

## Mortgage Yasa Tasarısı ve Emlak Komisyoncuları Standardı

Hande UZUNOĞLU



Dünyada nüfus artış hızı yüksek ülkelerden birisi olan Türkiye’de, hızlı nüfus artışına bağlı olarak ortaya çıkan ihtiyaçlardan birisi de konut ihtiyacıdır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) ve Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) verilerine göre ülkemizde yenileme, dönüşüm ve nitelikli konut üretimi amacıyla 2,5 milyon civarında acil konut ihtiyacı olduğu belirtiliyor.<sup>1</sup>

Ülkemizde konut ihtiyacının büyümesiyle birlikte emlak sektörü de büyüyor.

Nitekim; nüfus artışının yanı sıra sektördeki yenilikler ile birlikte emlak sektörünün 2006 yılında ön plana

çıkacağını görüyoruz.

Kira öder gibi, aylık bütçeyi sarsmayacak rakamlarla ev sahibi olmanın yollarını açan sistem olarak bilinen Mortgage Sistemi sektöre bir yenilik getirdi.

Kısaca değinmek gerekirse, Mortgage sistemi uzun vadeli kredilerle ipotekli olarak konut edinmeye olanak sağlayan bir sistem.

Ayrıca bu ipoteklere dayalı menkul kıymet ihraçları nedeniyle dünyada önemli ve güvenilir bir yatırım sistemi olarak görülüyor.

Ülkemizde Mortgage sistemi, 3 Ekim 2005 AB müzakereleri ardından gündeme gelmişti.

İpoteğe dayalı konut finansman yasası olarak da bilinen Mortgage yasa tasarısının 2005 yılbaşına kadar yasalaşması bekleniyordu.

Bu doğrultuda, ideal bir yasa tasarısı hazırlığı için çalışmalara başlandı.

Öte yandan Türkiye’de bu sistemin nasıl oturtulacağı pek çok tartışmaya neden oldu.

İdeal bir sistemin oluşturabilinmesi için piyasa dalgalanmalarının olmaması gerektiği savunuluyordu.



<sup>1</sup> Konut Kurultayı 8–9 Nisan’da Toplanıyor, [www.emlak.milliyet.com.tr](http://www.emlak.milliyet.com.tr), 07.04.2006



Hazırlanan yasa taslağı Başbakan'ın onayından sonra Meclis'e sunuldu ancak tasarı hala yasalaşmadı.

Tasarının yasalaşmasında geç kalınması bir yana, konut kredisi faizleri son aylardaki dalgalanmalardan ötürü olumsuz etkilendi.

Son bir iki yıldır mortgage umuduyla ev sahibi olmayı bekleyen Türk halkı da büyük bir hayal kırıklığına uğradı.

Bununla beraber tasarıda önemli eksikliklerin olduğu konusunda görüşler var.

Örneğin Sanayi Bakanlığı, mortgage yasa tasarısında tüketici aleyhine olan hükümlere karşı çıkıyor.

Buna göre; Bakanlık değişken faizin tüketiciyi büyük risk altına sokacağı görüşünde.

Tasarının bu haliyle yasalaşmasının önümüzdeki yıllarda emlak sektörünü olumsuz etkileyebileceği düşünülüyor.

Bu yüzden yetkililerin konuya hassasiyet gösterip, tasarıyı enine boyuna tartışıp yeni düzenlemeler yapması gerekiyor.

Mortgage sisteminin uzun bir süre daha gündemde kalacağını düşünüyoruz.

### ***Emlak Komisyoncuları Kimlik Kazandı***

Türkiye'de yaklaşık 12 bini kayıtlı olmak üzere 200 bine yakın emlakçı bulunuyor.<sup>2</sup>

Ancak yakın zamana kadar sektörde belli bir standart yoktu.

Bilindiği üzere TS11816 "Emlak Hizmetleri-Genel Kurallar" Standardı 08.07.2003 tarih ve 25162 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak uygulamaya konulmuştu.

Aynı standarda ilişkin değişiklik hükümleri 29.04.2004 tarih, 25447 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştı.

Bu tebliğ ile birlikte sektörde önemli düzenlemeler yapılmış oldu.

Getirilen düzenlemelerin başında, diğer meslek gruplarından olan kişilerin artık emlak komisyonculuğunu ikinci bir iş olarak yapmalarına kesinlikle izin verilmemesi yer alıyor.

Yani artık herkes emlak komisyoncusu olamayacak.

Bu yolla piyasada sayıları hızla artan emlak komisyoncularının önüne geçilerek, emlak sektöründe daha iyi eğitilmiş kişilerin bulunması sağlanacak.

Emlak komisyonculuğu standardı, üzerinde yapılan son değişiklikler ile birlikte;

---

2

- ❖ Ticaret veya Ticaret Odası veya Sanayi ve Ticaret veya Esnaf Sanatkarlar Odası bünyesinde kurulan Emlak Meslek Odalarına kayıtlı olması,
- ❖ Yer gösterme hizmeti karşılığında herhangi bir ücret talebinde bulunulmayacağı müşterinin görülebileceği yere asılması
- ❖ Komisyoncunun, vereceği ilanlarda işyeri adının belirtilmesi,
- ❖ Üyesi olduğu meslek odasınca onaylanmış veya kullanıma sunulmuş olan sözleşmeyi düzenleyerek müşterisine vermesi ve
- ❖ Emlak komisyonculuğu dışında herhangi bir iş yapmaması

hususlarını içeriyor.

Bununla beraber; Emlak komisyonculuğu hizmetleri, ilgili Ticaret Odası veya Sanayi veya Ticaret Odası veya Esnaf Sanatkarlar Odası bünyesinde kurulan Emlak Meslek Odalarınca belirlenmiş ücret tarifesi veya teamül ücrete göre verilecek ve emlakçılar Emlak Meslek Odalarınca düzenlenen kurslara katılacak.

Bu standart kapsamında Emlak komisyonculuğu bürosunda bulunması gereken ve ilgili Odasınca kullanıma sunulan evrak ve dökümanlar;

- ❖ Matbu alıcı ve satıcı yetki sözleşmesi ve kira kontratı,
- ❖ Matbu tellaliye, pey akçesi, yer gösterme ve komisyon paylaşım sözleşmesi,
- ❖ Ekspertiz formu ile senet ve damga pulu,
- ❖ Hukuk, vergi, kadastro, muhasebe, pazarlama, tapu vb. mevzuatı içeren
- ❖ Kitaplar, basılı evrak, belge ve dokümanlarıdır.

Ayrıca komisyoncu bürosunda;

- ❖ Bilgisayar+yazıcısı+modem,
- ❖ Telefon,
- ❖ Faks,
- ❖ Şerit metre,
- ❖ Pusula,
- ❖ Fotoğraf makinası,
- ❖ El feneri,
- ❖ Televizyon (tercihan),
- ❖ Video (tercihan) ve
- ❖ Kamera (tercihan)



araç-gereçlerini bulundurmakla yükümlüdürler.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı denetçileri, Türkiye genelindeki emlak komisyoncularını denetlemeye başladı.



Bu konuyla ilgili denetlemeler yetkili mercii olan Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Ölçü ve Standartlar Genel Müdürlüğü ve yetkili yürütme ile Sanayi ve Ticaret İl Müdürlükleri tarafından yapılıyor.

Standarda uymayan komisyonculara para cezası kesilecek.

Neticede; 2003 tarihinde çıkartılan Emlak Komisyonculuğu Mesleki Standart'ı emlakçıların kimlik kazanmada atmış olduğu önemli adımlardan birisidir.

Kaynaklar:

- Emlak Komisyoncuları Odası – [www.izeko.org.tr](http://www.izeko.org.tr)
- <http://emlak.milliyet.com.tr/>