

YENİ TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUN İLE GETİRİLEN YENİLİKLER -- I**GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ**

Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun **28/5/2014 tarihinde** yürürlüğe girecektir. (6502 Sayılı Kanunun [87. Maddesi](#))

Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında kanun ile Gayrimenkul sektörüne getirilen yenilikler;

- Konut veya tatil amaçlı taşınmazlar Tüketici Korunması Hakkında Kanunun kapsamında yer almaktadır. Kanunda, ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiler **Tüketici** olarak tanımlanmıştır. Bu kişilere yapılan satışların Tüketici Korunması Hakkında Kanun'a uygun olması gerekir. (6502 sayılı kanunun [2. maddesi](#))
- Konut veya tatil amaçlı taşınmaz satışında yazılı olarak düzenlenmesi öngörülen sözleşmeler ile bilgilendirmeler **en az 12 punto büyüklüğünde**, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenlenecek ve bunların **bir nüshası** kağıt üzerinde veya kalıcı veri saklayıcısı ile **tüketicie verilecek**. Bu düzenlemeye aykırı hazırlanan her bir sözleşme için **200TL idari** para cezası verilecek. (6502 sayılı kanunun [4. maddesi](#) ve [77. maddesi](#))¹
- Tüketicieyle akdedilen sözleşmelerde yer alan **haksız şartlar hükümsüz** olacak. Sözleşmenin haksız şartlar dışındaki hükümleri geçerliliğini koruyacak. Haksız şartların tüketici sözleşmelerinde kullanılması durumunda, Bakanlıkça verilecek süre içerisinde bu haksız şartın sözleşme metninden çıkarılmaması halinde, aykırılığın tespit edildiği her bir sözleşme için **200 TL** idari para cezası verilecek. (6502 sayılı kanunun [5. maddesi](#) ve [77. maddesi](#))²
- Sözleşmede yer alan bir hükmün açık ve anlaşılır olmaması veya birden çok anlama gelmesi halinde, bu hüküm, tüketicinin **lehine** yorumlanacak. (6502 sayılı kanunun [5. maddesi](#))³
- Teslim tarihinden itibaren **6 ay içinde** ortaya çıkan kusurların, teslim tarihinde var olduğu kabul edilecek. Bu durumda teslim tarihinde kusurun olmadığına ispatı satıcıya ait olacak. Bu karine, kusurun niteliği ile bağdaşmıyorsa uygulanmayacak. (6502 sayılı kanunun [10. maddesi](#))
- Konut veya tatil amaçlı taşınmaz kusurlu/ayıplı olarak teslim edilirse;
 - Alıcı satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek, sözleşmeden dönme,
 - Satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinden indirim isteme,
 - Aşırı bir masraf gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını istemehakkına sahiptir. Ücretsiz onarım satıcı için orantısız güçlükleri beraberinde getirecek olması halinde tüketici, sözleşmeden dönme veya ayıp oranında bedelden indirim haklarından birini kullanabilecek. (6502 sayılı kanunun [11. maddesi](#))
- Konut veya tatil amaçlı taşınmazlarda ayıba/kusura ilişkin sorumluluk için kanunlarda veya taraflar arasındaki sözleşmede daha uzun bir süre belirlenmediği takdirde (ayıp/kusur daha sonra ortaya çıkmış olsa bile) taşınmazın **teslim tarihinden** itibaren **5 yıl** olarak uygulanacak. İkinci el satışlarda ise bu süre 3 yıldan az olamayacak. (6502 sayılı kanunun [12. maddesi](#))
- **Ön ödemeli konut satış sözleşmesinde**⁴, tüketicilere sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce, Bakanlıkça belirlenen hususları içeren **ön bilgilendirme formu** verilmek zorunda olacak. (6502 sayılı kanunun [40. maddesi](#))
- Yapı ruhsatı alınmadan, **tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi** yapılamayacak. **Yapı ruhsatı almadan** tüketicilere satış yapılması durumunda yapılan her bir satış için **100.000TL** idari para cezası kesilecek. (6502 sayılı kanunun [40. maddesi](#) ve [77. maddesi](#))
- Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunlu olacak. Aksi halde satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremeyecek.

¹ **Benzer Düzenleme:** 4077 sayılı Kanun'un "Sözleşmedeki Haksız Şartlar" başlıklı 6. maddesinin 6. fıkrasındaki "6/A, 6/B, 6/C, 7, 9, 9/A, 10, 10/A ve 11/A maddelerinde yazılı olarak düzenlenmesi öngörülen tüketici sözleşmeleri en az 12 punto ve koyu siyah harflerle düzenlenir hükmü yer almaktadır.

² **Benzer Düzenleme:** 4077 sayılı Kanun'un "Sözleşmedeki Haksız Şartlar" başlıklı 6. maddesinin 2. fıkrasındaki "Taraflardan birini tüketicinin oluşturduğu her türlü sözleşmede yer alan haksız şartları tüketici için bağlayıcı değildir." hükmü ve 4077 sayılı Kanun'un "Yönetmelikler ve Düzenlemeler" başlıklı 31. maddesine dayanılarak çıkarılan "Tüketici Sözleşmelerindeki Haksız Şartlar Hakkında Yönetmeliği"nin "Haksız Sözleşme Şartları Karşısında Tüketicinin Hakları" başlıklı 7. maddesindeki "Satıcı, sağlayıcı veya kredi veren tarafından tüketici ile akdedilen sözleşmede kullanılan haksız şartlar batıldır." hükmü yer almaktadır.

³ **Benzer Düzenleme** :Lehe yorum ilkesine 4077 sayılı Kanun'da yer verilmemiştir; ancak 4077 sayılı Kanun'un "Yönetmelikler ve Düzenlemeler" başlıklı 31. maddesine dayanılarak çıkarılan "Tüketici Sözleşmelerindeki Haksız Şartlar Hakkında Yönetmeliği"nin "Sözleşme Şartlarının Haksızlığının Değerlendirilmesi" başlıklı 6. maddesinin 4. fıkrasındaki "Sözleşmede yer alan bir şartın ne anlama geldiği hukukun yorum yöntemleriyle belirlenemiyorsa, tüketici lehine olan yorum tercih edilir." hükmü yer almaktadır.

⁴ **Ön ödemeli konut satış sözleşmesi:** Piyasada maketten satış veya sat-yap olarak adlandırılan, Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri, konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelinin toptan veya taksitler halinde, konutun devir veya teslim edilmesinden önce ödendiği sözleşmelerdir. (490 sıra sayılı komisyon raporu)

Bilgi amaçlıdır, resmi hüviyeti yoktur.

Copyright©2008-2013. Kanunum bir Karakullukçu Dan. Ltd. Şti. (Şirket) servsidir. "Kanunum" Şirket'in tescilli markasıdır ve tüm hakları saklıdır. Kanunum bir resmi kaynak veya hukuk danışmanlık servisi değildir

Satıcı, geçerli bir sözleşme yapılmış olmadıkça tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemeyecek. (6502 sayılı kanunun 41. maddesi)

- Bakanlıkça belirlenen büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; bina tamamlama sigortası yaptırmaması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat veya şartları sağlamaması zorunlu olacak. Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvenceler, iflas veya tasfiye masasına dahil edilemeyecek, haciz edilemeyecek, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamayacak. Hükmün uygulamayan satıcılara önce bir aylık süre verilecek. Söz konusu şartların yerine getirilmemesi halinde satıcıya **500 Bin TL** ceza verilecek. Aynı uygulama ve yaptırım devre tatil taşınmazları için de geçerli olacak. (6502 sayılı kanunun 42. maddesi)
- Tüketici, **14 gün içinde** herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin **ön ödemeli konut** satış sözleşmesinden cayabilecek. ⁵ (6502 sayılı kanunun 43. maddesi)
- **Ön ödemeli** konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren **36 ayı** geçemeyecek. Bu maddeye aykırılık durumunda teslim edilmeyen her konut için **20.000TL** idari para cezası verilecek. (6502 sayılı kanunun 44. maddesi ve 77. maddesi)
- **Ön ödemeli konut satışında**, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı olacak. Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme bedelinin **yüzde ikisine** kadar tazminatın ödenmesini isteyebilecek. Bu hükme aykırı uygulamalarda aykırı hareket edenler hakkında aykırılığı tespit edilen her bir işlem veya sözleşme için **1.000TL** idari para cezası uygulanır. (6502 sayılı kanunun 45. maddesi ve 77. maddesi)
- **Ön ödemeli konut satışında** Satıcı, yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmese tüketiciden herhangi bir bedel talep edemeyecek. Bu hükme aykırı uygulamalarda aykırı hareket edenler hakkında aykırılığı tespit edilen her bir işlem veya sözleşme için **1.000TL** idari para cezası uygulanır. (6502 sayılı kanunun 45. maddesi ve 77. maddesi)
- **Ön ödemeli konut satışında** Tüketicinin ölmesi veya kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle ön ödemeleri yapamayacak duruma düşmesi ya da sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılacak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi yüzünden sözleşmeden dönülmesi hallerinde, tüketiciden herhangi bir bedel talep edilemeyecek. Bu hükme aykırı uygulamalarda aykırı hareket edenler hakkında aykırılığı tespit edilen her bir işlem veya sözleşme için **1.000TL** idari para cezası uygulanır. (6502 sayılı kanunun 45. maddesi ve 77. maddesi)
- **Ön ödemeli konut satışında** tüketicinin sözleşmeden dönmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildirimini satıcıya ulaştığı tarihten itibaren **en geç 90 gün** içinde tüketiciye geri verilecek. Bu hükme aykırı uygulamalarda aykırı hareket edenler hakkında aykırılığı tespit edilen her bir işlem veya sözleşme için **1.000TL** idari para cezası uygulanır. (6502 sayılı kanunun 45. maddesi ve 77. maddesi)
- **Ön ödemeli konut satışında** sözleşmenin zorunlu içeriği, tüketici ile satıcının hak ve yükümlülükleri, cayma hakkı ve sözleşmeden dönme ile diğer uygulama usul ve esasları belirlemek için ilgili bakanlık tarafından **yönetmelik** çıkarılacaktır. Çıkarılacak yönetmeliğe aykırılığı tespit edilen her bir işlem veya sözleşme için **1.000TL** idari para cezası verilecek. (6502 sayılı kanunun 46. maddesi ve 77. maddesi)
- Devre tatile konu taşınmazın inşa edileceği arsa için **yapı ruhsatı** alınmadan tüketicilerle ön ödemeli devre tatil sözleşmesi yapılamayacak. **Yapı ruhsatı almadan** yapılan her bir satış için **1.000TL** idari para cezası var. (6502 sayılı kanunun 50. maddesi ve 77. maddesi)
- Tüketicilere, devre tatil sözleşmeleri, kurulmadan **en az bir gün** önce Bakanlıkça belirlenen hususları içeren ön bilgilendirme formu verilmesi zorunlu olacak. Bu hükme aykırı uygulamalarda aykırı hareket edenler hakkında aykırılığı tespit edilen her bir işlem veya sözleşme için **1.000TL** idari para cezası uygulanır. (6502 sayılı kanunun 50. maddesi ve 77. maddesi)
- Devre tatil sözleşmelerinde, Tüketici, **14 gün** içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin sözleşmeden cayabilecek. Devre mülk hakkı veren sözleşmeler hariç olmak üzere, cayma süresi dolmadan satıcı veya sağlayıcı, tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge

⁵ Kanunda "cayma hakkı" her sözleşme tipi için ayrı ayrı düzenlenmiş olup, genel bir "cayma hakkı" maddesi yer almamaktadır. Bu nedenle Konut veya tatil amaçlı taşınmazlarda, taşınmazın tamamlandıktan sonra yapılan satışlarında "cayma hakkı" konusunda bir düzenleme bulunmamaktadır.

Bilgi amaçlıdır, resmi hüviyeti yoktur.

Copyright©2008-2013. Kanunum bir Karakullukçu Dan. Ltd. Şti. (Şirket) servisidir. "Kanunum" Şirket'in tescilli markasıdır ve tüm hakları saklıdır. Kanunum bir resmi kaynak veya hukuk danışmanlık servisi değildir

vermesini isteyemeyecek. Bu hükme aykırı uygulamalarda aykırı hareket edenler hakkında aykırılığı tespit edilen her bir işlem veya sözleşme için **1.000TL** idari para cezası uygulanır. (6502 sayılı kanunun [50. maddesi](#) ve [77. maddesi](#))

- Devre tatile konu taşınmazın ön ödemeli satılması durumunda, devir ya da teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı olacak Bu hükme aykırı uygulamalarda aykırı hareket edenler hakkında aykırılığı tespit edilen her bir işlem veya sözleşme için **1.000TL** idari para cezası uygulanır. (6502 sayılı kanunun [50. maddesi](#) ve [77. maddesi](#))
- Devre tatil amaçlı taşınmazın ön ödemeli satışında devir ve teslim süresi sözleşme tarihinde itibaren 36 ayı geçemeyecek. Bu sürenin aşılması durumunda her bir taşınmaz için **1.000TL** idari para cezası kesilecektir. (6502 sayılı kanunun [50. maddesi](#) ve [77. maddesi](#))
- Yukarıda belirtilen idari para cezalarından bina tamamlama sigortası yükümlülüğüne ilişkin idari para cezası hariç diğer idari para cezalarının toplam tutarının yirmi beş bin Türk Lirasını aştığı durumlarda, bu miktardan az olmamak ve yüz milyon Türk Lirasını geçmemek üzere toplam idari para cezası tutarı cezaya muhatap gerçek ya da tüzel kişinin, aykırılığın tespitinden bir önceki mali yıl sonunda oluşan yıllık gayri safi gelirlerinin yüzde beşini aşamaz. Bir önceki yıl gayri safi gelirinin oluşmaması halinde, tespit tarihi itibarıyla oluşan gayri safi geliri dikkate alınır. (6502 sayılı kanunun [77. maddesi](#))