

# Konut Finansmanı Sisteminde Sigorta

Buminhan AKIN  
Hazine Müsteşarlığı

*Konut Finansmanı Sistemi ve Yeni Roller Semineri  
Ankara, 21 Aralık 2005*

# *Konut Finansmanı Kanun Tasarısı*

- Ülkemizde etkili bir konut finansman sisteminin oluşturulabilmesi amacıyla
  - ✓ *İcra İflas Kanunu,*
  - ✓ *Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve*
  - ✓ *çeşitli vergi kanunlarında*değişiklikler yapılmaktadır.
- Herhangi bir sigorta uygulaması öngörülmemektedir.

# *Sigortanın rolü*

- sağlıklı bir ipotekli konut finansmanı sisteminin kurulabilmesi için gerekli koşullar arasında yer almaktadır
- yabancı ülke uygulamalarında konut finansmanı sistemleri muhtelif sigorta uygulamalarıyla desteklenmektedir.

# *Konut finansmanında sigorta - 1*

Konut finansmanı sisteminin sağlıklı bir biçimde işleyebilmesi amacıyla Hazine Müsteşarlığı tarafından muhtelif sigorta uygulamalarına ilişkin düzenlemeler hazırlanmaktadır.

# *Konut finansmanında sigorta - 2*

- Tapu sigortası (title insurance)
- Konut finansmanı alacaklısını koruma sigortası
- Mal sigortaları
- Değer koruma sigortası

## *Konut finansmanında sigorta - 3*

- Tapu sigortasına ilişkin çalışmalar kapsamında, Hazine Müsteşarlığı tarafından hazırlanan sigorta genel şartları hakkında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmıştır.
- Genel şartlar üzerindeki çalışmalar sonuçlandırılmak üzeredir.
- Konut finansmanına konu gayrimenkule ilişkin teminat sunması bakımından sistemin başlangıç aşamasında büyük önem taşımaktadır.

# Tapu sigortası - 1

- Sigortalı, taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı bulunan kişiler olabileceği gibi, kreditor konumundaki ipotekli konut finansmanı kuruluşları da olabilmektedir.
- Bu kapsamda, tapu sigortası genellikle iki farklı şekilde uygulanmaktadır:
  - ✓ *kredi veren konumundaki ipotekli konut finansmanı kuruluşlarının sigortalı olduğu tapu sigortaları (lender's policy),*
  - ✓ *taşınmazın mülkiyetini elinde bulunduran kişilerin sigortalı olduğu tapu sigortaları (owner's policy).*
- Hazırlanan taslak, birinci amaca yöneliktir.
- İleriki dönemlerde kapsam genişletilecektir.

## Tapu sigortası - 2

- *Sigorta konusu taşınmaza ilişkin tapuda bulunan tapu kayıtlarındaki hatalar da dahil olmak üzere*
  - ✓ *hukuki kullanım kısıtları,*
  - ✓ *taşınmaz üzerinde başkaca rehinlerin bulunması,*
  - ✓ *mülkiyet üzerinde bulunan kısıtların ipotekli konut finansmanı kapsamında konulan ipoteye göre öncelikli olması ve taşınmaz üzerinde bağlayıcılığı bulunan kısıtlayıcı akdi taahütler gibi hususlar nedeniyle*
- *Konut finansmanına ilişkin ipoteyin geçersizliği veya ifa edilememesi nedeniyle uğranabilecek zararlar teminat altına alınmaktadır.*

# Diğer sigortalar

- **Konut finansmanı alacaklısını koruma sigortası**

*konut kredisi kullanan tüketicinin konut finansmanını sağlayan kuruma karşı yükümlülüklerini yerine getirmede ölüm, maluliyet, işsizlik ve diğer nedenlerle temerrüde düşme halini teminat altına almaktadır*

- **Mal sigortaları**

*finansmana konu konutta yangın, sel, deprem gibi riskler nedeniyle meydana gelebilecek zararları karşılamaktadır*

- **Değer koruma sigortası**

*Finansmana konu gayrimenkulün piyasa değerinin zaman içinde azalması riskine karşı teminat sağlamaktadır.*