermaye Piyasası Kanununa eklenen maddeler ile varlık finansmanı fonları ve konut finansmanı fonları tanımlanmıştır. Konut finansmanı fonları konut alacaklarının menkul kıymetleştirilmesi amacıyla oluşturulmuş, yurtdışında “special purpose vehicle” olarak adlandırılan özel yapılara karşılık gelecek şekilde düzenlenmiştir. Kanunda yer alan konut finansmanı tanımı dışında kalan ve hem konutla hem de diğer alacaklarla ilgili bir menkul kıymetleştirme aracına da ihtiyaç duyulmuş ve konut finansmanı kapsamı dışında kalan alacakların menkul kıymetleştirilmesine imkân vermek amacıyla genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansman fonları düzenlenmiştir.

Kurulacak olan konut finansmanı sisteminin yukarıda sayılan sosyal ve ekonomik faydaları göz önüne alınarak, bu sistemin temelinde yer alacak ipotek finansmanı kuruluşlarına destek olmak ve yatırımcıların bu ortaklıklara ve bu ortaklıkların ihraç edeceği menkul kıymetlere olan güvenini artırmak amacıyla bu kuruluşlardan Bakanlar Kurulunca uygun görülenlerin ihraç ettiği sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin dörtüzyüz milyon YTL ye kadar olan bölümü için Hazinesinin geri ödeme garantisi verebilmesine imkan sağlanmaktadır.

Vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle sistemin tümü üzerindeki maliyetlerin azaltılması ve sistemin vergisel teşviklerle desteklenmesi amaçlanmıştır. Tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasına kadar olan aşamalarda ortaya çıkabilecek her bir maliyet unsuru, tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynağın maliyetine eklenecek ve konut alıcısı tarafından karşılanmak zorunda kalacaktır. Bu kanun ile vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle; sistemin işleyişinin gerektirdiği faaliyetlerin yürütülmesi sırasında ortaya ek vergiler çıkması önlenmekte, ekonomik kalkınmadan, kaçak yapılaşmanın önlenmesine birçok olumlu etki yapacak bu sistemin teşvik edilmesi amacıyla, bu sistemden faydalanan kişilere gelir vergisi indirimi şeklinde vergi avantajları sağlanmaktadır. Bu şekilde kaçak yapılaşmaya yönelebilecek vatandaşların belirli standartları sağlayan ruhsatlı konutları tercih etmelerinin teşvik edilmesi amaçlanmaktadır.

Vergi kanunlarında sistemin işleyişinin gerektirdiği faaliyetlerin yürütülmesi sırasında getirilmiş olan teşviklerin önemli bir vergi kaybına yol açmayacağı düşünülmektedir. Zira burada bahsedilen faaliyetler, ipotek finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı kaynağı sağlamasına ve sermaye piyasası araçları ihracına yönelik olup, hâlihazırda bu tür bir kuruluş ve faaliyet olmadığından mevcut bir vergi kaynağından vazgeçilmesi söz konusu değildir. Sistemden faydalanacak konut alıcılarına yönelik istisna belirli bir vergi kaybına yol açabilecek olmakla birlikte, mevcut durumda kayıt dışı çalışan ve sistemin hayata geçmesi ile birlikte kayıt altına girecek mükelleflerden elde edilecek vergi gelirleri dikkate alındığında, söz konusu istisnanın tanınması ile orta ve uzun vadede vergi gelirlerinde artış sağlanması söz konusu olabilecektir.

Madde 1 - 19/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 45 inci maddesine birinci fıkradan sonra gelmek üzere ikinci fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“30/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacakların takibinde, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip ile birlikte

Furthermore, asset finance funds and housing finance funds are regulated to match with the “special purpose vehicles” in the world. While, housing finance funds are regulated to be used to securitize the receivables arising from housing finance, asset finance funds are defined as a general securitization tool to be used to securitize the receivables arising from the ones other than the housing finance.

Regarding the positive social and economic impacts of a well functioning housing finance system, it is assumed that a sort of public guarantee for the securities issued by mortgage finance corporations is very important. With the amendments, the Council of Ministers is empowered to provide a guarantee up to 400 million YTL (About 300 million USD) for the securities of the mortgage finance corporations. The Council of Ministers will decide which mortgage finance corporation(s) that will be supported.

The amendments in tax laws aim to decrease the overall operational costs and support the housing finance system. Any tax burden during the transfer of funds from capital markets to homebuyers adds to the cost of fund for the home buyers. Apart from decreasing the transaction taxes, the amendments provide tax deductibility for the interest payments of mortgages. The tax incentives will promote the system, which in return will decrease informal housing, increase housing standards and contribute to economic growth. The homebuyers that would prefer informal and unqualified housing will be motivated to buy formal and qualified houses.

It is assumed that the tax incentives directed to the transaction taxes will not produce serious losses in tax revenues. The transactions that are provided with incentives are mainly related with the securitization process and since there are already no securitization and such tax revenues, no already available tax revenue is given up. On the other hand, the tax deductibility is going to make some tax losses but considering the potential increase in recorded transactions in related sectors and the positive impact of this in tax revenues will in the long run offset the losses incurred by deductibility.

Article 1 - The following paragraph to be placed as paragraph 2 just after paragraph 1 has been added to the Article 45 of Law of Foreclosure No. 2004 dated June 9, 1932.

“In the foreclosure of the receivables arising from housing finance defined in paragraph 1 of Article 38/A of Capital Markets Law No. 2499, dated July 28, 1981 that are secured by a mortgage pledge, the creditor can use distraint together with liquidation of the

tahsilde tekrar olmamak koşuluyla haciz yoluna da başvurulabilir. Rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yoluna başvurmadan haciz yoluyla da takip yapılabilir. Haciz yolu ile takibe gidilmesi halinde, kalan alacak için rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takibe gidilebilir.”

GEREKÇE

İnşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilgili sektörlerin gelişimine ve bireylerin konut ihtiyacının karşılanmasına hizmet eden konut finansman sistemine işlerlik kazandırılabilmesini teminen, kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemlere esas ipotekle temin edilmiş alacakların takibinde süreci kısaltmak ve alacaklının alacağını tahsil edebilmesini kolaylaştırmak amacıyla, İcra ve İflas Kanununun, rehinle temin edilmiş bir alacağın yalnız rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip edilebileceğini öngören genel kuralına istisna getirilerek, alacaklıya anılan işlemlere esas ipotekle temin edilmiş alacağın takibinde haciz yoluna başvuru seçeneği de sunulmuştur.

Maddede belirtilen şartları taşıyan alacağın sahibi, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip ile birlikte, haciz yoluna da başvurabilecektir. Ancak bu durumda, alacağın tahsilinde tekrar olmaması şartı aranmaktadır. Alacağın sahibi yalnızca haciz yoluyla takip yapabileceği gibi, bu yolun seçilmesi halinde varsa kalan alacak için rehinin paraya çevrilmesi yoluna da başvurabilecektir.

Madde 2 - 2004 sayılı Kanunun 128 inci maddesine ikinci fıkradan sonra gelmek üzere üçüncü fıkraya aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kuruluşlara yaptırır.”

GEREKÇE

Konut finansman sisteminin sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi, alacakların takip sürecinin hızlı ve sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesini gerektirmektedir. Bu süreçte hak sahiplerinin haklarının doğru ve süratli olarak belirlenebilmesi açısından, kıymet takdiri yapan kişi ve kurumların taşınmazları gereken nitelikler ile çalışma usul ve esaslarının sağlam kurallara bağlanması zorunludur.

Sermaye piyasası mevzuatında gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin kimler tarafından yürütülebileceği ve bu kişilerin taşınmazları gereken nitelikler, değerlendirme faaliyetini yürüten kişi ve kurumların çalışma esasları, raporlama standartları ve değerlendirme ilkeleri belirlenerek, bu esaslara aykırılıkların yaptırımları düzenlenmiştir. Ayrıca değerlendirme hizmeti verebilecek şirketler, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmakta ve yine Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bu faaliyeti yürütebilecek değerlendirme uzmanları, sınava tabi tutularak lisans verilmekte ve bu kişilerin sicilleri tutulmaktadır. Kanun hükmünde belirtilen kıymet takdirlerinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış şirketler veya Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre lisans almış kişiler tarafından yapılması, hizmetin kalitesini

mortgage with the condition of avoiding repetition in collection. The creditor can use distraint without asking for the liquidation of mortgage, as well. When distraint is used, liquidation of mortgage can be used for foreclosing the rest of the receivables”.

RATIONALE

In order to create an effective housing finance system which helps to the development of the construction and finance sectors as well as the related sectors and meets the housing needs of the individuals, with the aim of shortening the period of foreclosure of mortgage backed bonds and making the collection of the receivables easier for the creditor, an exemption to the general rule, which requires that the receivables backed by a collateral could only be foreclosed via liquidation of such collateral, is made for residential mortgages. The creditor is provided with an option to foreclose the collateral or seize other property of the debtor in case of foreclosure of receivables arising from housing finance.

The creditor who possesses the requirements declared in the Article will be able to use distraint together with the liquidation of mortgage. However, in this case, the condition of avoiding repetition in collection should be fulfilled. The creditor may choose to foreclose only via distraint and in this case, if there is any receivable left, liquidation of the mortgage can be used for foreclosing rest of the receivables.

Article 2 - The following paragraph to be placed as paragraph 3 just after paragraph 2 has been added to the Article 128 of Law No. 2004.

“In the foreclosure of the receivables arising from housing finance defined in paragraph 1 of Article 38/A of Capital Markets Law No. 2499, the foreclosure officer asks the individual appraisers or the appraisal companies and individual appraisers authorized in accordance with the subparagraph (r) of the Article 22 of the same Law to appraise the real estate to be sold.”

RATIONALE

In order to have an effective housing finance system, the receivables collection period should be provided in a quick and effective way. To determine the rights of the creditors properly and immediately, the qualifications and the working standards of the housing appraisers should be regulated appropriately.

Capital Markets Law regulates the appraisal profession, the qualification of the appraisers, the working standards, the reporting standards, and the valuation principles for the individual appraisers and the appraisal companies, and the penalties in case of noncompliance to those regulations. Besides, the appraisal companies are listed and the appraisers are given examinations to get licensed by Capital Markets Board, whereas their registers are filed. The valuation of the houses by the listed companies or licensed appraisers in the foreclosure process will enhance the quality of the service, as well as minimize the number of the objections to those valuations and increase the trust to the housing finance system by shortening the foreclosure process. The amendments provide that both the listed appraisal companies

artıracağı gibi, kıymet takdirine itirazları azaltacak ve takip sürecinin kısalmasına katkıda bulunarak konut finansman sistemine olan güveni artıracaktır.

Madde hükmü çerçevesinde bu görev, değerlendirme kurumlarına verilebileceği gibi, herhangi bir kuruma bağlı olmayan değerlendirme uzmanlarına da verilebilecektir.

Madde 3 - 2004 sayılı Kanununun 128/a maddesine birinci fıkradan sonra gelmek üzere ikinci fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, birinci fıkra uyarınca yaptırılmasına karar verilen bilirkişi incelemesi, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kuruluşlara yaptırılır.”

GEREKÇE

İcra ve İflas Kanununun 128 inci maddesi çerçevesinde yaptırılan kıymet takdirine ilişkin olarak, icra mahkemesine yapılan şikâyet üzerine icra mahkemesinin yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar vermesi halinde, söz konusu incelemenin Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kuruluşlara yaptırılması gerekmektedir.

Madde hükmü çerçevesinde bu görev değerlendirme kurumlarına verilebileceği gibi, herhangi bir kuruma bağlı olmayan değerlendirme uzmanlarına da verilebilecektir.

Kanun hükmünde belirtilen bilirkişi incelemesinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış şirketler veya Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre lisans almış kişiler tarafından yapılması, hizmetin kalitesini artıracacağı gibi takip sürecinin kısalmasına katkıda bulunarak konut finansman sistemine olan güveni artıracaktır.

Madde 4 - 2004 sayılı Kanununun 134 üncü maddesine ikinci fıkradan sonra gelmek üzere üçüncü fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde yirmi olarak uygulanır.”

GEREKÇE

Ülkemiz koşullarında ipotegin paraya çevrilmesi sürecinde, taşınmazın satışına ilişkin ihalenin feshi talepleri, bu taleplerin görüldüğü mahkeme sürecinin uzun olması nedeniyle ipoteklerin paraya çevrilme sürecini uzatmakta ve alacaklıların zarara uğramasına neden olmaktadır. Bu nedenle ihalenin feshi taleplerinde geçerli olan para cezası oranı artırılarak, bu tür taleplerin kötü niyetli olarak kullanılmasının önlenmesi amaçlanmaktadır.

and independent appraisers are authorized to make the valuations.

Article 3 - The following paragraph to be placed as paragraph 2 just after paragraph 1 has been added to the Article 128/a of Law No. 2004.

“In the foreclosure of the receivables arising from housing finance defined in paragraph 1 of Article 38/A of Capital Markets Law No. 2499, the expert examination required in the first paragraph will be done by the appraisal companies and individual appraisers authorized in accordance with the subparagraph (r) of Article 22 of the same Law, dated July 28, 1981

RATIONALE

According to the Article 128 of the Law of Foreclosure, when another expert examination is required due to a complaint made to the foreclosure court, the court must choose an institution or an appraiser who is licensed in accordance with the subparagraph (r) of Article 22 of Capital Markets Law.

The amendments provide that the examination can be delegated to the appraisal companies, as well as to the independent individual appraisers that are licensed.

The requirement for the examination to be made by the individual appraisers or appraisal companies authorized by Capital Markets Board, will enhance the quality of the service, as well as increase the trust to the housing finance system.

Article 4 - The following paragraph to be placed as paragraph 3 just after paragraph 2 has been added to the Article 134 of Law No. 2004.

“The rate stated in paragraph 2 shall be 20% in the foreclosure of the receivables arising from housing finance defined in paragraph 1 of Article 38/A of Capital Markets Law No. 2499”

RATIONALE

The requests for annulment of a legal tender cause extension of the foreclosure process of mortgages due to long lasting court process. Therefore, prevention of the misuse of the right of requesting annulment of a legal tender is aimed by increasing the fine rate applied.

Madde 5 - 2004 sayılı Kanununun 149/a maddesine ikinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, ikinci fıkrada yer alan oran yüzde kırk olarak uygulanır. Temyiz talebinin reddi halinde, ikinci fıkrada yer alan tazminat alacaklıya ödenir ve alacaklının satış talebinden sonra takdir edilen ve kesinleşen kıymete göre, merhunun alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa kalan tutar yatırılan teminattan karşılanır, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırına iade edilir.”

GEREKÇE

Konut finansmanı amacıyla kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemlere esas ipotekle temin edilmiş alacakların tahsilatının hızlandırılabilmesi amacıyla, ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinde icranın geri bırakılması hakkındaki talebin reddine ilişkin tetkik mercii kararını temyiz eden borçlunun, satışı durdurabilmesi için yatırması gereken teminat oranı takip konusu alacağın yüzde onbeşi nispetinden, yüzde kırkı nispetine artırılmıştır. Bu suretle, bu tür taleplerin kötü niyetli olarak kullanılmasının önlenmesi amaçlanmaktadır.

Temyiz talebinin reddedilmesi durumunda, merhunun takdir edilen ve kesinleşen değerinin alacağı karşılamaya yetmeyeceğinin anlaşılması halinde, kalan tutar, yatırılan teminattan karşılanacak, varsa teminatın kalan kısmı teminatı yatırına iade edilecektir.

Madde 6 - 30/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 3 üncü maddesine aşağıdaki (k) bendi eklenmiştir.

“k) İpotekli Sermaye Piyasası Aracı: İpotek teminatl menkul kıymetler, konut finansmanı fonları ve 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 araçlarıdır.”

GEREKÇE

Bu Kanunla Sermaye Piyasası Kanununa getirilen yeni hükümlerle konut finansmanından kaynaklanan alacakların nakde dönüşümünü sağlamak amacıyla menkul kıymetleştirilmesine yönelik esaslar düzenlenmiştir. Bu kapsamda, Sermaye Piyasası Kanununda menkul kıymetleştirmeye esas farklı nitelikte sermaye piyasası araçları belirlenmiş olup, Kanunun tanımların yer aldığı üçüncü maddesinde ipotekle teminat altına alınmış alacaklara dayalı olarak ihraç edilecek tüm sermaye piyasası araçlarının genel olarak “ipotekli sermaye piyasası aracı” olarak adlandırılması Kanunun sistematigi açısından uygun görülmüştür.

Madde 7 - 2499 sayılı Kanununun 13/A maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İpotek Teminatl Menkul Kıymetler

Madde 13/A – İpotek teminatl menkul kıymetler, konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Kurul tarafından

Article 5 - The following paragraph to be placed as paragraph 3 just after paragraph 2 has been added to the Article 149/a of Law No. 2004.

“The rate stated in paragraph 2 shall be 40% in the foreclosure of the receivables arising from housing finance defined in paragraph 1 of Article 38/A of Capital Markets Law No. 2499. If the request for appeal is objected, the indemnity stated in paragraph 2 will be paid to the creditor and if the value that is appraised and finalized after the sales request of the creditor does not meet the whole amount of receivables, the rest of the receivables will be covered via collateral and if there is still an excessive amount of collateral, that amount is returned to the person who deposited the collateral.”

RATIONALE

To expedite the foreclosure of mortgages, the deposit ratio needed to stop the sale by the borrower who appeals the decree of the investigation authority that has refused the request for canceling of the execution has been increased from 15% to 40% of the receivables foreclosed. Hence, it is aimed that the usage of such requests with bad intention could be prevented.

If the request for appeal is objected and the appraised and finalized value is below the amount of receivables, the rest of the amount will be covered by the collateral and if there is still an excessive amount of collateral left, that amount will be returned to the person who deposited the collateral.

Article 6 - The following subparagraph (k) has been added to the article 3 of the Capital Markets Law No.2499 dated July 30,1981.

“k) Mortgage Capital Market Instrument: Mortgage Capital Market Instruments are, mortgage covered bonds, capital market instruments other than stocks, which are issued by housing finance funds and mortgage finance corporations, and other capital market instruments collateralized by the receivables arising from housing finance.”

RATIONALE

In this Law, the principles related to the securitization of the receivables arising from housing finance are determined. In this context, the term, “Mortgage Capital Market Instruments” is defined to name all the mortgage covered bonds, capital market instruments other than stocks, which are issued by housing finance funds and mortgage finance corporations, and other capital market instruments collateralized by the receivables arising from housing finance.

Article 7 - Article 13/A of the Law No:2499 has been amended as follows.

“Mortgage Covered Bonds

Article 13/A – Mortgage covered bonds are the debt instruments collateralized by the receivables arising from housing

belirlenen diğer varlıklar teminat gösterilerek ihraç edilen borçlanma senetleridir. İpotek teminatlı menkul kıymetlerde teminat gösterilen tüm varlıklar içerisinde konut finansmanından kaynaklanan alacaklar dışındaki varlıkların payı yüzde yirmiyi aşamaz.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin ihraççıları, ihraç limiti, ihraç şartları, teminat gösterilebilecek varlık türleri, teminat gösterilebilecek varlıklara ilişkin sınırlamalar, bu varlıkların riskten korunması veya ipotek teminatlı menkul kıymetlerin kredi değerliliğinin artırılması amacıyla yapılabilecek sözleşmeler ve bu menkul kıymetlerin Kurul kaydına alınmasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. İpotek teminatlı menkul kıymetlerin ihracında 13 üncü maddede belirtilen limitler uygulanmaz.

Üzerine ipotek tesis edilen konutun değerinin bu Kanun uyarınca yetki verilmiş kişi veya kuruluşlarca ve Kurulca belirlenen usul ve esaslara göre tespit edilmesi zorunludur.

İhraççılar, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkları, diğer varlıklarından ayrı olarak, oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlemekle yükümlüdür. İhraççılar, ihraç ettikleri tüm ipotek teminatlı menkul kıymetler için tek bir teminat havuzu oluşturabilecekleri gibi, ihraç etmiş oldukları farklı ipotek teminatlı menkul kıymetler için ayrı teminat havuzları da oluşturabilirler. Teminat havuzunda yer alan varlıkların riskten korunması amacıyla yapılmış sözleşmeler de teminat havuzuna dahildir.

Kurul, teminat havuzuna dahil edilen varlıkların ve bunların riskten korunması amacıyla yapılmış olan sözleşmelere ilişkin kayıtların tutulması ve saklanması işlemlerinin, ihraççı dışında bir takas ve saklama kurumu, Merkezi Kayıt Kuruluşu veya bir başka sermaye piyasası kurumu nezdinde yapılmasını zorunlu tutabilir. Kayıtların tutulmasına ve saklamaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

İpotek teminatlı menkul kıymetler itfa edilinceye kadar, teminat havuzlarında yer alan varlıklar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere rehnedilemez, teminat gösterilemez, hacedilemez ve iflas masasına dahil edilemez.

Teminat havuzuna dahil edilen varlıklardan kaynaklanan her türlü gelir, öncelikli olarak ipotek teminatlı menkul kıymet sahiplerinin alacaklarının ödenmesinde kullanılır. İhraççıların ihraç etmiş oldukları farklı ipotek teminatlı menkul kıymetler için ayrı teminat havuzları oluşturmuş olmaları durumunda, her ipotek teminatlı menkul kıymet sahibinin alacağı, öncelikle sahip olduğu ipotek teminatlı menkul kıymet için oluşturulmuş olan teminat havuzunun geliri ile ödenir.

İhraççılar, ipotek teminatlı menkul kıymetlerin geri ödemelerini tam ve zamanında yapmakla yükümlüdür. Teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların menkul kıymet sahiplerinin alacaklarını karşılamaya yetmemesi ve ihraççının ödeme yükümlülüğünü yerine getirememesi halinde, ipotek teminatlı menkul kıymet sahipleri, ihraççının diğer varlıkları üzerinde ihraççının diğer alacaklıları ile eşit haklara sahiptir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin itfasına kadar olan

finance and by other assets determined by the Board. The amount of the assets other than receivables arising from housing finance, may not exceed 20 percent of the total cover assets in mortgage covered bonds.

The institutions that may issue mortgage covered bonds, issue limits, issuing requirements, types of assets that can be collateral, restrictions related to the cover assets, contracts done for the purpose of hedging these assets against the decrease in value or increasing the credit valuation of the mortgage covered bonds and the procedure and the principles for the registration of these securities with the Board, shall be determined by the Board. The limits stated in Article 13 shall not apply to the issuance for mortgage covered bonds.

The valuation of the house that the mortgage is placed on must be done by the individual appraisers or the appraisal companies and individual appraisers authorized in accordance with this Law.

Issuers are obliged to follow the cover assets of the mortgage covered bonds, apart from other assets, in a cover pool. Issuers can either form one cover pool for all the mortgage covered bonds they issue, or different cover pools for different mortgage covered bonds. Contracts for the hedging purposes of the assets in the collateral pool are also included in the cover pool.

The Board is granted to require that the register and custody of the assets in the cover pool and the contracts made for the hedging purposes of these assets to be held by a settlement and custody house other than the issuer, Central Registration Institution or by another capital market institution. The procedure and the principles regarding the registry and custody shall be determined by the Board.

Until the mortgage covered bonds are redeemed, the assets in the cover pool cannot be used for any other purposes, cannot be pledged, cannot be used as collateral, cannot be distrained and cannot be included into the bankruptcy process, including the collection of the government receivables

Any income generated from the assets in the cover pool, shall be used to make the payments of the mortgage covered bonds holders. In the case that the issuers have formed different cover pools for different mortgage covered bonds, each receivable of the mortgage covered bond holder shall be paid from the income of the cover pool of that mortgage covered bond.

Issuers are obliged to make the back payments of the mortgage covered bonds in full and in time. In the case that, the assets in the cover pool are not enough to cover the receivables of the mortgage covered bond holders and the issuer is in default, holders of the mortgage covered bonds have the same rights as the other creditors on the other assets of the issuer.

Until the mortgage covered bonds are redeemed, the values,

süre boyunca teminat havuzu ile ilgili ipotek teminatlı menkul kıymetlerin değeri, para birimi, vadesi ve getirilerinin uyumlu olması zorunludur. Bu fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenir.

İhraççının her bir teminat havuzu için Kurulun onayını almak suretiyle bir teminat sorumlusu belirlemesi zorunludur. Teminat sorumlusunun sahip olması gereken nitelikler Kurulca belirlenir. Kurul, gerekli gördüğü hallerde teminat sorumlusunun değiştirilmesini istemeye veya teminat sorumlusunu resen değiştirmeye yetkilidir.

Teminat sorumlusu,

- a) Teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların mevcudiyeti ve niteliklerini,
- b) Teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların kayıt kuruluşuna kaydettilmesini ve saklanması,
- c) Teminat havuzu ile ilgili ipotek teminatlı menkul kıymetlerin değeri, para birimi, vadesi ve getirileri arasındaki uyumu,

Kurulca belirlenen usul ve esaslara uygunluğu bakımından izlemek ve tespit ettiği hususlar hakkında Kurula bilgi vermekle ve Kurulca belirlenecek diğer görevleri yerine getirmekle yükümlüdür.

Makul bir gerekçe olması durumunda, ihraççılar, teminat sorumlusunun onayını alarak, teminat havuzuna dahil edilmiş bir varlığı teminat havuzunda bulunmayan bir varlık ile değiştirebilirler.

Teminat sorumlusu ihraççıdan, kayıt kuruluşundan ve gerek görülen durumlarda tapu sicil müdürlüklerinden teminat havuzunda yer alan varlıklara ilişkin her türlü bilgi ve belgeyi istemenin yanı sıra, gerçekleştireceği yerinde incelemelerde 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.

İhraççının geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde, teminat havuzundaki varlıkların nakde dönüştürülerek ipotek teminatlı menkul kıymetlerin erken itfa edilmesi, teminat havuzları ve ipotek teminatlı menkul kıymetlerin tüm hak ve yükümlülükleri ile birlikte yeni bir ihraççıya devredilmesine ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

İhraççının geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde Kurul, teminat havuzunun idaresinin, teminat sorumlusu, Yatırımcıları Koruma Fonu veya atanacak diğer bir temsilci tarafından yürütülmesine karar verebilir. Bu durumda, ihraççının ipotek teminatlı menkul kıymetlerin geri ödemelerinin teminat havuzundan karşılanamayan kısmının tam ve zamanında yapılmasına ilişkin yükümlülüğü devam eder.

Kurul, bu maddede belirlenmesi öngörülen usul ve esasların yanı sıra, ipotek teminatlı menkul kıymetlerle ilgili gerekli gördüğü diğer konularda düzenleme yapmaya yetkilidir.

currency rates, durations and the yields of the cover pool and the mortgage covered bonds must be compatible. The procedure and the principles regarding the implementation of this article shall be determined by the Board.

There shall be appointed by the issuer with the consent of the Board a cover monitor for each cover pool. The qualifications that the cover monitor should have shall be determined by the Board. The Board is authorized to demand the cover monitor to be changed or to change the cover monitor independently, if deemed necessary.

The cover monitor is obliged to monitor the following regarding the compatibility with the procedure and the principles determined by the Board, to inform the Board about the issues detected, and to fulfill other missions that shall be determined by the Board:

- a) The existence and the qualifications of the assets in the cover pool,
- b) The registry and the custody of the assets in the cover pool,
- c) The compatibility of the values, currency rates, durations and the yields of the cover pool and the mortgage covered bonds.

Providing that there exists a reasonable rationale, issuers, by taking the approval of the cover monitor, can change an asset included in the cover pool with an asset that is not in the pool.

If deemed necessary, cover monitor is authorized to request any kind of information and documents about the assets in the collateral pool from the registry institution and from the title registries and to examine the related records and get information from the workers during the on location examinations. The issuers, the registry institution and title registries, are obliged to provide the information and documents requested by the cover monitor. If the cover monitor is blocked to reach the information and documents he requested, he is obliged to inform the Board immediately.

In the case of the default of the issuer, the procedure and the principles regarding the liquidation of the assets in the cover pool for early redemption of the mortgage covered bonds, the transfer of the cover pools and the mortgage covered bonds with all the rights and obligations to a new issuer, shall be determined by the Board.

In case of the default of the issuer, the Board may require that the cover pool be managed by the Investor Protection Fund, or another representative designated by the Board. In that case, the issuer still has the liability, to make the repayment of the portion of the mortgage covered bonds, which can not be covered by the cover pool, in full and in time.

Besides the procedure and the principles foreseen in this Article, The Board is authorized to make regulations related to the mortgage covered bonds if deemed necessary.

GEREKÇE

Sermaye Piyasası Kanununun değiştirilen 13/A maddesi ile ipotek teminatlı menkul kıymetler tanımlanarak konut finansmanının gelişmiş olduğu ülkeler ve kurumsal bir konut finansman sistemi kurma çabasında olan gelişmekte olan ülkelere benzer bir düzenleme yapılmıştır. İpotek teminatlı menkul kıymetlerde teminat gösterilen tüm varlıklar içerisinde konut finansmanından kaynaklanan alacaklar dışındaki varlıkların payı en fazla yüzde yirmi olarak belirlenmiştir.

Kıta Avrupasında yaygın olarak kullanılan ve “Covered Bond” olarak adlandırılan ipotek teminatlı menkul kıymetlerin en önemli özellikleri, menkul kıymetleştirilen varlıkların ihraççının bilançosu içinde kalması ve kredi riskine karşılık ihraççının garanti vermesidir.

İpotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkların bilanço içinde kalmasına rağmen diğer varlıklarından ayrı olarak, ihraççıların oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlenmesi gerekmektedir. İpotek teminatlı menkul kıymetler yatırımcısının haklarının korunması için bu hususun sağlanabilmesi önem taşımaktadır ve bunu sağlayabilmek için teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların bir kayıt kuruluşunda kaydedilmesini Kurulun zorunlu tutabileceği Kanunda belirtilmiştir.

Yine ipotek teminatlı menkul kıymetler yatırımcısının haklarının korunması için Kanunda; bu menkul kıymetlerin teminat havuzlarında yer alan varlıklarının, başka bir amaçla tasarruf edilemeyeceği, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere rehnedilemeyeceği, teminat gösterilemeyeceği, haczedilemeyeceği ve iflas masasına dahil edilemeyeceği hususları belirtilmiştir. Bu hususlar, birçok ülkenin “covered bond” düzenlemesinde yer almakta, özellikle yabancı yatırımcıların bu menkul kıymetlere ilgisinin artmasında büyük önem arz etmekte ve dolayısıyla tüketicilere kaynak kullandıran kuruluşların fonlama maliyetlerinin düşmesini sağlamaktadır. Ayrıca, ihraççılara, teminat havuzundaki varlıkların yeterli olmadığı durumlarda ipotek teminatlı menkul kıymetlerin geri ödemelerini tam ve zamanında yapma yükümlülüğü getirilerek sistemde garanti mekanizmasının yer alması sağlanmıştır.

Sistemin güvenliği açısından önemli bir yer tutan teminat havuzlarına ilişkin Kanunda yer alan hususlardan ve Kurulca belirlenecek usul ve esaslara uygunluktan sorumlu olacak teminat sorumlusu belirlenmesi zorunluluğu getirilmiştir. Yurtdışı uygulamalarında “cover monitor” olarak adlandırılan teminat sorumlusuna, Kanunla çeşitli yetkiler tanıyarak görevlerini yerine getirmesinde kolaylıklar sağlanmaya çalışılmıştır.

Madde 8 - 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki 13/B maddesi eklenmiştir.

“Varlık Teminatlı Menkul Kıymetler

Madde 13/B – Varlık teminatlı menkul kıymetler, varlıkların teminat gösterilmesi suretiyle ihraç edilen borçlanma senetleridir.

Bu Kanunun 13/A maddesinin birinci fıkraya hükmü dışındaki diğer fıkraya hükümleri, varlık teminatlı menkul kıymetler

RATIONALE

By amending the Article 13/A of the Capital Markets Law, mortgage covered bond is defined in order to make a similar regulation as the countries that have developed housing finance systems or developing countries that try to establish institutional housing finance systems. The amount of the assets other than receivables arising from housing finance, may not exceed 20 percent of the total cover assets in mortgage covered bonds.

The most important characteristic of mortgage covered bonds, which are used mostly in Europe, are that securitized assets stay on the balance sheet of the issuer and issuer gives guaranty against the credit risk.

Although the cover assets of the mortgage covered bonds stay on the balance sheet, issuers are obliged to follow the cover assets of the mortgage covered bonds, apart from other assets, in a cover pool. Satisfying this obligation is important for the protection of the rights of investors of these bonds. To provide this protection, it is stated in the Law that the Board is granted to require the registration of the assets in the cover pool to be held by a registration institution.

For the protection of rights of investors of mortgage covered bonds, it is stated in the Law that the assets in the cover pool cannot be used for any other purposes, cannot be pledged, cannot be used as collateral, cannot be distrained and cannot be included into the bankruptcy process, including the collection of the government receivables. These aspects can be seen in the covered bond regulations of most of the countries, and these are especially important for the increase in the interests of foreign investors. This also provides a decrease in the funding costs of housing finance institutions. In addition to that, guaranty mechanism takes place in the Law by the regulation that issuers are obliged to make the payments of the mortgage covered bonds in full and in time.

It is stated in the Law that there shall be appointed by the issuer with the consent of the Board a cover monitor for each cover pool. By giving some powers to cover monitor by Law, it is aimed that the cover monitor could perform easily.

Article 8 - The Article 13/B below has been added to be placed just after Article 13/A of the Law No. 2499.

“Asset Covered Bonds

Article 13/B – Asset covered bonds are the debt instruments collateralized by assets.

The provisions of the article 13/A other than the first paragraph are also applied to the asset covered bonds.

için de uygulanır.

GEREKÇE

Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 13/B maddesi ile yeni bir menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık teminatl  menkul kıymetler tanımlanmıştır. Kıta Avrupasında kullanılan ve yine “Covered Bond” kapsamında değerdendirilen varlık teminatl  menkul kıymetler, konut finansmanı alacaklarının menkul kıymetleştirilmesinde kullanılabildiği gibi, konut finansmanı dışındaki diğer alacakların da menkul kıymetleştirilmesinde kullanılmaktadır. Bu nedenle, diğer alacaklar için, varlık teminatl  menkul kıymet tanımı yapılmıştır.

İpotek teminatl  menkul kıymetlerin tabi olduğu hükümler, varlık teminatl  menkul kıymetler için de geçerlidir. Buna göre, varlık teminatl  menkul kıymetlerin teminatı olan varlıkların bilanço içinde kalmasına rağmen diğer varlıklarından ayrı olarak, ihraççıların oluşturacakları teminat havuzu içerisinde izlenmesi gerekmektedir. Varlık teminatl  menkul kıymetler yatırımcısının haklarının korunması için bu hususun sağlanabilmesi önem taşımaktadır ve bunu sağlayabilmek için teminat havuzlarına dahil edilen varlıkların bir kayıt kuruluşunda kaydettirilmesini Kurulun zorunlu tutabileceği Kanunda belirtilmiştir.

Yine varlık teminatl  menkul kıymetler yatırımcısının haklarının korunması için Kanunda; bu menkul kıymetlerin teminat havuzlarında yer alan varlıklarının, başka bir amaçla tasarruf edilemeyeceği, kamu alacaklarının tahsili amaı da dahil olmak üzere rehnedilemeyeceği, teminat gösterilemeyeceği, haczedilemeyeceği ve iflas masasına dahil edilemeyeceği hususları belirtilmiştir. Bu hususlar, birçok ülkenin “covered bond” düzenlemesinde yer almakta, özellikle yabancı yatırımcıların bu menkul kıymetlere ilgisinin artmasında büyük önem arz etmekte ve dolayısıyla tüketicilere kaynak kullandıran kuruluşların fonlama maliyetlerinin düşmesini sağlamaktadır. Ayrıca, ihraççılara, teminat havuzundaki varlıkların yeterli olmadığı durumlarda varlık teminatl  menkul kıymetlerin geri ödemelerini tam ve zamanında yapma yükümlülüğü getirilerek sistemde garanti mekanizmasının yer alması sağlanmıştır.

Sistemin güvenliği açısından önemli bir yer tutan teminat havuzlarına ilişkin Kanunda yer alan hususlardan ve Kurulca belirlenecek usul ve esaslara uygunluktan sorumlu olacak teminat sorumlusu belirlenmesi zorunluluğu getirilmiştir. Yurtdışı uygulamalarında “cover monitor” olarak adlandırılan teminat sorumlusuna, Kanunla çeşitli yetkiler tanınarak görevlerini yerine getirmesinde kolaylıklar sağlanmaya çalışılmıştır.

Madde 9 - 2499 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“r) Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerleme kurumlarından sermaye piyasasında faaliyette bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerleme kurumlarını listeler halinde ilan etmek,

Bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere kaynak kullandırılması aşamasında, ilgili taşınmaz için değerleme yapacak değerleme kurum ve uzmanlarına ilişkin şartları

RATIONALE

With the Article 13/B added to the Capital Markets Law, asset covered bond is defined as a new securitization instrument. Widely used in Europe, asset covered bonds can be used for the securitization of both the receivables arising from housing finance and of other receivables other than these. For this reason, “asset covered bonds” is defined separately in the Law.

All the provisions applicable to mortgage covered bonds are also valid for asset covered bonds. Although the cover assets of the asset covered bonds stay on the balance sheet, issuers are obliged to follow the cover assets of the asset covered bonds, apart from other assets, in a cover pool. Satisfying this obligation is important for the protection of the rights of investors of these bonds. To provide this protection, it is stated in the Law that the Board is granted to require the registration of the assets in the cover pool to be held by a registration institution.

For the protection of rights of investors of asset covered bonds, it is stated in the Law that the assets in the cover pool cannot be used for any other purposes, cannot be pledged, cannot be used as collateral, cannot be distrained and cannot be included into the bankruptcy process, including the collection of the government receivables. These aspects can be seen in the covered bond regulations of most of the countries, and these are especially important for the increase in the interests of foreign investors. This also provides a decrease in the funding costs of housing finance institutions. In addition to that, guaranty mechanism takes place in the Law by the regulation that issuers are obliged to make the payments of the mortgage covered bonds in full and in time.

It is stated in the Law that there shall be appointed by the issuer with the consent of the Board a cover monitor for each cover pool. By giving some powers to cover monitor by Law, it is aimed that the cover monitor could perform easily.

Article 9 - The subparagraph (r) of Article 22 of Capital Markets Law No.2499 has been amended as follows.

“r) To set the qualifications for the appraisal institutions which would operate in capital markets and could appraise the real estates and to publish a list of the appraisal companies which have met these qualifications,

To determine the specifications for the institutions and the appraisers which will appraise the real estate during the lending process and the process of foreclosure of the receivables arising from housing finance defined in paragraph 1 of Article 38/A of the Law,”

belirlemek,”

GEREKÇE

Konut alıcılarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve yatırımcıların mağduriyetinin önlenmesi için, konut finansmanı sisteminin, sağlıklı bir temel üzerine inşa edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle, Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilere kaynak kullanılması aşamasında değerlendirme yapacak kişi ve kuruluşlara ilişkin şartları belirleme yetkisi Sermaye Piyasası Kuruluna verilmektedir.

Madde 10 - 2499 sayılı Kanunun 28 inci maddesinin (b) bendine ikinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki üçüncü fıkra hükmü eklenmiş ve diğer fıkralar teselsül ettirilmiştir.

“İpotekli sermaye piyasası araçlarının satışını takiben, satış değerinin en fazla binde biri oranında kayda alma ücreti Kurul hesabına yatırılır. Kayda alma ücretinin oranının belirlenmesi, hesaplanması ve ödenmesine ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenir.”

GEREKÇE

Sermaye Piyasası Kanununda Sermaye Piyasası Kurulunca kayda alınan sermaye piyasası araçlarının ihraç değerinin binde üçü tutarında (Bakanlar Kurulunca bu oran azaltılabilmekte olup, mevcut durumda geçerli olan oran binde ikidir) kayda alma ücreti alınması öngörülmekle beraber, bu kanunla yapılan değişiklik ile ipotekli sermaye piyasası araçlarının satış değeri üzerinden alınacak kayda alma ücretinin üst sınırı, konut sahipliğinin sosyal yönü dikkate alınarak ihraç değerinin binde üçü yerine binde biri olarak belirlenmiştir. Bu üst sınır dahilinde geçerli olacak oranın belirlenmesi, bu oranın hesaplanması ve ödenmesine ilişkin usul ve esasların Sermaye Piyasası Kurulunca düzenlenmesi öngörülmüştür.

Madde 11 - 2499 sayılı Kanunun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/A maddesi eklenmiştir.

“Konut Finansmanı

Madde 38/A – Konut finansmanı, yapı kullanma izni alınmış konutlar üzerine ipotek tesis etmek suretiyle kredi kullanılması ve yine bu özellikteki konutların finansal kiralama yoluyla kiralanmasıdır. Kredi kullanılması halinde üzerine ipotek tesis edilen konut, krediyi kullanan kişiye ait olmalıdır.

Konut finansmanı kuruluşları konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar, özel finans kurumları, finansal kiralama şirketleri ve 30/09/1983 tarih ve 90 sayılı Ödünç Para Verme İşleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede tanımlanan finansman şirketleridir.

Kurul, ihraç edilecek ipotekli sermaye piyasası

RATIONALE

It is necessary to establish the housing finance system on a healthy ground to prevent home buyers, housing finance institutions (primary lenders) and investors from facing losses. Therefore, during the supply of funds for the consumers by housing finance institutions and during the foreclosure of the receivables arising from housing finance as defined in paragraph 1 of Article 38/A of the Capital Markets Law, the authority to determine the specifications for the parties to appraise has been given to the Capital Markets Board.

Article 10 - The following third paragraph has been added to subparagraph (b) of Article 28 of the Law No. 2499 to be placed just after paragraph 2, and the other paragraphs are concatenated.

“Following the sale of mortgage capital market instruments, the registration fee corresponding to maximum 0,1% of the sale amount shall be deposited to the Board’s bank account. The principles and methods regarding the rate, calculation and payment of registration fee shall be determined by the Board.

RATIONALE

Although issuers are obliged to pay to the Board’s bank account a fee corresponding to three per thousand (This ratio may be reduced by Council of Ministers if deemed appropriate and, the registration fee is applied currently as 0,2%.) of the issuance value of the capital market instruments registered with the Board according to the Capital Market Law, considering the social impact of housing ownership, the maximum rate is stated as 0,1%, instead of 0,3%, of the issuance value of the capital market instruments issued by mortgage finance corporations (secondary market institutions). Within this maximum rate, it is considered that the principles and methods regarding the rate, calculation and payment of registration fee shall be determined by the Board.

Article 11 - The Article 38/A given below has been added to be placed just after Article 38 of the Law No. 2499.

“Housing Finance”

Article 38/A - “Housing finance” comprises of the loans that are secured by mortgages on authorized residential houses and leasing transactions on such houses. For the loans, the house that is subject to mortgage must belong to the borrower.

“Housing finance institutions” are banks, special finance houses, leasing companies and consumer finance companies defined in the Lending law No. 90 dated 30.09.1983 that lend or lease directly to the customer for the purposes of housing finance..

The Board is authorized to require valuation of houses

araçlarının dayanağı veya teminatı olan kredi ve finansal kiralama alacakları için, kredi açılması veya finansal kiralama sözleşmesi yapılması aşamasında, konut değerlemesinin gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kuruluşlar tarafından yapılmış olmasını zorunlu tutmaya yetkilidir.”

GEREKÇE

Bu madde ile İcra İflas Kanunu, Tüketicilerin Korunması Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarına referans olacak şekilde konut finansmanı tanımı yapılmaktadır. Konut finansmanı, yapı kullanma izni alınmış konutlar ile sınırlı olmak üzere, konut üzerine ipotek tesis edilmesi suretiyle kredi kullandırılması veya bu konutların finansal kiralama yoluyla kiralanması şeklinde tanımlanmıştır. Maddede, konut finansmanı amacıyla tüketicilere kredi kullandıracak ya da finansal kiralama yapacak kuruluşlar bankalar, özel finans kurumları, finansal kiralama şirketleri ve 30/09/1983 tarih ve 90 sayılı Ödünç Para Verme İşleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede tanımlanan finansman şirketleri olarak belirlenmiştir.

Ayrıca, bu kuruluşların faaliyetlerinde gayrimenkul değerlemesinin hayati bir öneme sahip olduğu ve gayrimenkul değerlemesini yapacak kişi ve kurumların ehil ve yüksek bir kalite standardını haiz olması gerektiği dikkate alınarak; kredi açılması ve finansal kiralama sözleşmelerinin imzalanması aşamasında konut değerlemesinin bu alanda yetkili kişi ve kuruluşlar tarafından yapılmasının Kurul tarafından zorunlu tutulabileceği öngörülmüştür.

Madde 12 - 2499 sayılı Kanununun 38/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/B maddesi eklenmiştir.

“Konut finansmanı fonu

Madde 38/B – Konut finansmanı fonu, ihraç ettiği sermaye piyasası araçları karşılığında toplanan paralarla, sermaye piyasası araçları sahipleri hesabına inanca mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Konut finansmanı fonlarının portföylerinde yer alan varlıklar içerisinde konut finansmanından kaynaklanan alacaklar dışındaki varlıkların payı yüzde yirmiyi aşamaz.

Fon kurucuları, fon kurma limiti, fon portföyüne alınabilecek varlık türleri, portföy sınırlamaları, ihraç edilebilecek sermaye piyasası araçları ile ihraç ve Kurul kaydına alınma şartları Kurulca belirlenir.

Fon, bu Kanunda yer alan amaçlar dışında kullanılamaz ve kurulamaz.

Fonun, portföyündeki varlıkların riskten korunması veya ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının kredi değerliliğinin artırılması amacıyla taraf olabileceği sözleşmelere ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

Fonun tüzel kişiliği yoktur, ancak malvarlığı kurucunun mal varlığından ayrıdır. Fon malvarlığı, ihraç edilen sermaye piyasası araçları itfa edilinceye kadar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere rehnedilemez, teminat gösterilemez, haczedilemez ve iflas masasına dahil edilemez.

should have been performed by the authorized appraisers and real estate appraisal companies, in the lending or leasing stage for the loans and leasing receivables, which are the basis and the collateral of the mortgage capital market instruments to be issued.

RATIONALE

With this article, housing finance is defined as reference to The Law of Foreclosure and Bankruptcy, The Consumer Protection Law and various tax laws. Housing finance is defined as the loans secured by mortgages on only authorized residential houses and leasing transactions on such houses. In the Article Housing finance institutions that lend or lease directly to the customer for the purposes of housing finance are specified as banks, special finance houses, leasing companies and consumer finance companies defined in the Lending law No. 90 dated 30.09.1983

Furthermore, by taking into consideration the vital importance of real estate appraising for the sound functioning of such institutions and the need for real estate appraisers and the appraisal companies to be competent and have a high quality standard, it is provisioned that in the lending or leasing stage for the loans and leasing receivables it can be required by the Board that the valuation of houses are performed by the authorized appraisers and real estate appraisal companies.

Article 12 - The Article 38/B given below has been added to be placed just after Article 38/A of the Law No. 2499.

“Housing finance fund

Article 38/B - Housing finance fund is a property established by means of the funds collected in return for capital market instruments issued on behalf of the capital market instruments' holders, in accordance with the principle of fiduciary ownership. The amount of the assets in the fund portfolio other than the receivables arising from the housing finance cannot exceed 20% of the total assets of the housing finance fund.

The founders, the fund establishment limit, the assets to be taken into the fund portfolio, the portfolio restrictions, the capital market instruments to be issued by the fund, and the issuance and the conditions for registering with the Board are determined by the Board.

The fund cannot be established and used for purposes other than the ones stated in this Law.

The procedure and the principles regarding the contracts that the fund can be a party, in order to hedge the assets in the fund portfolio or to increase the credit value of the capital market instruments to be issued are determined by the Board.

The fund does not have a legal entity; however the ownership of the fund portfolio is separated from the founder. Until the capital market instruments issued by the fund are redeemed, the fund portfolio can not be used for other purposes, can not be pledged, can not be stated as collateral, can not be distrained, cannot be included in the bankruptcy process, even for the purpose

Kurucu, fonu, ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının sahiplerinin haklarını koruyacak şekilde temsil eder, yönetir veya yönetimini denetler. Fon portföyüne alınan varlıkların kayıtlarının tutulmasından ve bu varlıkların korunması ve saklanmasından kurucu sorumludur. Kurucu ile ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının sahipleri arasındaki ilişkilere bu Kanunda ve ilgili mevzuatta hüküm bulunmayan hallerde Borçlar Kanununun vekalet akdi hükümleri uygulanır.

Kurul, fon portföyüne dahil edilen varlıkların ve bunların riskten korunması amacıyla yapılmış olan sözleşmelere ilişkin kayıtların tutulması ve saklanması işlemlerinin, ihraççı dışında bir takas ve saklama kurumu, Merkezi Kayıt Kuruluşu veya bir başka sermaye piyasası kurumu nezdinde yapılmasını zorunlu tutmaya yetkilidir. Kayıtların tutulmasına ve saklamaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

Kurul, fonun kurucudan farklı bir kuruluş tarafından yönetilmesini zorunlu tutabilir. Fon portföyünü yönetebilecek kuruluşlara ilişkin şartlar ile fon portföylerinin yönetimine ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

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 veya yöneticisi adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilir. Bu tescilin fon lehine yapıldığı hususu beyanlar hanesine kaydedilir.

Kurucular, kurdukları fonlara veya bu fonlarca ihraç edilen sermaye piyasası araçlarına yönelik garanti verebilirler.

Fon içtüzüğü, yatırımcı ile kurucu ve varsa bağımsız yöneticiler arasında, fon portföyünün inanca mülkiyet esaslarına göre saklanmasını ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan iltihaki bir sözleşmedir.

Kurucuların, fon içtüzüğü ve Kurulca belirlenecek diğer belgelerle birlikte, fon kuruluşuna izin verilmesi ve ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarının kayda alınması talebiyle Kurula başvurusu zorunludur.

Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerine farklı haklar içeren sermaye piyasası araçları ihraç edilebilir. Farklı sermaye piyasası araçlarının ihraçları ile ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının sahiplerine verdiği haklara ilişkin esasların fon içtüzüğünde belirlenmesi şarttır.

Kurul, portföydeki varlıkların değerlendirme 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 usul ve esasları belirler.

Kurucu veya fonun geri ödeme gücüne düşmesi halinde Kurul, fonun idaresinin, Yatırımcıları Koruma Fonu veya atanacak diğer bir temsilci tarafından yürütülmesine karar

of the collection of the government receivables.

The founder represents, manages and supervises the management of the rights of the holders of the capital market instruments, assuring the protection of those rights. The founder is responsible from the bookkeeping, safekeeping and the custody of the assets. The proxy articles of the Law of Obligations are applied to the relationship between the founder and the capital market instruments' holders.

The Board is granted to require that the bookkeeping and custody of the assets and the contracts to hedge those assets be held by a settlement and a custody house, the Central Registration Institution, or in another capital market institution. The principles and methods regarding the bookkeeping and custody of the fund assets are determined by the Board.

The Board may require that the fund be managed by another institution. The conditions for the institutions who will manage the fund portfolios and the principles and methods related to the portfolio management are determined by the Board.

In case of having the credits backed by collateral or the receivables arising from the financial leases for a real estate in the fund portfolio, the Board may require that the collateral or the ownership be registered to the title register. It shall be declared that the registration is made on behalf of the fund.

The founders may give guaranty in relation to the funds they establish or the capital market instruments issued by those funds.

The statute (trust indenture) of the fund is a contract between investors, the founder, and the independent director, if there is, which consists of the conditions involving the management and custody of the fund portfolio in accordance with the provisions of proxy agreement and the principle of fiduciary ownership.

Founders are obliged to apply to the Board with the status of the fund and necessary documents to be determined by the Board, in order to establish the fund and to register the capital market instruments to be issued.

Different classes of capital market instruments for different classes of portfolios may be issued. The principles regarding the classes of capital market instruments and the rights arising from a certain class of capital market instruments must be specified in the statute of the fund.

The Board determines the principles and methods regarding the valuation standards for the fund assets, the principles of the operation and the management of the fund, the merger, the close up and the liquidation of the fund, the scope of the portfolio management and the custody contracts, the change of the fund (??), and the registration and announcement of the fund.

In case of a failure of the issuer or the fund to repay, the Board may require that the fund be managed by the Investor Protection Fund, or another representative designated by the Board. In that case, the founder keeps the liability, to repay, in full and in

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.

Fon kurucusu veya yöneticisinin iflası veya tasfiyesi halinde Kurul, gerekli tedbirleri almaya yetkilidir.

GEREKÇE

Bu madde ile konut finansmanından kaynaklanan alacaklarının menkul kıymetleştirilmesi amacıyla kullanılacak konut finansmanı fonları ve bu fonlar tarafından ihraç edilecek sermaye piyasası araçları tanımlanmaktadır. Böylece konut finansmanından kaynaklanan alacaklara dayalı sermaye piyasası araçlarının ihracı suretiyle sermaye piyasalarından fon sağlanması mümkün olacaktır. Oluşturulan fon portföyünde pay hakkı veren bu sermaye piyasası araçlarının kolayca alınıp satılabilmesi likidite sağlayacak ve nihai olarak konut finansmanı için sağlanan kaynağın maliyetini düşürecektir. Konut finansmanı fonu portföyünün en fazla yüzde yirmisinin konut finansmanından kaynaklanan alacaklar dışındaki varlıklardan oluşabileceği hükmü, konut finansmanı fonlarının, Sermaye Piyasası Kanununa bu Kanunla eklenen 38/C maddesindeki varlık finansmanı fonlarının bir alt türü olduğunu göstermektedir.

Konut finansman fonlarının oluşturulmasının diğer bir amacı, varlıkların kurucunun malvarlığından ayrılması ve bu şekilde kurucunun iflası gibi bir durumda bu varlıkların korunmasıdır. Böyle bir durumda ilgili varlıklar kurucunun bilançosundan çıkmış olduğundan, üçüncü kişiler bu varlıklar üzerinde hak iddia edemeyecek ve bu varlıklar sadece ilgili konut finansman fonunun sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan yatırımcıların bu araçlar üzerindeki haklarının ödenmesi için kullanılacaktır. Kurulun bu varlıkların ayrı bir kayıt kuruluşuna kaydettirilmesini ve ayrı bir kuruluştaki saklanması zorunlu tutabilmesi imkanı getirilmiş ve böylece söz konusu varlıkların kurucunun bilançosundan çıkarılmasında yaşanabilecek sorunların azaltılması amaçlanmıştır.

İpotekle teminat altına alınmış bir kredi veya konusu gayrimenkul olan bir finansal kiralama sözleşmesinden kaynaklanan alacakların fon portföyüne alınması halinde, ipoteğin veya mülkiyetin fonun portföyünde olduğunun tapuya şerhi, fonun ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının yatırımcısı için önem taşımaktadır. Bu alacakların kurucudan fon portföyüne geçmesi halinde söz konusu alacakların teminatlarının da fona geçmesi gerekmektedir, aksi takdirde sistem suiistimallere açık olabilecektir. Bu sebeple Kurul, ipoteğin veya mülkiyetin fon hesabına, kurucu veya yöneticisi adına tapuya tescil ettirilmesini zorunlu tutabilir. Bu tescilin fon lehine yapıldığı hususu beyanlar hanesine kaydedilir.

Yurtdışı uygulamalarında “trust” adı verilen yapı ülkemizde halen menkul kıymet yatırım fonlarında uygulanmakta olup, bu açıdan konut finansman fonları menkul kıymet yatırım fonlarına benzer bir şekilde tasarlanmıştır. Ancak menkul kıymet yatırım fonları katılma belgesi ihraç ederken, konut finansman fonları sermaye piyasası araçları ihraç edecektir. Ayrıca menkul kıymet yatırım fonlarından farklı olarak daha çok tahvil ve bono gibi sabit getirili menkul kıymetlere benzer bir şekilde konut finansman fonu tarafından ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının vadeli ve kuponlu ihraç edilmesi ve borsalarda işlem

time, the portion which can not be paid by the fund portfolio.

The board is granted to take the necessary actions in case of a bankruptcy or liquidation of the founder or the fund manager.

RATIONALE

With this article, housing finance funds to be used to securitize the receivables arising from housing finance, and the capital market instruments to be issued by those funds are defined. The housing finance funds will provide securitization of the receivables arising from housing finance. Easily buying and selling of these securities which give participation rights at the fund portfolio may provide liquidity and diminish the cost of funds provided for mortgage finance at the end. The article restricting the amount of the assets in the fund portfolio other than the receivables arising from the housing finance with a 20% of the total assets of the fund portfolio will indicate that the housing finance funds are a kind of asset finance funds which has been placed in the Article 38/C of the Capital Markets Law with this Law.

The other aim of establishing housing finance funds is to separate related assets from the founder's property and, by this way, to protect the assets in case of bankruptcy of the founder. In such a case, because related assets are not displayed in the founder's balance sheet, third parties may not claim on these assets, and these assets can only be used for the claims of the capital market instrument holders of housing finance funds. The Board may require that the assets be registered in a separate registration entity and be held in a separate custody, so that the problems that will arise from taking out the assets off the balance sheet will be mitigated.

In case of having the credits backed by collateral or the receivables arising from the financial leasing contracts for a real estate, the registration of the collateral or the ownership to the title register is necessary for the capital market instrument holders. In case of a transfer of those receivables from the founder to the fund portfolio, the collateral of those receivables should also be transferred to the fund. Otherwise, the Board may require that the collateral or ownership be registered to the title register on behalf of the fund. It should be declared that the registration is made on behalf of the fund.

This structure, which is named “trust” structure in foreign markets, is currently used in our mutual funds and for this respect, housing finance funds are designed like mutual funds. However, in opposite to the mutual funds that issue participation certificates, the housing finance funds issue capital market instruments. But, as different from mutual funds and similar to bonds and other fixed rate instruments, mortgage funds will be subject to the issuance of capital market instruments in term and with coupons and be traded at the market. Structured finance applications are allowed by the stipulation of different classes of participation certificates issued for

görmesi söz konusu olabilecektir. Ayrıca konut finansman fonlarının alacaklarının belirli kısımları için farklı sınıflarda sermaye piyasası aracı ihraç edilebileceği öngörülerek yapılandırılmış finansman tekniklerinin uygulanmasına imkan tanınmıştır. Aynı alacak havuzu içerisinde farklı alt havuzlar oluşturularak farklı nitelikte sermaye piyasası araçları çıkarılabilecektir.

Diğer taraftan maddede, menkul kıymet yatırım fonlarında olduğu gibi; konut finansmanı fonlarında da;

a) Fon malvarlığı ile kurucunun malvarlığının ayrılığı esası getirilmiş ve fon varlığının korunması ve saklanması konusundaki kurucu sorumlu tutulmuş,

b) Fon malvarlığının rehnedilemeyeceği, teminat gösterilemeyeceği, üçüncü şahıslar tarafından haczedilemeyeceği ve iflas masasına dahil edilemeyeceği hükme bağlanmıştır.

Fonun kuruluş ve faaliyet esasları ile ilgili ilkeleri belirlemeye ve Fon kurucusu veya yöneticisinin iflası veya tasfiyesi halinde gerekli tedbirleri almaya Kurul yetkilendirilmiştir.

Madde 13 - 2499 sayılı Kanunun 38/B maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/C maddesi eklenmiştir.

“Varlık finansmanı fonu

Madde 38/C – Varlık finansmanı fonu, ihraç ettiği sermaye piyasası araçları karşılığında toplanan paralarla, sermaye piyasası araçları sahipleri hesabına inanca mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır. Varlık finansmanı fonu portföylerine alınabilecek varlıklar Kurulca belirlenir.

Bu Kanunun 38/B maddesinin birinci fıkraya hükmü dışındaki diğer fıkraya hükümleri, varlık finansmanı fonları için de uygulanır.”

GEREKÇE

Bu madde ile, Kanunda yer alan konut finansmanı tanımı dışında kalan alacakların menkul kıymetleştirilmesine imkan vermek amacıyla genel nitelikli menkul kıymetleştirme aracı olarak varlık finansman fonları düzenlenmiştir. Varlık finansman fonlarının portföylerine alabileceği varlıklar, konut finansmanı tanımı dışında kalan ve Kurulca belirlenen varlıklar olabilir. Bu madde ile söz konusu varlıklar kurucunun bilançosu dışına çıkarılacaktır. Varlık finansman fonlarının, alacakların menkul kıymetleştirilmesinde sermaye piyasalarına yeni ve geniş bir imkan sağlayacağı düşünülmektedir.

Madde 14 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 39 – Diğer sermaye piyasası kurumları; kuruluş ve faaliyet esasları Kurulca belirlenen, sermaye piyasası araçlarının takas ve saklanması, derecelendirilmesi, ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının denetlenmesi ile uğraşan kuruluşlar, yatırım danışmanlığı, portföy yönetimi gibi sermaye piyasası faaliyetlerini yerine getiren şirketler, varlık yönetim şirketleri, ortaklık ve kuruluşlara ait alacakları temellük ederek münhasıran bu Kanunun 13/A ve 13/B maddesinde belirlenen ipotek ve varlık teminatlı menkul kıymetleri ihraç etmek amacıyla kurulan genel finans ortaklıkları, ipotek finansmanı kuruluşları, risk sermayesi yatırım fonları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, vadeli işlemler aracılık şirketleri, sermaye piyasasında faaliyette

certain parts of receivables of mortgage funds. By establishing different sub-pools in the same receivables pool, different types of capital market instruments may be issued.

On the other side, it is required for the housing finance funds, as well as for mutual funds, that;

a) The fund assets are separated from the founder, and the founder is kept responsible from the safekeeping and the custody of the fund assets.

b) The fund assets can not be pledged, can not be stated as collateral, can not be distrained by the third parties, and cannot be included in the bankruptcy process.

The board may determine the principles and methods in relation to the establishment and operation of the fund, and is granted to take necessary actions in case of a bankruptcy and liquidation,

Article 13 - The Article 38/C given below has been added to be placed just after Article 38/B of the Law No. 2499.

Asset finance fund

Article 38/C - Asset finance fund is a property established by means of the funds collected in return for capital market instruments issued (either) on behalf of the capital market instruments' holders, in accordance with the principle of fiduciary ownership. The assets to be held by the fund portfolio are determined by the Board.

The provisions of the article 38/B other than the first one are also applied to the asset finance funds.

RATIONALE

With this article, asset finance funds are defined as a general securitization tool to be used to securitize the receivables arising from the ones other than the housing finance. The assets to be taken to the asset finance fund portfolio can be the ones other than the housing finance definition and defined by the Board. With this article, the assets will be taken out of the founders' balance sheet. It is considered that the asset finance funds will provide a new and wide opportunity to the capital markets in the securitization field.

Article 14 - Article 39 of the Capital Markets Law No. 2499 has been amended as follows:

Article 39 – Other capital market institutions are institutions whose establishment and principles of operation are determined by the Board, including institutions which are engaged in clearing and settlement functions, rating of the capital market instruments, institutions which are engaged in the supervision of issuers and capital market institutions, companies which carry out capital market activities such as investment consulting and portfolio management, asset management companies, general financial companies established with the objective of issuing mortgage and asset guaranteed securities in accordance with Article 13/A and Article 13/B of this Law by taking possession of the receivables of other companies and organizations, mortgage finance corporations,

bulunacak gayrimenkul değerleme kurumları ve portföy saklama şirketleridir.”

GEREKÇE

2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinde yer alan “İpoteğe dayalı menkul kıymetler kuruluşu” ibaresi “İpotek finansmanı kuruluşları” olarak değiştirilerek söz konusu sermaye piyasası kurumlarına ipotek dayalı menkul kıymet ihracı ile sınırlı olmamak üzere daha geniş bir çerçevede faaliyet göstermeleri olanağı tanınması amaçlanmakta, genel finans ortaklıklarının ihraç edebileceği menkul kıymetler, ipotek ve varlık teminatlı menkul kıymetler olarak belirlenmekte; ayrıca gayrimenkul değerleme kurumları da sermaye piyasası kurumları arasında sayılmaktadır.

Madde 15 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 39/A maddesi eklenmiştir.

“İpotek finansmanı kuruluşları

Madde 39/A - İpotek finansmanı kuruluşları, konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat alınması suretiyle kaynak temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır.

İpotek finansmanı kuruluşlarının faaliyet konuları şunlardır:

- Konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, yönetilmesi ve devredilmesi,
- Konut finansmanından kaynaklanan alacakların teminat alınması suretiyle kaynak temini,
- Her türlü sermaye piyasası aracı ihracı,
- Faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemlerin yürütülmesi,
- Kurulca uygun görülen diğer faaliyet konuları.

İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Kurula başvurusu şarttır.

Konut finansmanından kaynaklanan alacakların ve diğer varlıkların teminat gösterilmesi suretiyle ipotek finansmanı kuruluşlarından kaynak temin edilmesi halinde, teminat gösterilen alacaklar, başka bir amaçla tasarruf edilemez, kamu alacaklarının tahsili amacı da dahil olmak üzere rehnedilemez, teminat gösterilemez, üçüncü şahıslar tarafından haczedilemez ve iflas masasına dahil edilemez. Kurul, teminat gösterilen alacakların ve bunların riskten korunması amacıyla yapılmış olan sözleşmelere ilişkin kayıtların tutulması ve saklanması işlemlerinin, takas ve saklama kurumu, Merkezi Kayıt Kuruluşu veya bir başka sermaye piyasası kurumu nezdinde yapılmasını zorunlu tutabilir. Kayıtların tutulmasına ve saklamaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

İpotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarına, faaliyet ilke ve esaslarına, ikinci fıkrada belirtilen faaliyetler itibariyle izin esaslarına, tabi olacakları yükümlülüklerle ilişkin esaslar Kurul tarafından belirlenir.”

venture capital mutual funds, venture capital investment companies, futures transactions intermediary institutions, real estate appraisal institutions to operate in capital markets and portfolio safekeeping companies.”

RATIONALE

The aim of the replacement of the expression of “institutions related to mortgage covered bonds” with the expression of “mortgage finance corporations” is to give higher possibility to such capital market institutions to perform their activities that are not limited to the issuance of mortgage covered bonds with a greater perspective and to define securities that can be issued by general financial companies as mortgage and asset guaranteed securities. Moreover real estate appraisal institutions are also counted as capital market institution with this amendment.

Article 15 - Article 39/A given below has been added to be placed just after Article 39 of Capital Market Law No. 2499.

“Mortgage Finance Corporations

Article 39/A - Mortgage finance corporations are joint stock corporations that are classified as capital market institutions and established with the purpose of taking over and transferring receivables arising from housing finance, managing portfolios composed of taken-over receivables arising from housing finance and as a financial resource by means of taking over receivables.

The areas of operation of the mortgage finance corporations are as follows:

- The take-over, transfer and management of receivables arising from housing finance,
- Providing financial resource by means of taking over receivables arising from housing finance,
- Issuing any type of capital market securities,
- Running risk management activities for their operations,
- Other areas of operation approved by the Board.

Mortgage finance corporations must apply to the Board for establishment and operating license.

With regard to providing finance by means of taking over receivables arising from housing finance, those receivables can not be used for any other financial purpose, may not be pledged or provided as guarantee and may not be seized by third persons. The Board may authorize the custody and settlement institution, Central Registry Institution or any other capital market institution to keep records of the receivables, and the contracts settled to hedge the risks of these receivables. The procedures for keeping the records shall be determined by the Board.

The principles related to establishment, licensing for the operation areas defined in paragraph two, obligations of mortgage finance corporations shall be determined by the Board.

GEREKÇE

Bu madde ile, hayata geçirilecek konut finansmanı sisteminde merkezi bir rol oynayacak ipotek finansmanı kuruluşları, bu kuruluşların amacı ve faaliyet konuları düzenlenmiştir. Bu kuruluşların faaliyet ilkeleri ve sona ermesine ilişkin esasların detaylı bir şekilde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenmesi öngörülmüştür.

Madde 16 - 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki 40/D maddesi eklenmiştir.

“Türkiye gayrimenkul değerlendirme uzmanları meslek birliği

Madde 40/D- Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar, tüzel kişiliği haiz kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan Türkiye Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslek Birliğine üye olmak için başvurmak zorundadırlar. Lisans sahibi, lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren üç ay içinde gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdür. Anılan yükümlülüğe uymayan kimselerin lisansı Kurulca geri alınır.

Türkiye Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslek Birliği, gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, Birlik üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla bırakılan veya Kurulca belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, Birlik statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek amacıyla ilgili hususlarda üye kuruluşları temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek, bu konuda üyeleri aydınlatmakla görevli ve yetkilidir.

Birlik, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda istatistikler oluşturur ve yayımlar. Konut finansmanı kapsamında yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin, Birlik tarafından belirlenecek usul ve esaslara göre Birliğe iletilmesi zorunludur.

Birlik, alacağı kararlarda ve yapacağı düzenlemelerde, bu Kanuna, Kurul yönetmelik, tebliğ ve kararlarına ve ilgili diğer mevzuata uymakla yükümlüdür.

Üyeler, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınacak kararlara uymak zorundadırlar.

Birlik, Kanunun 40/C maddesindeki esaslara tabidir.”

GEREKÇE

Gayrimenkul değerlendirme uzmanları, konut finansmanı sisteminde şahsen değerlendirme yapma imkanına sahip olmaktadır. Bu nedenle, değerlendirme uzmanlığı faaliyeti yaygınlaşabileceği öngörülerek, mesleki gelişmenin sağlanabilmesi, değerlendirme ilke ve kurallarının belirlenmesi, standartların oluşturulması ve lisanslamaya ilişkin faaliyetlerin tamamının veya bir kısmının

RATIONALE

With this article the objectives and areas of operation of the mortgage finance corporations, which will play a central role in the housing finance system, are regulated. It has been provisioned that the principles of operation and terminations of these institutions be regulated in detail by the Capital Markets Board.

Article 16 - Article 40/D below is added to The Capital Markets Law No: 2499.

“The Occupational Association of Real Estate Appraisal Specialists of Turkey

Article 40/D- Those who possess a real estate appraisal specialist license, are obliged to apply for a membership to the Occupational Association of Real Estate Appraisal Specialists of Turkey which is a legal entity attributed as a public institution. For this purpose, the concerned license holder is obliged to make the requisite application within three months after it has been announced by a legal notice that he/she is granted the right to hold a license. The licenses of those who do not conform to this obligation are cancelled by The Board.

The Occupational Association of Real Estate Appraisal Specialists of Turkey is assigned and authorized; to make researches in order to foster the development of real estate markets and real estate appraisal practices, to train and license, to establish the standards of the profession for the sake of solidarity of its members and for their due diligence required to act in the occupation, to take any preemptive steps as to avoid any unjust competition, to make, carry out and inspect regulations on the issues granted to itself by the legislations or on the issues set by the Board, to cooperate with the related institutions on behalf of the member institutions on related issues in order to execute disciplinary penalties as stated in the statute of the Association, and to observe any professional progresses, administrative and legal regulations to enlighten the members.

The association prepares and publishes regional and national statistics regarding real estate valuations. The information concerning real estate valuations within the context of housing finance must be transmitted to the Association according to the procedures that shall be determined by the Association.

The Association is obliged to conform to the Law, Board’s by-laws, communiqués and conclusions and any related regulations in all its rulings and regulations that will come into effect.

Members are obliged to obey the statute of the Association and the decisions taken by the Association.

The Association is subject to the provisions of Article 40/C of the Law.”

RATIONALE

Real estate appraisal specialists have the opportunity to make appraisals in person in the housing finance system. Considering the potential of this occupation to develop in scope, it has been aimed to establish an occupational association in order to foster the development of real estate appraisal practices, setting out

yürütülebilmesi amacıyla, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının bir meslek birliğine kavuşturulmaları amaçlanmaktadır.

Madde 17 - 2499 sayılı Kanununun 46/A maddesinin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“İpotek finansmanı kuruluşunun, varlık finansmanı fonu ile konut finansmanı fonunun malvarlıklarının tedrici tasfiyesi ile ihraççının geri ödeme gücüne düşüğü hallerde; varlık teminatlı menkul kıymetler ve ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıklardan oluşan teminat havuzlarının, varlık finansmanı fonu ile konut finansmanı fonu malvarlıklarının, ipotek finansmanı kuruluşlarının idaresi Fon tarafından yürütülür.”

GEREKÇE

İpotekli finansman kuruluşlarının tedrici tasfiyesi ile konut finansmanı fonunun veya ihraççının geri ödeme gücüne düşüğü hallerde konut finansmanı fonlarının malvarlığı, ihraççının geri ödeme gücüne düşüğü hallerde de varlık teminatlı menkul kıymetler ve ipotek teminatlı menkul kıymetlerin teminatı olan varlıklardan oluşan teminat havuzlarının idaresinin Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülebilmesini teminen Sermaye Piyasası Kanununun 46/A maddesine yeni bir hüküm eklenmiştir.

Madde 18 - 2499 sayılı Kanuna aşağıdaki 46/C maddesi eklenmiştir.

“İpotek Finansmanı Kuruluşlarının Tedrici Tasfiyesi

MADDE 46/C- Kanununun 46 ncı maddesinin birinci fıkrasının (h) bendi uyarınca yetkileri kaldırılan ipotek finansmanı kuruluşlarının tedrici tasfiyelerine Kurulca karar verilebilir. Bu kurumların tasfiye işlemleri Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yürütülür.

Tedrici tasfiyenin amacı, ipotek finansmanı kuruluşlarının mal varlığını işin niteliğine göre aynen veya nakde çevirmek suretiyle elde edilen bedeli tahsis ederek tasfiye etmektir. Tedrici tasfiye karar ve işlemlerinde Türk Ticaret Kanunu, İcra ve İflas Kanunu ve diğer mevzuatın tasfiye ile ilgili hükümleri uygulanmaz. İpotek finansmanı kuruluşlarının tedrici tasfiyelerinin uygulama usul ve esasları, Kurulca belirlenir.

Tedrici tasfiye kararı verildikten sonra, ipotek finansmanı kuruluşunun yasal organlarının görev ve yetkileri, tasfiye sonuçlanıncaya kadar Fon tarafından yerine getirilir. Ancak, 46 ncı maddenin birinci fıkrasının (h) bendi hükmü saklıdır.

Hakkında tedrici 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

the standards for appraisals and to carry out all or part of licensing activities.

Article 17 - he following paragraph to be placed just after the first paragraph has been added to Article 46/A of Law No. 2499.

“In the case of gradual liquidation of assets of the mortgage finance corporation, asset finance fund and housing finance fund and when the issuer is in difficulty of paying back; the management of collateral pools composed of assets which are collaterals of asset covered bonds and mortgage covered bonds, the assets of asset finance fund and housing finance fund and mortgage finance corporations shall be carried out by the Fund.”

RATIONALE

In the case of gradual liquidation of assets of the mortgage finance corporation, **varlık** finance fund and housing finance fund and when the issuer is in difficulty of paying back; in order to make it possible that the management of collateral pools composed of assets which are collaterals of asset covered bonds and mortgage covered bonds, the assets of **varlık** finance fund and housing finance fund and mortgage finance corporations is carried out by Investors' Protection Fund, a new paragraph is added to Article 46/A of the Capital Market Law.

Article 18 - The following Article 46/C has been added to Law No. 2499.

“Gradual Liquidation of Mortgage Finance Corporations

Article 46/C – A decision may be made by the Board for the gradual liquidation of mortgage finance corporations, the authorities of which have been removed in accordance with subparagraph (h) of the first paragraph of Article 46 of this Law. The liquidation operations of these institutions shall be carried out by the Investors' Protection Fund.

The objective of gradual liquidation is to liquidate the assets of mortgage finance corporations by setting aside the amount obtained by transforming the assets to in kind or cash according to their attributes. In the decision and operations of gradual liquidation, the provisions related to liquidation in the Turkish Commercial Code, the Execution and Bankruptcy Law and the other legislation shall not be applied. The principles and method of application for gradual liquidation of mortgage finance corporations shall be set forth in a regulation promulgated by the Board.

After a decision is made for gradual liquidation, the duties and authorities of the legal organs of the mortgage finance corporation shall be carried out by the Fund until the liquidation is concluded. However, the provisions of subparagraph (h) of the first paragraph of Article 46 is reserved.

Payments by the mortgage finance corporation for which a gradual liquidation decision is made shall be stopped and as of the date of this decision all its assets except the assets of housing finance funds, the assets of asset finance funds and the collateral pools of asset covered bonds and mortgage covered bonds may be used only by the Fund. The Fund shall determine the assets and liabilities of the mortgage finance corporation. The cash debts in the scope of the obligations that should be liquidated shall be calculated over the total

kuruluşunun, tasfiye kapsamında yer alan yükümlülüklerinden, nakit borçları, tedrici tasfiye kararının verildiği tarihteki anapara ve işlemiş faizleri toplamı üzerinden hesaplanır. İpotek finansmanı kuruluşunun tedrici 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 tedrici tasfiye tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanununun 2 nci maddesinin üçüncü fıkrasında öngörülen oranda kanuni 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 iflas Kanununun 278, 279 ve 280 inci maddelerinde yazılı hallerin varlığı halinde, Fon tarafından iptal davası açılabilir.

Tedrici tasfiyeye tabi tutulmayan ve haklarında iflas kararı verilen ipotek finansmanı kuruluşlarının, sıra cetvelinde yer alan menkul kıymet işlemlerinden doğan alacaklılarına, Fondan, Fon yönetiminin onayı ile bu cetvelde görünen alacak tutarları gözetilerek ödeme yapılır.

İpotek finansmanı kuruluşunun malvarlığı, tasfiyenin amacı kapsamında yer alan hak sahiplerinin alacağına ödenmesinde kullanılır. Ancak, tasfiye bakiyesi bu alacakların tamamının karşılanmasına yetmezse, ödemeler gariyeten yapılır. Bu alacaklar tamamen karşılandıktan 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 iflasını isteyebilir.

GEREKÇE

Sermaye Piyasası Kanununa eklenen 46/C maddesi ile ipotek finansmanı kuruluşlarının tedricen tasfiyesi düzenlenmiştir. Özel bir yöntem olan tedrici tasfiyede, Türk Ticaret Kanununun ve İcra ve İflas Kanununun tasfiyeye ilişkin hükümleri uygulanmamaktadır. Böyle bir özel tasfiye yönetimine ihtiyaç duyulmasının nedeni, genel hükümlerdeki tasfiye prosedürünün sermaye piyasasının yapısına uymaması, piyasada güven ilkesinin zedelenmesine yol açmasıdır. İpotek finansmanı kuruluşlarının sermaye piyasası kurumları olarak tanımlanmasından ve bu kuruluşların ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının yatırımcılardan talep görmesinde bu kuruluşların kısa bir sürede tasfiyesinin öneminden dolayı özel bir tasfiye yönteminin belirlenmesi zorunluluk haline gelmiştir.

principal capital and accrued interests at the date of the decision of gradual liquidation. The rights and obligations arising from securities with maturity dates after the date of the decision for the gradual liquidation of the mortgage finance corporation shall be determined as of their maturity dates. Legal default interest shall be applied at the rate envisioned in the third paragraph of Article 2 of Law No. 3095 Related to Legal Interest and Default Interest as of the maturity date of term debts and as of the date of the gradual liquidation decision for the other debts. In accordance with the legislation, guarantees given by the mortgage finance corporation are also taken into consideration in the assets account.

The Fund shall determine the real holders of rights and the amounts of their receivables which are in the scope of liquidation of the mortgage finance corporation based on the records kept by the Board, the records of the mortgage finance corporation, the records of other official and private institutions related to these organizations and other reliable information and documents. In case there is the existence of the conditions described in Articles 278, 279 and 280 of the Execution and Bankruptcy Law, an annulment lawsuit may be opened by the Fund.

For the mortgage finance corporations which are not subject to gradual liquidation but for which a decision of bankruptcy has been made, payment shall be made from the Fund, with the approval of the Fund management, to the creditors for securities arising from the securities transactions on the list by considering the amounts owed which appear on this list.

The assets of the mortgage finance corporation shall be used for the payment of the receivables of the holders of the rights in the scope of the objective of the liquidation. However, if the liquidation balance is not sufficient to meet all of these receivables, then payments shall be made by pro rata distribution. After all of these receivables are met, then from the remaining portion, first of all the public receivables and from the remaining amount, the receivables arising from the liquidation expenses made by the Fund shall be paid. The balance is distributed to the other creditors. If the assets of the mortgage finance corporation are not sufficient to meet the receivables of the holders of rights in the scope of the objective of liquidation, the payments made from the Fund and the liquidation expenses, then the Fund, with the concurrence of the Board, may request the bankruptcy of the mortgage finance corporation.”

RATIONALE

With Article 46/C that has been added to the Capital Market Law, gradual liquidation of mortgage finance corporations is regulated. In gradual liquidation, which is a special method, the provisions related to liquidation in the Turkish Commercial Code and the Execution and Bankruptcy Law shall not be applied. The reason why such a special liquidation method is needed is that, the liquidation method set forth in general provisions is not in compliance with with the structure of capital markets and that it results in the lessening of trust in the market. It has been compulsory that a special liquidation method is determined because mortgage finance corporations are defined as capital market institutions and the liquidation of these institutions in a short period of time is important for the demand from investors towards capital market instruments issued by these institutions.

İpotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyesine karar verme yetkisi, Kanunun 46 ncı maddesinin (h) bendi uyarınca Sermaye Piyasası Kuruluna aittir. Ancak, ipotek finansmanı kuruluşlarının tedricî tasfiyesi, Yatırımcıları Koruma Fonu tarafından yapılacaktır.

Madde 19 - 2499 sayılı Kanunun 47 nci maddesinin birinci fıkrasının C bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bu Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasına, 7, 9, 10, 10/A, 11, 12nci maddelerine, 13üncü maddesinin beşinci fıkrasına, 13/A maddesine, 13/B maddesine, 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrasına, 15 inci maddesinin birinci, ikinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci fıkralarına, 16, 16/A maddelerine, 25 inci maddesinin (a) bendine, 28 inci maddesinin (b) bendine, 34 üncü maddesine, 38, 38/A, 38/B, 38/C maddelerine, 39/A maddesine, 40/B, 40/D maddelerine, 45 inci maddesine, 46 ncı maddesinin ikinci ve beşinci fıkralarına, 46/A maddesine, 46/B maddesine ve 46/C maddesine aykırı hareket edenler,

5 milyar liradan 15 milyar liraya kadar ağır para cezası ile cezalandırılırlar.”

GEREKÇE

Bu Kanun ile Sermaye Piyasası Kanununa eklenen madde hükümlerine aykırılığın cezai sorumluluğunun belirlenmesi amacıyla, Sermaye Piyasası Kanununun 47 nci maddesinin birinci fıkrasının C bendinin kapsamı genişletilmiştir

Madde 20 - 2499 sayılı Kanunun 47/A maddesine dördüncü fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Kanunun 40/D maddesinin beşinci fıkrasındaki yükümlülüğe uymayan üyelere, Türkiye Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslek Birliği Yönetim Kurulunca 1 milyar liradan 5 milyar liraya kadar para cezası verilir. Birlik, verdiği cezaları bir taraftan ilgiliye tebliğ etmekle beraber diğer taraftan tahsil ve gelir kaydı için Yatırımcıları Koruma Fonuna bildirir.”

GEREKÇE

Sermaye Piyasası Kanununun “İdari Para Cezaları” başlıklı 47/A maddesinin dördüncü fıkrası ile, Kanunun 40/C maddesinde organları ve statüsü düzenlenen Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliğince, Birlik Statüsüne ve Birlikçe alınan kararlara uymayan üyeler hakkında 1 milyar liradan 5 milyar liraya kadar para cezası verileceği öngörülmüştür. Bu Kanunla, Sermaye Piyasası Kanununun 47/A maddesinde yapılan değişiklikle maddeye, Türkiye Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Meslek Birliğinin statüsüne ve Birlikçe alınan kararlara uymayan üyeler hakkında da benzer şekilde Birlik tarafından 1 milyar liradan 5 milyar liraya kadar para ceza uygulanabileceği yönünde bir hüküm eklenmiştir.

Madde 21 - 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 3 üncü maddesine aşağıdaki (r) bendi eklenmiştir.

According to paragraph (h) of Article 46 of the Law, the authority to make the decision for gradual liquidation of mortgage finance corporations belongs to the Capital Markets Board. However, gradual liquidation of mortgage finance corporations shall be carried out by the Investors' Protection Fund.

Article 19 - The subparagraph (C) of Article 47 of the Law No.2499 has been amended as follows.

“C) Those who act in violation of the second paragraph of Article 6 of this Law or Articles 7, 9, 10, 10/A, 11 or 12; the fifth paragraph of Article 13; Article 13/A, Article 13/B; the third paragraph of Article 14; the first, second, third, fourth and fifth paragraphs of Article 15; Article 16 or 16/A; subparagraph (a) of Article 25; subparagraph (b) of Article 28; Article 34; Articles 38, 38/A, 38/B, 38/C, Article 39/A, Articles 40/B,40/D, Article 45, the second and fifth paragraphs of Article 46; Article 46/A, Article 46/B or Article 46/C,

shall be punished with a heavy pecuniary fine of from 5 billion TL up to 15 billion TL.”

RATIONALE

The scope of the Article 47/C of Capital Market Law is enlarged to regulate the penal liability of acting in violation to the articles added to the Capital Market Law with this law.

Article 20 - The paragraph given below has been added to be placed just after the fourth paragraph of Article 47/A of the Law No. 2499.

“For the members who do not conform to the responsibilities in the fifth paragraph of Article 40/D of this Law, a pecuniary punishment of from 1 billion TL up to 5 billion TL shall be imposed by the Board of Directors of the Occupational Association of Real Estate Appraisal Specialists of Turkey . The Association, along with notifying the relevant party of the punishments given, shall also inform the Investors' Protection Fund for the collection and registration of revenues.”

RATIONALE

With the fourth paragraph of the Article 47/A of Capital Market Law, entitled as “Administrative Pecuniary Punishments”, it is determined that the Board of Directors of the Association of the Capital Market Intermediary Institutions of Turkey shall impose a pecuniary punishment of from 1 billion TL up to 5 billion TL, for the members who do not conform to the responsibilities in the fifth paragraph of Article 40/C of the Law. With the paragraph added to the Article 47/A of Capital Market Law by this Law, just like the former provision, it is determined that the Board of Directors of the Occupational Association of Real Estate Appraisal Specialists of Turkey shall impose a pecuniary punishment of from 1 billion TL up to 5 billion TL, for the members who do not conform to the responsibilities stated in the Law.

Article 21 - The subparagraph (r) given below has been added to the Article 3 of The Law on Protection of Consumers no. 4077 dated 23.2.1995

“r) Konut Finansmanı Kuruluşu: 30/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi ikinci fıkrasında belirtilen kuruluşları,”

GEREKÇE

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda konut finansmanı kullanan tüketicileri korumak amacıyla tanımlar arasına “Konut Finansmanı Kuruluşu” eklenmiştir. Eklenen bu tanım ile 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda “Konut Finansmanı Kuruluşu” ifadesinin, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi ikinci fıkrasında tanımlandığı üzere konut finansmanı amacıyla doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar, özel finans kurumları, finansal kiralama şirketleri ve 30/09/1983 tarih ve 90 sayılı Ödünç Para Verme İşleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede tanımlanan finansman şirketlerini kapsadığı düzenlenmiştir. Diğer bir deyişle 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanı faaliyetini yürüten kuruluşlar, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun ilgili hükümlerine de tabi olacaktır.

Madde 22 - 4077 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı, 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren ve 10/B maddesinin sekizinci fıkrasına göre konut finansmanı kuruluşu ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. Ayıplı malın neden olduğu zarardan dolayı birden fazla kimse sorumlu olduğu takdirde bunlar müteselsilen sorumludurlar. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz.”

GEREKÇE

Bu Kanunla 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a ilave olarak getirilen 10/B maddesi hükmü ile konut finansmanına yönelik işlemler ayrıca tanımlanmış olup, 4077 sayılı Kanun’un 10 uncu maddenin beşinci fıkrasında yer alan hükme paralel olarak, 10/B madde kapsamı içerisinde de konut finansmanı kuruluşlarının da belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile kredi vermeleri durumunda satılan konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde tüketiciye karşı satıcı veya sağlayıcı ile birlikte müteselsilen sorumlu olmaları yeniden düzenlenmiştir. 4077 sayılı Kanun’un 4 üncü maddesinde 10/B maddesine yapılan atıfla konut finansmanı kuruluşları tarafından ancak belirli bir konutun satın alınmasına yönelik olarak verilen bağlı kredi niteliğindeki kredilerde hem satılan konutun teslimine yönelik hem de teslim edilen konutun ayıplı olmasına karşı satıcı ve diğer sorumlular ile birlikte konut finansmanı kuruluşlarına da müteselsil sorumluluk getirilerek tüketicinin korunması amaçlanmıştır.

“r) Housing Finance Institution: Institutions that provide housing finance as defined in the second paragraph of Article 38/A of Capital Markets Law No. 2499 dated 28.07.1981”

RATIONALE

“Housing Finance Institution” is added under the definitions in the Consumer Protection Law, for the purpose of protecting the consumers who use housing finance. By adding this definition, it is determined that, the phrase “Housing Finance Institution” in Consumer Protection Law No.4077 (as also stated in Capital Markets Law No.2499 Article 38/A second paragraph), encloses banks, special finance houses, leasing companies and consumer finance companies defined in Law No. 90 dated 30.09.1983 that lend or lease directly to the customers for the purposes of housing finance. In other words, institutions defined in the second paragraph of Article 38/A of Capital Markets Law No.2499, will also conform to the provisions of Consumer Protection Law No.4077.

Article 22 - The third paragraph of the Article 4 of the Law No.4077 has been amended as follows.

“The manufacturer-producer, seller, dealer, agent, importer, creditor who grants credit in accordance with subsection five of Article 10 and housing finance institution in accordance with the eight paragraph of Article 10/B shall be severally liable for the defective good and for the consumer's right of selection provided for in this Article. In the event that more than one person is responsible for the damages caused by the defective good, such persons shall be held severally responsible. Non-cognizance of the defect existing in the good sold shall not eliminate this responsibility.”

RATIONALE

With the Article 10/B added to the Consumer Protection Law by this Law, housing finance transactions are defined separately. Also, in parallel to the provision of the fifth paragraph of Article 10 of Consumer Protection Law, the Article 10/B is rearranged so as to regulate that, if the housing finance institutions grant a loan either for purchasing of a house or based on an agreement with the seller, housing finance institution shall be jointly responsible with the seller or vendor towards the consumer in case the house sold is not delivered at all or in time. With reference to the Article 10/B made in Article 4 of Law no.4077, it is aimed to protect the consumers by regulating that, for the tied loans granted by housing finance institutions only for purchasing of a specified house, housing finance institution shall be jointly responsible with the seller or other accountables towards the consumer in case the house is defective or the house is not delivered at all or in time.

Madde 23 - 4077 sayılı Kanununun 10/A maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 10/B maddesi eklenmiştir.

“Konut finansmanına yönelik işlemler

Madde 10/B - Konut finansmanı kuruluşları tüketicilere sözleşme öncesinde kredi veya finansal kiralama işlemleri ile ilgili genel bilgiler vermek ve tüketicilere teklif ettikleri kredi veya finansal kiralama sözleşmesinin koşullarını içeren “Sözleşme Öncesi Bilgi Formu” vermek zorundadır. Tüketici teklifi kabul edip etmemekte serbesttir.

Konut finansmanı kuruluşları tarafından verilecek genel bilgilerin kapsamı ve “Sözleşme Öncesi Bilgi Formu”nun standartları Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenir. Sözleşme Öncesi Bilgi formunun tüketicilere verilmesini takip eden bir iş günü geçmeden imzalanan sözleşme geçersizdir.

Konut finansmanı sözleşmelerinin yazılı olarak yapılması ve bu sözleşmenin bir nüshasının tüketicilere verilmesi 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 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kuruluşlara kıymet takdiri yaptırır. Takdir edilen kıymet, satıştan en az 10 iş günü önce tüketicilere bildirilir. Konut finansmanı kuruluşu takdir edilen kıymeti dikkate alarak konutun satışını gerçekleştirir. Konutun satış bedelinin kıymet takdirinin altında olması halinde, konut finansmanı kuruluşu tüketicinin satışın kıymet takdirinin altında olmasından doğan zararlarını karşılamakla yükümlüdür. Tüketici, konut finansmanı kuruluşunun zararının konutun satışından elde edilen bedeli aşan kısmından sorumludur. Konutun satışından elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısım tüketicilere ödenir. Konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemlerinde 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununun 25 inci maddesi uygulanmaz.

Konutun satışının gerçekleştirilmesi ve elde edilen bedelin kalan borcu aşması halinde aşan kısmın tüketicilere ödenmesini takiben tüketici konutu tahliye etme yükümlülüğü altındadır. Konutun tahliye edilmemesi halinde konut sahibi 2004

Article 23 - The Article 10/B given below has been added to follow the article 10/A of Law on Protection of Consumers No.4077.

“Mortgage Finance Transactions

Article 10/B - Housing finance institutions are obliged to provide general information about loans or leasing transactions and “Pre-contractual Information Sheet” including the conditions of the loan or leasing agreements offered to the consumer before making the contract. Consumer has the right not to accept the offer.

The scope of the general information and the standards of “Pre-contractual Information Sheet” to be provided by housing finance institutions shall be determined by Ministry of Industry and Trade. Contracts signed before one day passed after the Pre-contractual Information Sheet provided to the consumer, will be invalid.

Housing finance contracts have to be written and a copy of the contract has to be submitted to the consumer. The conditions of the contract cannot be amended against the favor of the consumer during the term of the contract.

In case the borrower misses a payment, housing finance institution is obliged to notice the borrower with return mail within five working days.

If the housing finance institution reserves the right to claim the payment of the remaining credit amount at once, in case one or more payments are not made, this right can only be used on the conditions that the housing finance institution fulfils all its liabilities and that the consumer defaults on at least two consecutive payments. For the mortgage finance institution to use this right, it has to give at least a month notice that the payment is due.

In case the financial leasing agreement is cancelled by the housing finance institution in order to receive the remaining credit amount after the one month notice, the housing finance institution is under the obligation of selling the house. Before the sale, the housing finance institution assigns the people or institutions authorised by the article 22 of the Capital Markets Law No 2499, paragraph 1 and subparagraph (r) to determine the value of the house and sells the house according to the determined value. The consumer must be informed about the value of the house before ten business days of the sale of the house. The housing finance institution shall sell the house regarding the value of the house. The housing finance institution is responsible for the loss of the consumer if the sale value of the house is below the appraisal value. The consumer is responsible for the loss of the housing finance institution exceeding the amount that is obtained through the sale of the house. In case the amount obtained through the sale of the house is above the remaining debt then the amount exceeding the debt will be paid to the consumer. Article 25 of the Financial Leasing Law No 3226 dated 10/06/1985 is not applied to the financial leasing agreements aimed at housing finance.

If the house is sold and the sale value is above the remaining debt, the consumer has to leave the house after the payment. If the consumer does not leave the house the owner has the right to exercise foreclosure according to the 26. and 27. article

sayılı İcra ve İflas Kanununun 26 anca ve 27 inci maddeleri uyarınca icra yoluna başvurulabilir.

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

Konut finansmanı kuruluşunun bu finansmanı belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda satılan konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi halinde kredi veren tüketiciye karşı satıcı veya sağlayıcı ile birlikte müteselsilen sorumlu olur.

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 istemek hakkına sahiptir. Ayrıca, konut finansmanı kuruluşu kıymetli evrakın ciro edilmesi sebebiyle tüketicinin uğradığı zararı tazmin etmekle yükümlüdür. Konut finansmanı amacıyla ipotek alınmadığı hallerde kıymetli evrak teminat olarak kabul edilebilir.

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. Oranların sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oranlar her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez. Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde ise, başlangıçta sözleşmede belirlenen oranlar, yine başlangıçta sözleşmede belirlenecek azami oranları aşmamak üzere ve yine sözleşmede belirlenecek yurtdışında veya yurtdışında 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 kullanılacak endekslere ve tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usul ve esaslar Bakanlar Kurulu tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir.

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 ne şekilde yapılacağı usul ve esasları Bakanlar Kurulu tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir.

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir yada birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. Erken

of Law of Foreclosure.

If the housing finance is backed by a personal guarantee, then the housing finance institution cannot demand payment from the guarantor before calling upon the borrower.

If the housing finance institution provides the loan for the sale of a specific house or with the condition of contract with a seller, housing finance institution is jointly responsible with the seller towards the consumer in case the house sold is not delivered at all or in time.

It is prohibited that the housing finance institution links the payments to commercial paper or accepts commercial paper as guarantee of the payments. If in spite of this prohibition the housing finance institution accepts a commercial paper from the consumer than the consumer has the right to demand this paper back from the housing finance institution. Besides that, the housing finance institution is obliged to compensate for the losses of the consumer resulting from the endorsement of the commercial paper. Commercial paper can be accepted as guarantee if the mortgage is not linked to housing finance.

For loan agreement the repayment amounts, for leasing agreement the lease payments above principal will be accepted as interest payment.

The interest rates of the credits issued for mortgage financing or the part of the lease payments above the principal in financial leasing agreements can be fixed or variable with the condition that it is stated in the contract. In case the interest rates or lease payments are decided to be fixed, the interest rates or lease payments which are stated in the contract cannot be changed without the consent of both parties. In case the interest rates or lease payments are decided to be variable, the interest rates or lease payments determined by the contract can be changed according to an index stated in the contract which must be a generally accepted and widely used index in national or international level But a maximum amount of interest rates or lease payments must be stated in the contract and the interest rates or lease payments may not exceed this rate or amount. In case the interest rates or lease payments are decided to be variable then it is necessary that the consumer is informed about the possible effects of this method. Government shall regulate the principles and guidelines for the indexes to be used and the methods of informing the consumer.

The consumer can pay in advance the total amount borrowed or can pay one or more installments before their due date. In each case the housing finance institution is obliged to make necessary deductions of interest, commission and profits for the installments paid before due. Government shall determine the principles and guidelines for the rate of the necessary deductions of interest for the amounts paid.

In case the interest rate is determined to be fixed, with the condition that it is stated in the contract, for one or more payments made before due the creditor can demand an early payment fee from the consumer. The early payment fee cannot exceed 2% of the

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.

Konut finansmanı sözleşmelerinde asgari olarak aşağıdaki unsurlara yer verilmesi zorunludur.

- a) Konut kredisi sözleşmeleri için kredi tutarı,
- b) Kredi sözleşmeleri için üzerine ipotek tesis edilen konuta, finansal kiralama sözleşmeleri için finansal kiralamaya konu olan konuta ilişkin bilgiler,
- c) Yıllık bazda faiz oranı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı ve azami faiz oranı),
- d) Toplam borç tutarının anapara, faiz ve diğer giderler itibariyle dağılımı (değişken faizli sözleşmelerde başlangıç faiz oranı/kira bedeli ve azami faiz oranı/kira bedeli esas alınarak hesaplanacak toplam borç tutarları),
- e) Değişken faizli sözleşmelerde baz alınan endeks ve faiz oranındaki/kira bedellerindeki değişimin hesaplanma yöntemi,
- f) İlk yıl için aylık olarak, kalan yıllar için yıllık olarak hazırlanan, ödenen anapara, ödenen faiz, diğer giderler, kalan anapara, ilgili dönemler için geri ödeme/kira ödeme tutarının yer aldığı ödeme planı (değişken faizli sözleşmelerde, başlangıç ve azami faiz oranları kullanılarak iki ayrı ödeme planı oluşturulur),
- g) Geri ödeme/kira ödeme sayısı, ödeme tarihlerinin her ayın kaçınıcı günü yapılacağı, belirlenen aylık ödeme gününün 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 komisyonlar,
- j) Borçlunun temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
- k) Kredi geri ödemelerinin/kira ödemelerinin vadesinden önce yapılmasına ilişkin şartlar ve sabit faizli sözleşmelerde erken ödeme ücreti öngörülmekte ise hesaplanmasına ilişkin esaslar,
- l) Kredinin/kira bedellerinin yabancı para birimi cinsinden kullanılması durumunda, geri ödemeye ilişkin ödemelerin ve 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,

Tüketiciye gönderilecek aylık ödeme dekontlarında faiz veya kira ödemelerinin yukarıdaki fıkranın d bendinde yer aldığı şekilde dağılımına ve kalan borç miktarına yer verilir.

GEREKÇE

Bu madde ile konut finansmanına yönelik konut kredileri yine bu kanunda düzenlenen tüketici kredilerinden ayrılmış ve ayrı olarak düzenlenmiştir. İlave olarak konut finansmanına yönelik finansal kiralama işlemleri de Kanun kapsamına alınmıştır. Tüketicilerin sadece kredi kullanırken değil, finansal

amount paid by the consumer to the creditor calculated by making the necessary deductions of interest and commissions. An early payment fee cannot be demanded from the consumer in case the interest rate or lease payments are determined to be variable.

The contracts for mortgage credits must contain at least the following issues:

- a) For mortgage credit contracts, the amount of the credit.
- b) For mortgage credits the information about the house to be mortgaged, for leasing agreements the information about the house to be leased,
- c) The annual interest rate (for the variable interest rates the initial and the maximum interest rates)
- d) The total debt amount with interest and other components (for the variable interest rates the total amount of debt to be calculated separately for both the initial interest rate and the maximum interest rate)
- e) For the contracts with variable interest rates, the calculation method of the changes in the index and the interest rate.
- f) For the first year, monthly; for the other years, annual payment plan in which the payment dates, the principle, the interest and other costs are shown separately (for the variable interest rate contracts, two payment plans with the initial interest rate and the maximum interest rate)
- g) Number of pay backs/lease payments, the days of the month on which the payments shall be made, the date that the payments shall be made, if the preset days happen to be official holiday, first and last payment dates,
- h) The guarantees to be demanded.
- i) The interest rates for the late payments, not to exceed the contractual rate plus 30% of the contractual rate (for variable interest rates the current rate), the commissions for the lease agreement,
- j) The legal consequences of the default of the consumer.
- k) The conditions as to the installments to be paid before due and if an early payment fee is determined, the principles regarding the calculation of this fee.
- l) If the credit is in terms of a foreign currency, the conditions as to which exchange rate to be used for the calculation of installments and the total credit amount.
- m) The cases for appraisal of the house and the experts for the appraisal,
- n) Insurance information of the house.

The monthly invoices sent to the consumer must include the information in (d) and the amount of the debt left.

RATIONALE

With this article, credits aimed at mortgage finance are differentiated and regulated separately from the consumer credits which are also regulated in this law. In addition to that, financial leases aimed at mortgage finance are also included in the law. It is aimed to protect the consumers not only when using credits but also

kiralama işlemlerinde de korunması amaçlanmıştır.

Konut finansmanı sisteminde tüketicilere verilecek kredilerin yanı sıra, finansal kiralama işlemleri de tüketicilerin konut finansmanı ihtiyacına alternatif bir finansman aracı olarak öngörülmektedir. Bu nedenle finansal kiralamaya ilişkin getirilen özel hükümlerle finansal kiralama ile konut finansmanı sağlayan tüketicilerin de kredi kullanan tüketiciler gibi korunması amaçlanmıştır.

Tüketiciciye sözleşmeyi imzalamadan önce sözleşme koşullarını içeren “Sözleşme Öncesi Bilgi Formu” ile tüketiciciye sözleşmeye ilişkin genel bilgiler verilerek tüketiciciye teklifi kabul edip etmeme serbestisi tanınmıştır.

Bu madde ile getirilen önemli bir değişiklik değişken faizli konut kredilerine imkan tanınması olmuştur. Konut kredileri ile sınırlı olarak sabit faizle borçlanma zorunluluğu kaldırılmaktadır. Değişken faizle kredi verilebilmesi kredi verenlerin risk yönetimini kolaylaştıracak ve bunun sonucunda vadelerin uzaması ve geri ödeme taksitlerinin azalması sağlanacaktır. Kanun tasarısı tüketicilerin sabit faizle borçlanmaya devam etmesini engellemekte, ancak isteyen tüketicilerin değişken faizli borçlanabilmelerine imkan tanımaktadır. Geri ödeme tutarlarının ilişkilendirilebileceği endekslerin Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından çıkarılacak bir yönetmelik ile detaylı olarak düzenlenmesi öngörülmüştür.

Diğer yandan finansal kiralama sözleşmeleri hali hazırda değişken kira bedelleri içerebilmekte iken, bu değişiklik ile bu tür sözleşmelerde uyulması gereken esaslar değişken faizli kredi sözleşmelerine paralel olarak düzenlenmiştir. Finansal kiralama sözleşmelerinde faizin finansal tekniklerle anaparadan ayrılarak ayrıca hesaplanması gerekmektedir.

Faiz oranının değişken olarak belirlenebilmesine imkan getirilmekte birlikte ilgili sözleşmelerde bu oran ve tutarlar için bir üst sınır belirlenmesi de zorunlu tutulmuştur. Bu şekilde baz alınan endeksteki gelişmeler ne olursa olsun, tüketicilerin aldıkları riskler için bir üst sınır çizilmiş olmaktadır.

Diğer yandan değişken faiz esasına göre düzenlenmiş kredi sözleşmeleri veya finansal kiralama sözleşmelerinde uygulanan yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şart tutulmuştur. Değişken faiz oranının sözleşmede belirlenen üst limite ulaşması halinde tüketicilerin karşı karşıya kalacakları toplam borç tutarı ve geri ödeme taksitleri ile kira bedellerinin ulaşabileceği azami tutarlar hesaplanarak sözleşmede gösterilmek zorundadır. Bunun dışında tüketicilerin bilgilendirilmesine yönelik olarak uygulanabilecek diğer yöntemler Bakanlar Kurulu tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle detaylı olarak belirlenecektir.

Bu Kanunla getirilen önemli bir diğer değişiklik sabit faiz oranı içeren kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinde sınırlı da olsa konut finansmanı kuruluşları tarafından tüketicilerden erken ödeme ücreti alınabilmesine imkan tanınmasıdır. Borcun erken ödenmesi durumunda gerekli faiz ve komisyon indirilerek erken ödeme tarihinde ödenmesi gereken anapara tutarı hesaplanmakla

during the financial leasing agreements

Financial leasing operations which will be undertaken by private finance houses and leasing companies are foreseen as alternative financing tools besides the credits which will be issued by banks and consumer finance companies in the housing finance system. Following this, the consumers using financial leasing should be protected like the consumers using credit. In the present situation, the financial leasing contracts can contain provisions which will cause a great deal of damage to the consumers.

With the Pre-contractual Information Sheet the consumer has the option to gather information about the contract before accepting the contract.

An important amendment put into force with this article is making variable rate mortgage credits possible. The aim of this regulation is to abolish the variable rate prohibition in housing finance. Allowing variable rate credits will facilitate the risk management of the lenders and this will help increasing of the terms and decreasing of the installments. The draft does not inhibit the consumers to use fixed rate credits but allows those who want to use credits with variable interest rates. Besides that, it is made obligatory for the creditors to inform the consumers about the risks involved in variable rate credits. It is stated that, The Ministry of Trade and Industry shall regulate in detail the principles and guidelines for the indexes that the installments will be associated and the methods of informing the consumer.

On the other hand, while at present, the financial leasing agreements can contain variable lease payments, with this amendment, the principles to be followed in these agreements are regulated in parallel to the variable rate credit agreements. In order to apply the provisions of this amendment the leasing companies will have to determine a profit rate similar to the interest rate in credits.

While it is made possible to determine variable interest rates and variable lease payments, it is made compulsory to determine an upper limit for these rates or payments. This will limit the risks the consumers take, regardless of the developments in the underlying index.

On the other hand, informing the consumers about the possible effects of the method used in the variable rate credit agreements and variable rate financial leasing agreements is made compulsory. The total debt amount and the amounts of installments and the financial lease payments that the consumers will face when the interest rates and the lease payments reaches the upper limit stated in the agreement has to be calculated and shown in the agreement. Besides that, other methods that can be applied for informing the consumers will be regulated in detail by Government.

Another important amendment put into force with this law is allowing financing institutions to charge prepayment fee to the consumers in case of the fixed rate mortgage credits and financial leasing agreements with fixed lease payments. In case of prepayment, financial institutions will be able to take a prepayment fee up to 2% of the remaining debt. With fixed rate or payment

birlikte konut finansmanı kuruluşları bu anapara tutarının yüzde ikisine kadar erken ödeme ücreti tahsil edebileceklerdir. Sabit faiz oranı içeren sözleşmelerde tüketiciler piyasadaki gelişmelere göre sözleşmelerini kapatıp yeni bir sözleşme yaparak kar edebilmektedir. Erken ödemenin arkasında yatan bu kazanç konut finansmanı kuruluşu içinse bir kayıp ifade etmekte olup, sınırlı da olsa erken ödeme ücreti uygulaması kazanç ve kayıpları dengeleyici bir unsur olacaktır. Değişken faiz oranı içeren kredi ve finansal kiralama sözleşmelerinde ise erken ödeme ücreti uygulanması mümkün olmayacaktır.

Avrupa Birliği'nin 87/102 sayılı Tüketici Kredilerine İlişkin Direktifin 2. maddesinde Direktif'in uygulanmayacağı alanlar sayılmaktadır. Bu maddenin birinci fıkrasının a bendinde:

“1.Direktif hükümleri,
(a) kredi sözleşmelerine veya kredi verilmesine ilişkin bir taahhüt içeren sözleşmelere,
- öncelikle arsalar ile yapılmış veya yapılmakta olan binalardaki mülkiyet haklarının iktisap edilmesi veya kullanıma alınması amacını içeriyorlarsa,
- veya bir binanın yenilenmesi veya geliştirilmesi amacını içeriyorlarsa,
- uygulanmaz.”

hükmü yer almaktadır. Bu çerçevede, konut kredileri ile konut geliştirme kredileri, Direktif hükümleri kapsamı dışına çıkarılmıştır.

Aynı Direktifin aynı maddesinin ikinci fıkrasında “Kredi sözleşmelerine veya kredi verilmesine ilişkin bir taahhüt içeren sözleşmeler, bir ipotek veya (herhangi bir şekilde) gayrimenkul mülkiyeti ile teminatlandırıldıkları takdirde, Direktifin 1a maddesi ile 4 ila 12 maddelerine tabi değildir.” hükmü yer almaktadır. Bu çerçevede, ipotekle teminatlandırılmış her türlü tüketici kredisi, toplam 18 madde olan Direktifin en önemli maddelerinin kapsamı dışına çıkarılmıştır.

Direktif'te faizin sabit ve değişken niteliği hakkında bir belirleme bulunmamakta olup, 1a.6. maddesi ve 4.c maddesinde dolaylı olarak faizin değişken olabileceğine değinilmektedir. Yayınlanan tavsiye niteliğindeki koda ise, faizin sabit veya değişken olabileceği açıkça belirtilmekte olup, bu kodu üçbinaltıyüzden fazla ipotekli konut kredisi kuruluşu gönüllü olarak kabul etmiştir.

Madde 24 - 3/6/1949 tarihli ve 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun değişik 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (4) numaralı bendine aşağıdaki alt bent eklenmiştir.

“f) Konut finansmanı fonları ile varlık finansmanı fonlarının kazançları (Bu kazançlar Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesine göre tevkifata tabi tutulmaz).”

GEREKÇE

Konut finansman fonları ve varlık finansman fonları, esas itibariyle menkul kıymetleştirme amaçlı kullanılacak bir malvarlığı olacaktır. Kazancı kendi üstünde tutan değil, gelen

agreements, the consumers can make a profit by ending their agreements and making new agreements according to the developments in the market. This profit of the consumer is a loss for the financing institution and early payment fee will be a tool to balance the loss and the profit. Early payment fee will not be applied to the variable rate credit agreements or financial leasing agreements with variable payments.

In the second article of the European Union Directive on Consumer Credits, the areas where the Directive will not be applied are stated. In paragraph one and subparagraph a of this article it is stated that:

“This Directive shall not apply to:

- a) credit agreements or agreements promising to grant credit:
- intended primarily for the purpose of acquiring or retaining property rights in land or in an existing or projected building,
 - intended for the purpose of renovating or improving a building as such;

In this context, mortgage credits and credits for the improvement of buildings are kept out of the scope of the directive.

In the second paragraph of the same article of the directive it is stated that “The provisions of Article 4 and 12 shall not apply to credit agreements or agreements promising to grant credit, secured by mortgage on immovable property, in so far as these are not already excluded from the Directive under paragraph 1 (a) of this Article.” In this context, any consumer credits secured by mortgage are kept exempt from the most important articles of the directive which has 18 articles in total.

There is no statement in the directive as to the fixed or variable attribute of the interest rate while in article 1a6 and 4c it is indirectly referred that the interest rate can be variable. On the other hand, European Agreement On A Voluntary Code Of Conduct On Pre-Contractual Information For Home Loans directly states that the interest rate can be fixed or variable. This code is voluntarily accepted by more than three thousand and six hundred mortgage institutions.

Article 24 - The subparagraph given below has been added to the subparagraph 4 of the first paragraph of amended Article 8 of Corporate Tax Law No.5422 dated June 3, 1949:

“f) the earnings of the housing finance and asset finance funds (These earnings are not subject to taxing at source in respect of the Article 94 of Income Tax Law)”

RATIONALE

Housing finance and asset finance funds will be an asset essentially used for the purpose of securitization. Because of being a mechanism transferring the incoming revenues to investors

kazançları yatırımcılara aktaran bir mekanizma olması itibariyle, bu fonlarının vergi kanunları açısından saydamlık sağlaması, diğer bir deyişle gelirleri ve bundan kaynaklanan mali yükümlülükleri ek bir maliyet getirmeden doğrudan yatırımcılara aktarması öngörülmektedir.

Madde 25 - 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 63 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

“6. Kendisine ait tapuya kayıtlı bir konutu bulunmayan kişiler ile kendisine ait tapuya kayıtlı sadece bir konutu olan kişilerin, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan borçlarının yüzbin YTL ye kadar olan kısmının faiz ödemeleri,”

GEREKÇE

Bu maddede yapılan değişiklik ile ücretlerin gerçek safi değerinin bulunmasında indirim yapılabilecek kalemler arasına konut finansmanı amaçlı olarak kullanılan kaynakların faiz ödemeleri de eklenmiştir.

Böylece kişilere sahip olacakları ilk ya da ikinci konut için kullandıkları kredilerin yüzbin YTL'ye kadar olan kısmına isabet eden faiz ödemelerini gelir vergisi matrahından indirme imkânı sağlanmaktadır.

Özellikle farklı bir şehirde ya da gecekondu bölgelerinde üstüne kayıtlı bir evi olanların da sistemden faydalanabilmeleri amacıyla ilk konutun yanı sıra ikinci konut için de matrahtan indirim imkânı verilmektedir.

Kurulmakta olan konut finansman sisteminin sosyal ve ekonomik faydaları göz önüne alınarak, sistemin başarılı olması ve beklenen yararların sağlanabilmesi amacıyla konut finansmanı amaçlı olarak kullanılan kaynakların faiz ödemelerinin kişilerin gelir vergisi matrahından düşülebilmesi suretiyle kişilerin ve dolayısıyla sistemin bütününe teşvik edilmesi öngörülmüştür.

Ekonominin sağlıklı işleyebilmesi ve kayıt dışı ekonominin getirdiği haksız rekabetin önlenmesi açısından kayıt altındaki bir konut finansmanı sistemi büyük önem arz etmektedir. Bu yolla konut finansman sisteminin teşvik edilmesinin yanı sıra gayrimenkul sektörü kayıt altına alınmış olacaktır.

Madde 26 - 193 sayılı Kanunun 75 inci maddesinin ikinci fıkrasının birinci bendi ile beşinci bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“1. Her nevi hisse senetlerinin kar payları (kurucu hisse senetleri ve diğer intifa hisse senetlerine verilen kar payları ve pay sahiplerine hazırlık dönemi için faiz olarak veya başka adlarla yapılan her türlü ödemeler ile Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan yatırım fonları katılma belgelerine ödenen kar payları ile konut finansmanı fonları ve varlık finansmanı fonlarının ihraç ettiği sermaye piyasası araçlarına ödenen faizler dâhil.)

5. Her nevi tahvil (İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansman kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlığa dayalı menkul kıymetler dahil) ve Hazine bonusu faizleri ile Toplu Konut İdaresi, Kamu Ortaklığı İdaresi ve Özelleştirme İdaresince

instead of keeping them within, the transparency of these funds in terms of Tax Law, in other words, the direct transfer of revenues and financial obligations arising from these revenues to investors without any additional cost is foreseen.

Article 25 - The subparagraph given below has been added to the first paragraph of Article 63 of Income Tax Law No.193 dated December 31,1960:

“6. Interest payments of the portion of debts up to one hundred YTL arising from housing finance, which is defined in the first paragraph of Article 38/A of Capital Markets Law No.2499, of individuals owning no house registered to title register office and individuals owning only one house that is registered to title register office,”

RATIONALE

The interest payments of sources that are used for the purpose of housing finance are added to items that can be deducted in the calculation of real net values of wages with the amendment in this article.

By this way, the individuals have the opportunity to deduct the interest relating to up to one hundred YTL of the credits used for owning their first or second house.

Especially, for the sake of including the individuals who own a house in another city or in slum area to the system, the opportunity to deduct from tax base is provided for the second house as well as the first house.

By taking the social and economical benefits of the housing finance system to be established into account, for the purpose of providing the expected benefits and for the success of the system, the encouragement of individuals and therefore the encouragement of the whole system is foreseen by enabling the deduction of interests of sources used for housing finance purpose.

A registered housing finance system is important for the appropriate functioning of the economy and the prevention of unfair competition arising from informal economy. By this way, in addition to the encouragement of housing finance system, the real estate sector will be under registration.

Article 26 - The first and fifth subparagraph of the second paragraph of Article 75 of Law No.193 is amended as follows:

“1. The dividends of stocks of all kinds (including dividends of founder's share and other bonus share and all kinds of payments paid to shareholders under the name of interest paid for preparation period or other names and profit shares paid for participation certificates of mutual funds established in accordance with the Capital Markets Law and interests paid for securities of housing finance and asset finance funds.)

5. The interests of bonds (including mortgage capital market instruments, asset covered bonds and asset backed securities issued by mortgage finance corporations and housing finance institutions) and treasury bills of all kinds and income gained from securities issued by Mass Housing Administration, Public

çıkarılan menkul kıymetlerden sağlanan gelirler (Döviz cinsinden yahut dövize, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymetlerin itfası sırasında oluşan değer artışları irat sayılmaz.)”

GEREKÇE

Kurulacak olan konut finansman fonları tarafından ihraç edilen sermaye piyasası araçları ile ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansman kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçları, varlık teminatlı menkul kıymetler ve varlığa dayalı menkul kıymetlerden elde edilen gelirlerin menkul sermaye iradı olarak nitelendirilmesi amaçlanmıştır.

Madde 27 - 193 sayılı Kanunun değişik 89 uncu maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

“10. Kendisine ait tapuya kayıtlı bir konutu bulunmayan kişiler ile kendisine ait tapuya kayıtlı sadece bir konutu olan kişilerin, ücret geliri elde edenlerin ücretlerinin safi tutarının hesaplanması sırasında ayrıca indirilmemiş bulunması şartıyla, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan borçlarının yüzbin YTL ye kadar olan kısmının faiz ödemeleri,

GEREKÇE

Bu madde ile; konut finansmanı amaçlı olarak kullanılan kaynakların faiz ödemelerinin kişilerin gelir vergisi matrahından düşülebilmesi suretiyle kişilerin ve dolayısıyla sistemin bütünü teşvik edilmesi öngörülmektedir. Bu çerçevede, gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirler için, bu kanunun 10 uncu maddesinde gerçek ücretlerle ilgili yapılan değişikliğe paralel bir değişiklik getirilmekte ve kişilere sahip olacakları ilk ya da ikinci konut için kullandıkları kredilerin yüzbin YTL’ye kadar olan kısmına isabet eden faiz ödemelerini beyan edilecek gelirlerinden indirme imkânı sağlanmaktadır.

Diğer taraftan, ücret geliri elde edenlerin ücretlerinin safi tutarının hesaplanması sırasında indirilmiş olması halinde tanınan matrahtan indirim imkânından iki kere faydalanmaları da anılan hüküm ile engellenmektedir.

Madde 28 - 193 sayılı Kanunun değişik 94 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki (16) numaralı bent eklenmiştir.

“16. İpotek finansmanı kuruluşları ve konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen kar payı ve faiz gelirlerinden,”

GEREKÇE

Bu madde ile, ipotek finansmanı kuruluşları ve konut finansman kuruluşları tarafından ihraç edilen ipotekli sermaye piyasası araçlarından elde edilen gelirler üzerinden yapılacak vergi tevkifatının Gelir Vergisi Kanununun 94 üncü maddesi kapsamında belirlenmesi öngörülmüştür. 94 üncü madde uyarınca mevcut durumda tevkifat oranı % 25 olmakla birlikte, aynı madde uyarınca, Bakanlar Kurulu bu oranı her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifira indirmeye veya bir katına kadar artırmak suretiyle

Partnership Agency and Privatization Agency (Value increases resulted from the redemption of securities which are issued in foreign currency or which are indexed to foreign exchange, gold or another value are not regarded as income)

RATIONALE

With this article the income gained from the capital market instruments issued by housing finance funds and mortgage capital market instruments, asset covered bonds and asset backed securities issued by mortgage finance corporations and housing finance institutions are qualified as a “securities income”.

Article 27 - The subparagraph given below has been added to the first paragraph of amended Article 89 of Law No.193:

“10.With the condition that wages of earners are not deducted additionally during the calculation of net amount of wages; interest payments of the portion of debts up to one hundred YTL arising from housing finance, which is defined in the first paragraph of Article 38/A of Capital Markets Law No.2499, of individuals owning no house registered to title register office and individuals owning only one house that is registered to title register office.

RATIONALE

With this Article, by deducting the interest payments of housing finance debts from individuals’ tax base, individuals and consequently the system will be encouraged. By this way, for the income to be declared in income tax declaration, the individuals have the opportunity to deduct the interest relating to up to one hundred YTL of the credits used for owning their first or second house from the income to be declared and an amendment which is parallel to the amendment made for the real wages in the Article 10 of this Law is introduced.

On the other hand, the provision above is added for the purpose of preventing wage earners to double deduct the interest payments of housing finance funds.

Article 28 - The subparagraph 16 given below has been added to the first paragraph of amended Article 94 of Law No.193:

“16. Interest and profit share income generated from the mortgage securities issued by mortgage finance corporations and housing finance institutions”

RATIONALE

With this Article, it is foreseen that withholding tax rate that will be applied to the income gained from mortgage securities issued by mortgage finance corporations and housing finance institutions will be determined according to the Article 94 of Income Tax Law. For the time being withholding tax rate is % 25 according to the Article 94 of Income Tax Law. But since according the same article, for each income and payment separately, Council of Ministers is authorized to redetermine by decreasing the rate till

yeniden tespit etmeye yetkili olduğundan, Bakanlar Kurulu'nca alınacak bir karar doğrultusunda bu oranın % 0 olarak belirlenmesinin ve verginin gelir elde eden kişi üzerinden tahsilinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Madde 29 - 193 sayılı Kanunun geçici 55 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

Geçici madde 55 – 1/1/1999 – 31/12/2005 tarihleri arasında elde edilen ve tevkif suretiyle vergilendirilmiş bulunan Gelir Vergisi Kanununun 75inci maddesinin 7, 12 ve 14 numaralı bentlerinde yazılı menkul sermaye iratları ile menkul kıymetler yatırım fonlarına ödenen kar payları, konut finansmanı fonları ve varlık finansman fonlarının ihraç ettiği sermaye piyasası araçlarına ödenen faizler için yıllık beyanname verilmez. Diğer gelirler nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu gelirler beyannameye dahil edilmez. Ticari işletmeye dâhil olan bu gelirler, bu maddenin kapsamı dışındadır.”

GEREKÇE

Anılan maddede yapılan değişiklik ile, konut finansmanı fonları ile varlık finansman fonları tarafından ihraç edilen sermaye piyasası araçlarından 31/12/2005 tarihine kadar elde edilecek faiz gelirleri, stopaj yoluyla vergilendirileceğinden, bu gelirler için yıllık beyanname verilmemesi ya da bu gelirlerin diğer gelirler nedeniyle verilecek beyannameye dahil edilmemesi öngörülmektedir.

Madde 30 - 193 sayılı Kanunun geçici 67 nci maddesinin 5 ve 8 numaralı bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“5) Gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması (1), (2), (3) ve (4) numaralı fıkra hükümleri uyarınca yapılacak tevkifatı etkilemez. Şu kadar ki, Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan borsa yatırım fonları, emeklilik yatırım fonları, konut finansmanı fonları ve varlık finansmanı fonlarının elde ettikleri kazançlar üzerinden (1) ve (4) numaralı fıkralar uyarınca tevkifat yapılmaz.

8) Sermaye Piyasası Kanununa göre kurulan menkul kıymetler yatırım fonları (borsa yatırım fonları, konut finansmanı fonları ve varlık finansmanı fonları hariç) ile menkul kıymetler yatırım ortaklıklarının Kurumlar Vergisinden istisna edilmiş olan portföy kazançları, dağıtılın veya dağıtılmasın % 15 oranında vergi tevkifatına tâbi tutulur. Bu kazançlar üzerinden 94 üncü madde uyarınca ayrıca tevkifat yapılmaz. Bu fon veya ortaklıklarının katılma belgelerinin ilgili fona iadesinden elde edilen gelirler ile hisse senetlerinin alım satımından elde edilen kazançlar için yıllık beyanname verilmez. Diğer gelirler nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu gelirler beyannameye dâhil edilmez. Ticari işletmeye dâhil olan bu nitelikteki gelirler, bu fıkra kapsamı dışındadır.”

GEREKÇE

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na 5281 sayılı Kanun ile eklenen geçici 67 nci maddenin birinci fıkrası kapsamında, 1/1/2006 tarihinden itibaren konut finansmanı fonları ve varlık

to 0 or by increasing the rate up to one times, it is assumed that by Council of Ministers' decision the withholding tax rate must be determined as % 0 and the withholding tax must be collected from the ones that gain income.

Article 29 - Provisional Article 55 of Law No.193 is amended as follows:

“Provisional Article 55 – Yearly declaration is not given for the securities income which are written on 7., 12. and 14. subparagraphs of Article 75 of Income Tax Law, dividends of mutual funds, interests of the capital market instruments issued by mortgage finance funds and asset finance funds which are subject to withholding tax and which are gained between 01/01/1999-31/12/2005. If a declaration is given because of other income, these incomes are not included in the declaration. Income included in the commercial enterprise is outside the scope of this article.”

RATIONALE

With the amendment, it is foreseen that since till 31/12/2005 interests of the capital market instruments issued by mortgage finance and asset finance funds will be subject to withholding tax, yearly declaration is not given for these incomes or these incomes are not included in the declaration that is given because of other income.

Article 30 - The subparagraphs 5 and 8 given below have been added to the amended provisional Article 67 of Law No.193:

“5) The withholding tax accrued according to the subparagraph (1), (2), (3) and (4) shall not be affected by whether the revenue holder who is a real person/a legal entity or is a limited or full fledged liability, or is a taxpayer/ tax-exempt, and income gained is tax exempt. Meanwhile, the income of exchange traded funds, pension funds, housing finance funds and asset-backed funds established according to the Capital Markets Law, shall not be withheld according to the subparagraph (1) and (4).

8) Income of mutual funds (except exchange traded funds, housing finance funds and asset-backed funds) and closed-end investment companies established according to the Capital Markets Law, which are exempted from corporate tax shall be subject to 15 percent of withholding tax, whether the income is distributed or not. This income is not additionally withheld according to the Article 94. Yearly declaration is not given for the income gained from reimbursement of participation certificates of mutual funds and closed-end investment companies and trading shares. If a declaration is given because of other income, these incomes are not included in the declaration. Income included in the commercial enterprise is outside the scope of this article.”

RATIONALE

In the context of the first subparagraph of provisional Article 67 which is added to the Income Tax Law No.193 with Law No.5281 the difference between purchase price and sale price of the capital market instruments issued by the housing finance funds and

finansmanı fonları tarafından ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark, itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark ile dönemsel getirileri üzerinden % 15 oranında vergi tevkifatı yapılacak olup, anılan maddenin beşinci ve sekizinci fıkrasında yapılan değişiklikler ile

a) Konut finansmanı fonları ve varlık finansmanı fonlarının portföylerine dahil edecekleri menkul kıymetler ve diğer sermaye piyasası araçlarının alım satımından elde edilen kazançlar ile bunları dönemsel getirileri için vergi tevkifatı yapılmaması,

b) Konut finansmanı fonları ile varlık finansmanı fonlarının Kurumlar Vergisinden istisna edilmiş olan portföy işletmeciliği kazançları üzerinden tevkifat yapılmaması

öngörülerek, kazancı kendi üstünde tutan değil, gelen kazançları yatırımcılara aktaran bir yapıya sahip olan bu fonlara ek bir maliyet getirilmesinin önlenmesi amaçlanmaktadır.

Madde 31 - 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 29 uncu maddesinin (u) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki (y) bendi eklenmiştir.

“u) Bankalar, sigorta şirketleri, emeklilik şirketleri ve ipotek finansmanı kuruluşlarının kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibarı değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar.”

“y) İpotek finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının yaptıkları işlemler nedeniyle elde ettikleri paralar ile ipotek finansmanı kuruluşlarına devredilen alacaklar dolayısıyla lehe alınan paralar ve konut finansmanı kuruluşlarının konut finansmanı işlemleri nedeniyle elde ettikleri paralar.”

GEREKÇE

Maddede yer alan (u) bendinde yapılan değişikliklerle, ipotek finansmanı kuruluşlarının emisyon primlerinin banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesna olması öngörülmektedir. Yapılan değişiklik ile ipotek finansmanı kuruluşlarının oluşturulmasında ve sermaye artırımı sırasında oluşabilecek giderlerin asgari düzeyde tutulması hedeflenmiştir.

Maddeye eklenen (y) bendi ile İpotek finansmanı kuruluşlarının yaptığı işlemler nedeniyle elde ettikleri paraların yanı sıra, konut finansmanı kuruluşlarının bu kuruluşlara devrettikleri alacaklarından ve konut finansmanı işlemleri nedeniyle elde ettikleri gelirlerin banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisna tutulması öngörülmektedir. Bu şekilde bu kuruluşların faaliyetlerini sürdürürken ortaya çıkabilecek maliyetlerin ve buna paralel bir şekilde, konut alımı için kullanılacak kaynakların maliyetlerinin olabildiğince azaltılması amaçlanmıştır.

Madde 32 - 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 13 üncü maddesine aşağıdaki (k) ve (l) bentleri eklenmiştir.

“k) İpotek finansmanı kuruluşlarına ve bu şirketler tarafından yapılan ipotek, ipotekle teminat altına alınmış konusu

asset-backed funds, after 1/1/2006, the difference between purchase price and termination value in case of termination and term interests shall be subject to 15 percent withholding tax rate, and with the amendment of subparagraphs 5 and 8 of referred article;

a) the exemption of income gained from purchase and sale of the securities and other capital market instruments included in the housing finance funds and asset-backed funds and their term interests from withholding tax,

b) the exemption of portfolio management income (not included in corporate income tax) gained by housing finance funds and asset-backed funds from withholding tax,

are considered, and additional costs are aimed to be prevented from these funds which have the structure of directly transferring revenues to the investors.

Article 31 - The subparagraph (u) of Article 29 of Expenditure Taxes Law No. 6802 dated July 13, 1956 has been amended as follows and the subparagraph (y) given below has been added to the Article 29 of the Law.

“u) The premiums gained by banks, insurance companies, pension companies and mortgage finance corporations as a result of selling their stocks above nominal values during their establishment and capital increases.

“y) The money gained from transactions carried out by mortgage finance corporations and mortgage funds and from the transfer of receivables to mortgage finance corporations.

RATIONALE

With the amendment in the subparagraph (u), it is foreseen that premiums gained by mortgage finance corporations are exempt from Banking and Insurance Transactions Tax. With the amendment, it is aimed to decrease the costs, which may exist during the establishment and capital increase of mortgage finance corporations, to the minimum levels.

With the subparagraph (y) added to the Article, it is foreseen that in addition to the money gained from transactions carried out by mortgage finance corporations, revenues of housing finance institutions arising from the transfer of their receivables arising from housing finance to the mortgage finance corporations and the transactions of housing finance are also exempt from Banking and Insurance Transactions Tax. It is aimed that mortgage finance corporations and housing finance institutions can decrease their operational costs and parallel to this, the cost of funds to the home buyers can be decreased as much as possible.

Article 32 - The subparagraphs (k) and (l) given below have been added to the Article 13 of Duties Law No. 492 dated July 2, 1964:

“k) Mortgage transfers made by and made to mortgage finance corporations, the financial leasing agreement aimed at

konut finansmanı olan krediler ile konusu konut finansmanı olan finansal kiralama sözleşmelerinin devirleri,

1) Finansal kiralama yoluyla elde edilecek konutlarda, konutun kiralayana devir aşamasında taraflardan alınacak harçlar”

GEREKÇE

Konut finansmanı kuruluşlarının, ilgili alacaklarını ipotek finansmanı kuruluşlarına devrederken tapuda ipotek tesis etmesi ya da tahsis edilmiş olan ipotek kaydının ipotek finansmanı kuruluşlarına aktarılması, finansal kiralama işlemlerinde ise, konutun kiralayan devredilmesi aşamalarında ek bir vergi doğmasının önlenmesi amaçlanmaktadır. Bu şekilde bu kuruluşun faaliyetlerini sürdürürken maliyetlerini olabildiğince azaltmasını ve konut alımı için kullanılacak kaynakların maliyetlerinin paralel bir şekilde azaltılması amaçlanmıştır.

Madde 33 - 492 sayılı Kanuna bağlı 1 sayılı tarifenin (A) bölümünün III-1-a no.lu bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“a) Konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden binde ellidört.

Bakanlar Kurulu, dava çeşitleri itibariyle birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere bu bentte yazılı nispeti binde 10’a kadar indirmeye veya Kanunda yazılı nispete kadar çıkarmaya yetkilidir.”

GEREKÇE

İpotek finansmanı kuruluşlarına devredilen alacakların takibinde, ihalenin feshi taleplerinin maktu harç yerine nispi harca tabi kılınmasıyla, ihalenin feshi talebinin takip sürecinin geciktirilmesi amacıyla keyfi bir şekilde kullanılmasının önlenmesi ve paraya çevirme sürecinin kısaltılarak daha sağlıklı işlemesi sağlanmaya çalışılmaktadır

Madde 34 - 1/7/1964 tarih ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı (2) Sayılı Tablonun “IV-Ticari ve medeni işlemlerle ilgili kağıtlar” bölümüne aşağıdaki (36) numaralı bent eklenmiştir.

“36. İpotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının, kuruluş dahil her türlü işlemleri ile ilgili olarak düzenlenen kağıtlar.”

GEREKÇE

İşlem maliyetlerinin düşürülmesi için, ipotek finansmanı kuruluşları ile konut finansmanı fonlarının tüm işlemlerinin damga vergisinden muaf tutulması amaçlanmaktadır.

Madde 35 - 18/6/1999 tarihli ve 4389 sayılı Bankalar Kanununun 12 nci maddesinin ikinci bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“2. Bankalar, ticaret amacıyla gayrimenkul alım ve

housing finance the credits issued for mortgage financing or the part of the lease payments

1) For houses financed by leasing agreements, the duties to be paid by parties when the liens are transferred”

RATIONALE

While receivables arising from housing finance are transferred from housing finance institutions to mortgage finance corporations, the liens established in the title registry will also need to be transferred. It is aimed that transfer of liens does not bring any tax burden. Again the aim is to decrease the operational costs and consequently the cost of funds to the home buyers as much as possible.

Article 33 - The subparagraph (III-1-a) of chapter (A) of tariff no.1 tied to Law No. 492 has been amended as follows:

“a) 0.54% of the amount when the subject of the lawsuits is related to a certain amount and when the demand for cancellation of the auctions related to foreclosure of the receivables arising from housing finance defined in paragraph 1 of Article 38/A of Capital Markets Law No. 2499 is refused.

The Council of Ministers, is authorized to decrease the rate written on this subparagraph, till to 0.10% or increase the rate till to the rate written on the Law for certain types of trials or in general.”

RATIONALE

The demand for cancellation of the auctions related to foreclosure of the receivables arising from housing finance are made subject to ad volarem tax duty of 0,54% instead of a lump sump tax duty. The aim is to prevent misuse of the right to demand cancellation of the auction and shorten the foreclosure process.

Article 34 - The subparagraph 36 given below has been added to the chapter (IV) “Papers relevant to commercial and civil transactions” of Table no.2 tied to Stamp Duty Law No. 488 dated July 1, 1964:

36. Papers issued during establishment and other transactions of mortgage finance corporations and housing finance funds, for which the stamp duty is to be paid by these corporations and funds.

RATIONALE

It is aimed that mortgage finance corporations are exempt from any stamp duty in order to decrease transaction costs.

Article 35 - The subparagraph 2 of Article 12 of Banks Act No. 4389 dated June 18, 1999 has been amended as follows:

“2. Banks shall not engage in purchase and sale of real

satımında bulunamayacakları gibi basılı ve külçe halinde altın ile Kurulca uygun görülecek diğer kıymetli madenlerin alım ve satımı hariç ticaret amacıyla emtia alım ve satımı ile de uğraşamazlar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve ipotek finansmanı kuruluşları hariç olmak üzere münhasıran gayrimenkul ticareti yapan ortaklıklara katılamazlar ve bu konuda iş yapan gerçek ve tüzelkişilere kredi açamazlar. Bankaların edinecekleri gayri menkullerin amortismanlar düşüldükten sonraki kayıtlı değerleri toplamı öz kaynaklarının yarısını aşamaz. Bu hesaplamada yeniden değerlendirilerek yapılarak gayrimenkul hesabına eklenen tutarlar yüzde elli oranında dikkate alınır. Bankaların alacaklarından dolayı edinmek zorunda kaldıkları emtia ile gayri menkullerin elden çıkarılmasına ilişkin usul ve esaslar Kurumca çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.”

GEREKÇE

Bankaların ipotek finansmanı kuruluşlarına iştirak edebilmelerine imkan tanınması amaçlanmaktadır.

Madde 36 - 28/03/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 2 – Bu Kanun; genel, katma ve özerk bütçeli kurum ve kuruluşları, kamu iktisadi teşebbüslerini, özel hukuk hükümlerine tabi olmakla beraber sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait olan kuruluşları, fonları, kamu bankalarını, yatırım ve kalkınma bankalarını, büyükşehir belediyelerini, belediyeleri ve bunlara bağlı kuruluşlar ile sair yerel yönetim kuruluşlarını, yap-işlet-devret, yap-işlet ve işletme hakkı devri ve benzeri finansman modelleri çerçevesinde gerçekleştirilmesi öngörülen projeler kapsamında ödeme yükümlülükleri Hazine Müsteşarlığınca garanti edilen kuruluşları, ipotek finansmanı kuruluşlarını ve hibelerle sınırlı olmak kaydıyla sivil toplum örgütlerini kapsar.”

GEREKÇE

Konut finansmanı sisteminin hizmet ettiği sosyal amaçlar dikkate alınarak, kur riskinin üstlenilmesi de dahil olmak üzere ipotek finansmanı kuruluş veya kuruluşlarına Hazine garantisi verilebilmesi imkanı sağlanması amacıyla garanti verilebilecek kuruluşlar arasına ipotek finansmanı kuruluşu da dahil edilmektedir.

Madde 37 - 4749 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinde yer alan tanım aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Hazine geri ödeme garantisi: Kamu iktisadi teşebbüsleri, özel hukuk hükümlerine tabi olmakla beraber sermayelerinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait olan kuruluşlar, fonlar, kamu bankaları, yatırım ve kalkınma bankaları, büyükşehir belediyeleri, belediyeler ve bunlara bağlı kuruluşlar ile sair yerel yönetim kuruluşları ve ipotek finansmanı kuruluşları lehine bu kuruluşların dış finansman kaynağından sağladıkları dış borçlarının geri ödenmesi hususunda verilen garantiler ile ipotek finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarından kaynaklanan borçların geri ödenmesi hususunda verilen garantileri,”

estate or commodities for commercial purposes, except gold in coin and bullion and other precious metals deemed appropriate by the Board; or participate in companies trading exclusively in real estate, except real estate investment trusts and mortgage finance corporations, or extend credits to natural and legal persons engaged in such trade. The total book value of real estate acquired by a bank, net of depreciations, can not exceed fifty percent of the bank's own funds. In calculating this ratio, fifty percent of any amount added to the real estate account through revaluation shall be taken into consideration. The principles and procedures governing the disposal of commodities and real estate acquired by a bank on account of its receivables shall be set forth in a regulation to be issued by the Agency.

RATIONALE

With this amendment, banks will be able to be equity partners in mortgage finance corporations.

Article 36 - Article 2 of the Law On Regulating Public Finance and Debt Management of 03/28/2002 has been amended as indicated below:

“Article 2- This Law covers the institutions and establishments included in the general, annexed and autonomous budget, institutions subject to provisions of private law with more than 50% of their capital belonging to the state, funds, state banks, investment and development banks, metropolitan municipalities, municipalities and establishments affiliated to municipalities, and other local government agencies, the establishments whose payment obligations have been guaranteed by the Undersecretariat of Treasury under the projects foreseen to be realized under such financing models as build-operate-transfer, build-operate, transfer of operational right and similar financing models, mortgage finance corporations and non-governmental organizations to be limited with grants.”

RATIONALE

Considering the social aim of the housing finance system, mortgage finance corporations are added to the list of entities eligible for Treasury guarantee including a guarantee for the foreign exchange risk.

Article 37 - Definition in Article 3 of Law no 4749 has been amended as indicated below:

“Treasury Reimbursement Guarantee: Guarantees provided for reimbursement of foreign debts of state economic enterprises, establishments subject to provisions of private law with more than 50% their capital belonging to the state, funds, state banks, investment and development banks, metropolitan municipalities, municipalities and establishments affiliated to municipalities, other local government agencies and mortgage finance corporations as well as the guarantees provided for reimbursement of debt stemming from the capital market instruments issued by the mortgage finance corporations”

GEREKÇE

Bu madde ile, ipotek finansmanı kuruluşlarına verilecek Hazine garantisinin türü “geri ödeme garantisi” olarak belirlenmektedir.

Madde 38 - 4749 sayılı Kanunun 5 inci maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesinde tanımlanan ipotek finansmanı kuruluşlarından Bakanlar Kurulu tarafından uygun görülenlerin sermaye piyasası araçlarının geri ödemelerinin dört yüz milyon YTL ye kadar olan kısmı, bu Kanun hükümleri çerçevesinde Hazinesinin geri ödeme garantisi altındadır. Bu fıkroda yer alan garanti tutarı her yıl Maliye Bakanlığınca ilan edilen yeniden değerlendirme oranında artar. Bu Kanunun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü bu fıkra kapsamında verilecek garantiler için uygulanmaz. İlave bir garanti verilmek istenmesi halinde verilecek ilave garantili imkanın limiti her yıl bütçe kanunlarıyla belirlenir.”

GEREKÇE

Konut finansmanı sisteminin faaliyetlerinin hizmet edeceği sosyal amaçlar dikkate alınarak, Bakanlar Kurulu tarafından uygun görülen ipotek finansmanı kuruluşlarının sermaye piyasası araçlarının geri ödemeleri için sınırlı bir Hazine geri ödeme garantisi verilmesine imkan tanınmış, böylece kamunun sisteme sembolik de olsa destek verebilmesi sağlanmıştır.

Kanunda belirtilen tutarın üzerinde verilecek garantiler ise bütçe kanunlarında belirtmek zorunda olacaktır.

Madde 39 - 4749 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin sekizinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bu Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü saklı olmak üzere, Hazine, kamu veya özel kurum ve kuruluşlarının yurt içi piyasalardan yapacağı borçlanmalarda garanti veya kefalet veremez.”

GEREKÇE

4749 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrasındaki düzenleme ile ipotek finansmanı kuruluşlarından Bakanlar Kurulu tarafından uygun görülenlerin sermaye piyasası araçlarının geri ödemeleri için belirli bir tutarda Hazine garantisi getirilmektedir. Sağlanan kısmi garantinin, ipotek finansmanı kuruluşları tarafından sermaye piyasası araçlarının yurt içinde ihracı için de geçerli olabilmesi amacıyla bu hüküm getirilmektedir.

Geçici Madde 1 - 2004 sayılı İcra İflas Kanununun 128 inci maddesinin üçüncü fıkrası ile 128/a maddesinin ikinci fıkrasının yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri veya bilirkişi

RATIONALE

The type of Treasury guarantee provided for the mortgage finance corporations will be reimbursement guarantee.

Article 38 - The following paragraph has been added to the Article 3 of Law no 4749.

“Up to 400 million YTL, the reimbursements of the capital market instruments of the mortgage finance corporations which are approved by the Council of Ministers are under treasury guarantee with respect to this law. This amount will be increased every year by the revaluation rate announced by the Ministry of Finance. Third paragraph of the Article 8 of this law does not apply to the guarantees provided by paragraph. In case an extra guarantee is to be provided, the amount of the extra guarantee is to be determined in the budget law each year.

RATIONALE

Considering the social impacts of the housing finance system, a legal background is provided so that the Council of Ministers will be able to provide, a treasury guarantee, to any of the mortgage finance corporations it finds appropriate. In this way the government will be able to support the system although the amount of the guarantee is symbolic.

Any extra amount of guarantee will have be stated in the budget law each year.

Article 39 - 8th paragraph of Article 8 of Law no 4749 has been amended as indicated below:

“Except for the guarantees stated in the fifth paragraph of the fifth article of this law, no treasury guarantee may be provided for the domestic debt of public or private entities.”

RATIONALE

With the arrangement of fifth paragraph of fifth article of law 4749, the Council of Ministers will be able to provide a treasury guarantee, to any of the mortgage finance corporations it finds appropriate up to a certain amount. With this article the capital market instruments of the mortgage finance corporations will be under treasury guarantee whether they are issued in domestic or foreign markets.

Temporary Article 1 - After three years from the date the third paragraph of Article 128 and second paragraph of Article 128/a of the Law of Foreclosure No. 2004 become effective, in the foreclosure of the receivables arising from housing finance defined in paragraph 2 of Article 39/A of Capital Markets Law No. 2499, the appraisal and expert examination may be made by other

incelemesi, Sermaye Piyasası Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kuruluşların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir.

GEREKÇE

Bu kanunun 2 nci ve 3 üncü maddeleri ile icra prosedüründe taşınmazın satışı aşamasındaki değerlemelerin sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi veya kuruluşlar tarafından yapılması öngörülmektedir. Ancak ülke genelinde gerekli nitelikleri haiz gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetişmesi, mesleğin örgütlenmesi ve ihtiyaçlara cevap verebilecek düzeye gelmesi için 3 yıllık bir geçiş sürecine ihtiyaç duyulmaktadır. Geçiş süreci içerisinde, konut finansmanından kaynaklanan alacakların ipotegin paraya çevrilmesi yoluyla takibinde ipotekli taşınmaz için kıymet takdirinin, gerekli nitelikleri taşıyarak sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki almış kişi ve kuruluşların yanı sıra, diğer uzman bilirkişileri tarafından da yapılabilmesine imkan tanınmıştır.

Madde 40 - Bu Kanun yayımı tarihte yürürlüğe girer.

GEREKÇE

Yürürlük maddesidir.

Madde 41 - Bu Kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

GEREKÇE

Yürütme maddesidir.

appraisers and experts rather than the appraisal companies and individual appraisers authorized in accordance with the subparagraph (r) of Article 22 of the same Law, dated July 28, 1981

RATIONALE

With the second and third article of this law, it is required that the appraisals needed in the foreclosure process made by the appraisal companies and individual appraisers authorized in accordance with the capital markets law. With this article a three years transition period is foreseen for this requirement so that the number of the licensed appraisers and authorized appraisal companies increase and the standards of the profession grow. In the transition period, other experts will be able to serve as well as the appraisal companies and individual appraisers authorized in accordance with the capital markets law.

Article 40 - This act will become effective upon promulgation.

RATIONALE

The date the law will be the effective is determined.

Article 41 - This act will be enforced by the Council of Ministers.

RATIONALE

The authority that will enforce the law is determined.