

İslâmî Konut Finansmanı için Dikkat Noktaları

İslâmî Konut Finansmanı katılım bankalarının 1980'lerdeki ilk faaliyetleriyle birlikte konuşulmaya başlanan bir finansman modeli oldu. Aslında konut finansmanı olmayan bu sistem, çok basit ifadeyle "bir konutun tüketici yerine satın alınıp tüketiciye satılması"na dayanıyor. Böylelikle tüketicinin faiz ödemedi, vadeli konut alabilmesi mümkün olurken, bunu sağlayan taraf konut üreticileri değil, aracı kuruluş oluyor.

İslâmî Konut Finansmanı sağlayan katılım bankaları, tüketicinin talep ettiği konutu satın alarak, tüketiciye vadeli şekilde satıyor.

Klasik, faizli konut edinme sisteminin kesin bir alternatifi olan bu satış yöntemi, [İslâm hukûkunda "murabaha"](#) ismiyle sınırları çizilmiş bir alışveriş yoludur. Elbette bunun bazı kuralları, bu alışverişin müsaade edilen ve edilmeyen noktaları olacaktır. Biz bunlara yaygın hataları görebilme açısından kısaca değinmeye çalışalım.

Katılım Bankası Demek Kesinlikle İslâm'a Uygun Demek mi?

İşte bu, meselenin oldukça tartışmalı bir tarafını teşkil ediyor. Aslında su götürmez kuralları bulunan murabaha şeklinde alışverişin, "eğip büküp faize kapı açma genişliğindeki kimselerin eline düşmesi sebebiyle" esnetildiğine şahit oluyoruz. Finans Kurumlarının fetvasını hevesle(!) vermeye çalışan, bu konuda üstün çaba sarf eden bazı ilim hamalı, İslâmî açıdan asla kabul edilemeyecek şartları uygun görmek ya da önemli noktalara hiç değinmeyerek tüketiciyle finans kuruluşunu baş başa bırakmak gibi sorumsuzluklarla, çoğu zaman arızalı bir sistemi

destekliyorlar.

Öncelikle unutmamak lazım gelir ki; bugünün piyasa şartlarını benimsemiş olan finans kuruluşlarının faaliyetlerinin ekserisi İslâm hukukunda kabul görmeyen özellikler taşıyabilmektedir. Üstelik, ihtiyaç halinde konut veya araç finansmanı ile ilgili ürünlerinden haberdar olduğumuz bu kuruluşların aslında pek çok başka faaliyetleri de bulunuyor, finans piyasalarında yer alıyorlar ve rekabet ediyorlar.

Bir İslâmî konut finansmanı modeli olarak kullanılan [Murabaha](#) yoluyla konut satan kuruluşlar, bazı kabul edilmemesi gereken şartları da öne sürebiliyor. Öyle ki alışverişin dinen ifsadına sebep olabiliyorlar.

Bu itibarla, alışverişe ilk adımı atmadan evvel tüm şartları gözden geçirilerek, düzeltilecek, üzerinde görüşülerek değiştirilmesi istenecek olan şartlar tesbit edilip, alışveriş başlamadan bunlarla ilgili anlaşmak çok yerinde olacaktır.

Faizsiz Konut Kredisi Sisteminin Temel Farkı

İslâmî Konut Finansman modeli olarak kullanılan **Murabahalı alışverişin** diğer faizli sistemlerden temel farkı, evrakı gösterilen bir mal için borç para alınması yerine, o malın banka tarafından satın alınıp tüketiciye satılmasıdır. Bu temel değişiklik ile faizden kaçınılmaktadır. O zaman dikkat edilmesi gereken çerçeve de az çok belli oluyor demektir.

Şöyle bir soru akla gelebilir: “Peki bankaların elinde ya da anlaşmalı firmalarında hazır konutlardan mı almamız lazım?” Elbette değil. Burada takip edilen iki yol bulunuyor. Birincisi, bankaların **anlaşmalı konut projeleri** varsa onların arasından beğenmek olacak. İkinci yöntem ise, önce bankayla gidip görüşerek, **murabaha yoluyla bir konut edinme** talebiniz olduğunu iletmek, bu görüşmede bankadan sözlü veya yazılı vekâlet almak, ondan sonra konut arayışına girmek olacaktır.

Vekalet ne için gerekli derseniz, işte bu, sizi faizsiz sistemin içinde tutacak olan püf noktalarından biridir.

Bankadan sözlü veya yazılı alacağınız vekalet, sizi banka adına kısmen hareket etmeye yetkili kılacak, böylece satın alınacak evi siz banka adına araştırıp, istediğiniz özelliklere göre bir ev bulabileceksiniz. Daha sonra banka bu evi satın alarak size vadeli olarak satışını yapacak.

Aksi durum, İslâmî konut finansmanı sisteminin; faizsiz sistemin dışına çıkmanıza sebep olabilecektir. Bankadan vekalet almadan, kendi kendinize ev araştırmanız, bulmanız, hatta belki kapora vererek evi bağlamanız, daha sonra bankaya gidip “benim anlaştığım evi satın alıp bana sat” demeniz, murabaha sistemine aykırı olacaktır. Böylece alışverişin faizsiz sistemin dışına çıkması söz konusudur.

İlk yapılması gereken, bankadan vekalet almak, sonra gönül rahatlığıyla banka adına hareket ederek ev aramak olmalıdır.

İslâmî Konut Finansmanı ve Hayat Sigortası

En yaygın sorun, bankaların **hayat sigortası** yapılmasını zorunlu kılmaları, hayat sigortası için ek bir ücret talep etmeleri ve bunu vade boyunca her sene yeniletmenizi şart koşmalarıdır.

Zorunlu olanlar dışında, kişinin kendi tasarrufunda bulunan, “edinip edinmeme tercihi kendisine bırakılmış” sigorta ürünlerinin dînen uygun olmadığı, âlimlerin üzerinde ittifak ettiği bir mesele. Bunun detay ve sebeplerini fıkıhçılara danışmanızda fayda var. Ben alanım gereği işi o tarafında girmeden, kısaca, bunun büyük bir günah kabul edildiğini ve câiz sayılmadığını söylemekle yetineceğim.

Dinen helal olan bir alışverişe, câiz olmayan bir şart konulduğunda o alışverişin dînî geçerliği de tehlikeye atılmış

olacaktır. Kişi hem caiz olmayan bir ameli kabulünün sorumluluğunu taşıyacak, hem de alışverişin sıhhati bozulmuş olacaktır. Böyle bir alışveriş ifsâd olacak, fâsid akitlerden kabul edilecek. Dinde fâsid olan akit, geçersiz sayıldığından derhal bozularak yeniden ve bu sefer geçerli yollarla bina edilmesi gerekir. Burada tavsiye edilen şey, kuruluşun hayat sigortasını yapmakta diretmesi durumunda, en azından hayat sigortası adı altında ek bir ücretlendirme yapmamasıdır. Bu maliyetin doğrudan taksitlere dahil edilmesini talep edilebilecektir. Kısaca hayat sigortası için bir ödeme yapılamaması gereklidir.

Kişi, katılım bankasına “bu maliyeti konut satışına dahil et, toplam tutarın içinde kalsın, benden ek olarak hayat sigortası adı altında para isteme” demelidir.

Katılım Bankalarında Değişen Dosya Masrafları

Aynı şekilde, sabit bir değere bağlanmamış, borç tutarına göre değişiklik gösteren dosya masrafları da *-ki şimdilerde ismi **Finansman Tahsis Ücreti** oldu-* İslâm hukukunda kabûlü olmayan şartlardan. Belki şöyle düşünebilirsiniz; işte deniyor ki %0,5 veya binde 5 diyelim, sabitlenmiş bu. Hayır, bilakis o sabit olmayan bir değere hükmediyor. Zira finansman tutarı ne olursa, tahsis ücreti de ona göre değişiyor. Misal, finansman tahsis ücreti 2.000 lira dense, bu rakam borçlanma tutarına göre değişirse, belki bazı borçlanma tutarlarında çıkan rakama göre çok olacak ama helâl olacak. Burada yapılması gereken, dosya masrafınının 100.000 ya da 500.0000 liralık bir vadeli anlaşma olsun, değişmeyen sabit tutar şeklinde tahakkuk ettirilmesidir.

Nitekim, **finansman tahsis ücreti** adı altında talep edilen ücret, borçlandırmaya konu işlemlerin tamamlanmasında oluşan maliyet için talep edilmektedir. Ancak söz gelimi 5.000 liralık borçlandırma ile 15.000 liralık borçlandırma arasında

farklı bir hazırlık bulunmamaktadır. Kuruluştan, alışverişe hiç başlamadan evvel sabit bir finansman tahsis ücreti ile anlaşma yapmayı talep etmelidir. Yahut bunun yerine finansman tahsis ücreti adı altında bir ödeme yapmadan, bu rakamın sizden ek olarak istenmeden, konut maliyetine ilave edilip, size bu şekilde toplam bir bedel söylenmesini isteyebilirsiniz.

Misalen, alınacak ev 100.000 lira da 300.000 lira da olsa, borçlanacak tutar 80.000 lira da 180.000 lira da olsa “dosya masrafı 1.000 lira olacaktır” gibi bir mutabakat oluşturulmalıdır. Önceden belirli olmayan, bilinmeyen, oransal, yüzdesel olarak zikredilmiş tutarlar zaten bu alışverişin ifsadına sebep olacaktır.

Konut Kredisinde Değişken Taksitler

Önemli noktalardan biri de İslâm hukukunda bir alışverişin başından sonuna her şeyin, en başta, yani anlaşma esnasında bilinmesi, belirsizlik bulunmaması gereğidir. Misâlen; vadelerde ödenecek tutarların tefe-üfe gibi peşinen bilinemeyecek değerlere bağlanarak, yılın belli zamanlarında yeniden hesaplanıp değiştirilmesi, kabul edilebilir bir durum değildir. Enflasyon oranına göre artış, memur maaş zamlarına göre artış gibi miktarı bilinmeyen ödemeleri içeren anlaşmalar dinen geçersizdir. Buna farklı bir başlıkta değineceğim inşâallâh.

Kimi zaman konut üreticilerinin sağladığı bu imkanları değerlendirmek de bu alışverişin faizle buluşmasına sebep olacaktır. Sözleşme esnasında, bankayla alışverişiniz bitene kadar yapılacak tüm ödemeler -değişken ödemeler de olsa- net bir şekilde belirlenmiş ve satan kadar alıcı tarafta da başından sonuna kesin hatlarla biliniyor olmalı. Kısacası maliyet ve ödenme şekli kesin olarak bilinmeli, herhangi bir kapalı nokta bulunmamalı, kendiliğinden ya da bir tarafın isteğiyle sonradan dönem dönem değişmemelidir. Değişim dönemleri her bir taksit ödemesinin tutarı en başta anlaşma

esnasında belli olan değişken ödemeli borçlanmalarda sıkıntı olmadığını söyleyelim.

Örnekler:

Aylık 1.000 lira, her sene %1 artış = FÂİZ

Aylık 1.000 lira, her sene enflasyon oranında artış = FÂİZ

Aylık 1.000 lira, her sene TÜkonut finansFE-ÜFE oranında artış = FÂİZ

Aylık 1.000 lira, her sene memur maaş zammı oranında artış = FÂİZ

Aylık 1.000 lira, her sene 100 lira artış (ekinde detaylı ödeme tablosu ve vade sonu toplam maliyet tutarı) = CÂİZ

Kısaca tekrar etmek gerekirse; anlaşma esnasında, borç miktarı kesin ve değişmez şartlarda belirlenmiş değilse, taraflardan biri vade sonunda toplam geri ödemenin ne kadar olacağını kuruşu kuruşuna bilmiyorsa, anlaşma bu yönden fâizli olur ve bozularak İslâm hukuna uygun şekilde yeniden yapılması gerekir.

Fâizsiz Konut Kredileriyle İlgili Netîce

Faizli sistemden kaçınmak ve İslâmî kurallara uygun bir şekilde konut sahibi olmak elbette mümkün. İslâmî konut finansmanı için modeller satıcı ve tüketici tarafından doğru uygulandığından sorun olmayacağı açık. Fâizsiz bir borçlanma talep edenlerin, katılım bankaları ve benzeri kuruluşlar ile çalışmadan evvel, meselenin dînî boyutu hakkında etraflı bilgi sahibi olması elzem. Aksi durumda kaçınılanın pençesine düşmek ân meselesi olacaktır. Bilinmeli ki faizin kulakla duyulan bir alarmı yok. Alışverişe faiz karıştığında öten bir zil bulunmayacak. 0 uyarı sadece sizin bilgi seviyenizle çalışıyor. Tavsiye o ki konu her yönüyle öğrenilmeden bu işe kesinlikle girişilmemeli.

Bankaya muhakkak bilinçli bir şekilde gidilmeli. Din işleri ticari kuruluşlara bırakılmamalı, ehlinden öğrenilmeli ki daha sonra ticari kuruluşlarla sağlıklı bir alışveriş yapılabilsin.

Katılım bankaları, [TOKİ](#) ve diğer özel organizasyonların uygulamalarındaki arızalı noktalar ile çözümleri hakkında yeni yazılar yayınlanacak inşaallah.