

KONUT FİNANSMANI (MORTGAGE)  
SİGORTASI

Pof. Dr. Mustafa  
TOPALOĞLU

### 1.Giriş

Genel olarak, birçok ülkede konut ve gayrimenkul sektörü, ekonominin en önemli sektörlerinden birisi konumundadır. Ayrıca geniş halk kitlelerini büyük ölçüde etkilemesi sebebiyle hükümetler, konut politikalarıyla yakından ilgilidirler. Konut sektörünün finansmanında ve gayrimenkullerin ekonomiye kazandırılmasında iki unsur çok büyük önem taşımaktadır: Bunlardan birincisi, kişilerin kurumsal yöntemlerle, uzun vadeli konut finansmanı sağlayabilmeleri; ikincisi, işletmelerin bilançolarında donuk yatırım olarak duran gayrimenkullere hareket (tedavül) yeteneği kazandırılmasıdır. Her iki konuda da başarı kazanılması, makro ekonomik dengelerin sağlıklı bir şekilde kurulmasının yanı sıra, finansal piyasaların gelişmişliğine ve gayrimenkul finansmanı ile sermaye piyasaları arasındaki bağlantının güçlü olmasına bağlıdır.

İpotekli konut finansmanı, genel karakteri itibarıyla uzun vadeyi, düşük faizi ve sonuçta kira seviyesinde geri ödemeleri içeren bir konut finansmanı yöntemidir. Yöntemde kredi veren, kredi konusu olan taşınmaza ipotek tesis etmek suretiyle teminatlanmakta ve taşınmazın değerinin belli bir oranında (genellikle %75-%80'e kadar) kredi vererek konut alımını finanse etmektedir.

Türkiye'nin, konut finansmanı için gerekli olan finansman kaynaklarının sağlanması ve işletmelerin bilançolarında yer alan gayrimenkullere hareket kazandırılması açısından başarılı olduğu söylenemez. Dünyada ise, 1970'lerden itibaren ipotek kredilerinin havuzlarda toplanarak bunlara dayanan menkul kıymet ihracı ile yapılan menkul kıymetleştirme konut finansmanı konusunda kaydedilmiş en önemli gelişme olarak kabul

edilmektedir. Önemli bir gelişme olarak Türkiye 'de 22.07.1995 tarihinde yapılan bir yasal düzenleme ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adında bir finansal kurum oluşturulmuştur.

Ancak günümüze kadar siyasi ve ekonomik istikrarın sağlanamamış olması, gayrimenkul piyasasının arzu edilen düzeyde geliştirilmesini önlemiştir. Ülkemizdeki banka konut kredileri ekonomik konjonktürün olanak verdiği dönemlerde bireylerin konut edinmelerinde önemli roller üstlenebilmişlerdir.

İpotekli konut finansmanı (mortgage) sistemi, tüketicilerin dışında kredi verenlere, kamuya, genel ekonomiye ve sermaye piyasalarının derinleşmesine katkıları olan çok önemli bir mekanizmadır. İpotekli konut finansmanı sisteminde, taraflardan hane halkının ileride karşılaşılabileceği olumsuzluklar nedeniyle yükümlülüklerini yerine getiremez hale gelmesi durumunda, sistemin taraflarına yardımcı olacak ipotek sigortası sistemi de büyük önem taşımaktadır.

Son dönemde faizlerin düşüşü ile beraber ipotek kredilerinin gelişimine yönelik bir heyecan oluşmuştur. Dış etkenlerden ortaya çıkan bazı olumsuzluklara (Mayıs 2005'teki gibi) karşın, ekonomik istikrarın mevcut heyecanı ve konsantrasyonu destekler biçimde sürmesi halinde, kısa zaman içinde arzu edilen kredi ortamının yaratılacağı ve bireylerin konut sahibi olmak için yıllarca beklemek yeri ne önce konutuna kavuşacağı daha sonra tasarrufları ile kira öder gibi sahip olduğu konutun kredi taksitlerini ödeyeceği ve bireyin üstlendiği borç yükünün bireyin diğer ihtiyaçlarını karşılamasından alıkoymadığı ortamın yaratılabileceği düşünülmektedir.

Sonuç olarak, bu çalışmanın amacı; genel olarak mortgage sigortası hakkında bilgi vermek, mortgage sigortası türlerini, mortgage sigortasının olumlu ve olumsuz yönlerini, yabancı ülke uygulamalarını

ve Türkiye'de mortgage sigortası konusunu incelemektir.

## 2.-Genel Olarak Mortgage Sigortası

Gelişmiş ülkelerde özellikle ABD'de geniş anlamda ipotek diyebileceğimiz mortgage<sup>1</sup> 'lı konut kredileri nin %25 'inden fazlası mortgage sigortası ile teminat altına alınmıştır<sup>2</sup>. Mortgage sigortası, çok çeşitli sosyal ve ekonomik faydalar sağlamaktadır. Bu faydalardan belki de en önemlisi, malvarlığı değerinin ( *asset* ) paraya çevrilmesini kolaylaştırmasıdır. Sigorta edilmiş mortgage kredileri sigorta edilmeyenlerden daha fazla likiditeye sahiptir. Zira, sigorta şirketleri, ancak borçlunun kredibilitesinin ve taşınmazın değerinin krediyi karşılamaya yeteceğini tespit ettikleri mortgage kredilerini sigortalamaktadırlar. Böylece, ön incelemeden ve değerlendirmeden geçmiş krediler, ikincil piyasada daha fazla rağbet görmekte ve buna bağlı olarak daha fazla alıcı bulabilmektedir<sup>3</sup>.

Mortgage sigortaları, yatırım riskini azaltmak suretiyle sermaye piyasasına fon akışını artırmak, bu surette sermaye piyasasının gelişimini sağlamak ve aynı zamanda oluşturulacak ikincil piyasa ile özellikle ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracının gerçekleştirilebilmesi ile konut finansmanı sorununun çözümünü kolaylaştırmaktır<sup>4</sup>.

Bu bağlamda, mortgage sigortası uygulaması ipotekli konut

---

<sup>1</sup> Mortgage kavramı tam anlamıyla ipotek kavramını karşılamamaktadır. ABD'de mortgage sistemi bakımından mülkiyet sistemi (title state) ve rehin sistemi (lien state) olarak iki ayrı eyalet sistemi mevcuttur. Mortgage, taşınmazın mülkiyeti şartlı olarak ya alacaklıya ya da üçüncü bir kişiye devredilmek suretiyle kurulmaktadır. Hatta bazen bir bonoda (promisory note) teminat olarak herhangi bir taşınmazın bilgilerinin gösterilmesi dahi mortgage olarak nitelendirilmektedir (equitable mortgage). Bu şekilde kurulan ve nitelendirilen mortgage, belki aynı işlevi görse de, Kıta Avrupası hukuku anlamında ipotek olarak adlandırılması mümkün gözükmemektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. *Topaloğlu*, Mustafa: ABD Mortgage Uygulaması ve İpotekli Konut Finansmanına il işkin Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Fikret EREN'e Armağan, Ankara 2006, s. 843-876.

<sup>2</sup> *Karp, Jaroes!Klayman*, Eliot: Real Estate Law, Fifth Edition, Chicago, IL 2003, s. 473.

<sup>3</sup> *Ross*, Stephen L./*Tooiell*, Geoffrey M.B.: Redlining, the Community Reinvestment Act, and Private Mortgage Insurance, 55 Journal of Urban Economics (2004), s. 281.282.

<sup>4</sup> *Blood*, Roger: Mortgage Defaul! Insurance: Credit Enhancement For Homeownership, Housing Finance International, September 2001, s. 49

finansmanı sistemlerinde vazgeçilmez unsurlarından birisi olarak kabul edilmektedir. Bu surette, mortgage sigortası ile sistem, taraflarının belirli bir bedel karşılığında ileride ortaya çıkabilecek olumsuzluklara karşı kendilerini korumaları sağlanabilmektedir. Dolayısıyla mortgage sigortası taraflara, ileride karşılaşılabilecekleri risklere karşı koruma sağlamak suretiyle nispeten güvenceli bir ortam yaratmaktadır. Sonuçta sağlanan bu güvence, ipotekli konut finansmanı sisteminde birincil ve ikincil piyasaların daha sağlam bir yapıda ve hızlı bir şekilde gelişebilmesine olanak tanımaktadır<sup>5</sup>.

ABD'de mortgage sigortası yapılmasına izin veren ilk yasal düzenleme, 1904 yılında (New York eyaletinde) yapılmıştır. Bu yasal düzenleme, 1911 yılında yeniden gözden geçirilmiş ve yetkili sigorta şirketlerine mortgageleri satın alma ve yeniden satabilmelerine olanak sağlamıştır. Bu durumun, mortgage kredileri için ikincil piyasanın oluşması ve gelişmesine önemli katkısı olmuştur. Bir başka deyişle, sigorta edilmiş mortgage kredileri yatırımcıların daha fazla ilgisini çekmeye başlamıştır. 1920'li yıllarda gayrimenkul fiyatları oldukça yükselmiş ve birçok gayrimenkul yüksek karlarla paraya çevrilerek satılabilmektedir. Bu dönemde, New York'ta yaklaşık 50 mortgage sigortası şirketinin faaliyette bulunduğu bir ortam oluşmuştur. O dönemde mortgage sigortası risksiz bir faaliyet alanı olarak kabul edilmiştir. Ancak, 1929 bunalımı sonrası 1930'lara gelince tüm gayrimenkul piyasası yerle bir olmuş ve gayrimenkullerin değeri önemli ölçüde düşüş göstermiştir. Sonuç olarak bu dönemde, New York'taki tüm

---

<sup>5</sup> *Tootell, Geoffrey M.B.: Discrimination, Redlining, and Private Mortgage Insurance, Federal Reserve Bank of Boston Working Paper No. 95-10, October 1995, s. 1-2.*

mortgage sigortası şirketleri iflas etmişlerdir. Bu gelişmelerin sonucunda ABD hükümeti tarafından bir rapor hazırlanarak bu durumun bir daha olmaması için bir rapor hazırlanmıştır (*Alger Report*). Bu gelişmeler sonrasında yeni yasal düzenlemeler yapılması yoluna gidilmiştir. Ayrıca kredi kurumları, konut kredileri kullanılırken daha fazla ön ödeme alma yolunu tercih etmeye başlamışlardır. 1934 yılında ABD devleti FHA'yı (*Federal Housing Administration*) kurmak suretiyle (özellikle imkanı az olan aileler için) ipotek sigortası işine girmiştir. Devlet II. Dünya Savaşı'ndan sonra VA (*Veterans Affairs-Emekli Askerler İdaresi*)'yu da ipotek sigortası için devlet garantisi kapsamını genişletmiştir. 1957 yılına gelindiğinde, ilk modern özel mortgage sigortası şirketi "*Mortgage Guaranty Insurance Corporation – MGIC*", Max Kari tarafından kurulmuştur. 1960'lı yıllarda özel ipotek sigortası endüstrisinin geliştiği gözlenmiştir. 1970'lerin başlarında da, ikincil mortgage pazarının da etkisiyle, sektörde önemli ölçüde bir büyüme sağlanmıştır. 1980'li yıllarda yaşanan resesyon sistemi tekrar sarsmış, ayarlanabilir değişken faizli mortgage kredileri gündeme gelmiştir. Bu dönemde sistem birtakım sıkıntılar yaşamıştır. 1980'li yıllarda mortgage sigortası şirketleri beş milyar dolardan fazla tazminat ödemek zorunda kalmıştır. Bu gelişmeler, kredi/gayrimenkul değeri (*Loan to Value-LTV*) oranının azaltılması için önlemler alınmasını gündeme getirmiştir<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Lui, David: Exporting Mortgage Insurance Beyond The United States, Housing Finance International. [http://info.worldbank.org/etools/docs/library/156603/housing/pdf/Lui\\_MortInsur.pdf](http://info.worldbank.org/etools/docs/library/156603/housing/pdf/Lui_MortInsur.pdf), s. 38-39, Son Ziyaret: 5 Mart 2006.; BLOOD, s. 50.

### 3. Mortgage Sigortası Türleri

Mortgage sigortası hizmeti, genel olarak, devlet ya da özel sektör tarafından sunulabilmektedir. Devlet tarafından yönetilen ve yönlendirilen mortgage sigortası sistemi, ABD ve Kanada'da geliştirilmiştir. Mortgage dayalı konut piyasasında yaşanan son gelişmeler doğrultusunda devlet tarafından yönetilen mortgage piyasasındaki riskin boyutu da önemli ölçüde artmaktadır. Bu gelişmeler doğrultusunda devletler artık bu riski özel kesim ile paylaşmak istemektedir. Bunun bir işareti olarak da, dünya genelinde çoğu ülkede, kamu mortgage sigortası sisteminden özel ipotek sigortası sistemine geçme eğiliminin dikkati çektiği görülmektedir<sup>7</sup>.

#### 3.1. Kamusal Mortgage Sigortaları

ABD'de Fedaral hükümet, birisi Federal Konut İdaresi ( *Federal Housing Administration* - FHA ) ve diğeri de Emekli Askerler İdaresi ( *Department of Veteran Affairs* - V A) adlı iki kuruluş aracılığıyla mortgageli kredilere devlet garantisi vererek bir bakıma kamusal sigorta fonksiyonu görmektedir.

##### 3.1.1. Federal Konut İdaresi - FHA Sigortaları

ABD'de 1930'larda yaşanan Büyük Ekonomik Depresyon, mortgage piyasasında da büyük depremler yaşanmasına ve paraya çevirme (*foreclosure*) sayısının rekor seviyede artmasına neden olmuştur<sup>8</sup>. Bunun sonucu olarak, mortgage bazlı menkul kıymetlere ilgi ve güvenleri

---

<sup>7</sup> *Merril* , Sally Roe: The Benefits Of Mortgage Default Insurance, "Developing Secondary Mortgage Markets in Southeast Europe" February) 4-5, 2003, Sofia, Bulgaria, [http://polandhousingfinance.org/SEE\\_Presentations/US/Merrill\\_2.pdf](http://polandhousingfinance.org/SEE_Presentations/US/Merrill_2.pdf), s. 5 ; *Whitman/ Nelson*: Real Estate Finance Law, Fourth Edition, Hombook Series, WestGroup St. Paw Minnesota 2001, s. 158.

<sup>8</sup> *Alp*, Ali: İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansmanı Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi, Ankara 1996, Sermaye Piyasası Yayınları, s. 105.

azalan yatırımcılar, bu piyasadan çekilince konut finansmanı sektörü oldukça daralmış, ABD Kongresi söz konusu sorunun çözümü için 1934 yılında Federal Konut idaresi ( *Federal Housing Administration - FHA*) adlı bir kurum oluşturulmasına karar vermiştir. Sabit geri ödemeli, sabit faizli ve tamamen ödemeli klasik konut mortgage kredileri nin geliştirilmesi ve teşviki bu kurum tarafından sağlanmıştır. Aynı zamanda FHA, mortgage kredileri sigorta uygulamasını başlatmıştır<sup>9</sup>. Bu surette konut alımından, inşasına, ve tamirine kadar alınmış bütün mortgage kredileri sigortalanabilmektedir<sup>10</sup>. Sigorta uygulaması, ancak FHA tarafından belirlenen standartları taşıyan mortgage kredilerine uygulanmaktadır. Bu uygulama aynı zamanda ikincil mortgage piyasasının standartlaşmasını ve gelişmesini sağlamıştır<sup>11</sup>.

FHA tarafından uygulanan mortgage sigortasının yasal dayanağını Milli Konut Kanunu'nun ( *National Housing Act* ) 203. Bölüm'ü ( *Section*) oluşturmaktadır. 203. Bölüm, FHA'yı müstakil konutların ya da en fazla dört konuttan oluşan binalardaki konutların alımına ilişkin kredileri sigortalamaya yetkili kılmaktadır. FHA'nın sigortaladığı mortgage kredilerinin ortak özellikleri şu şekildedir<sup>12</sup>:

- i) Kredinin geri ödeme süreleri daha uzundur,
- ii) En son taksite kadar alınan kredinin tamamının ödenmesi istenilmektedir ( *full amortization*),
- iii) Daha düşük peşin ödeme ( *down payment*) yeterli görülmektedir,
- iv) Faiz oranları piyasadaki diğer kredilere göre daha düşüktür.

FHA, alınan krediye oranla sigorta primi belirlemekte ve bunu dönemsel ödemelere eklemektedir. Primlerden sağlanan bu gelirler de

---

<sup>9</sup> Topaloğlu, s. 851.

<sup>10</sup> Karp/Klayman: s. 473-474.

<sup>11</sup> Yalçınar, Kürşat: İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler, Ankara 2006, s. 57.

<sup>12</sup> Karp/ Klayman, s. 474.

temerrüt nedeniyle mülkiyetine el konulan gayrimenkullerden dolayı oluşan zarar ve masrafları karşılamakta kullanılmaktadır<sup>13</sup>.

### 3.1.2. Emekli Askerler İdaresi - VA Kredi Garantileri

ABD'de VA, emekli askerlerin özel konut finansmanına koruma altına almaktadır. Bu suretle emekli askerlerin peşin ödemesiz ve uzun vadeli kredilerle konut sahibi olmaları kolaylaştırılmaktadır. İstedikleri zaman erken ödeme cezası (*prepayment penalty*) olmaksızın tam veya kısmi ödeme yapabilmektedirler. Finansal sıkıntıya düştükleri zaman kredi yeniden yapılandırılmaktadır (*modification*). Ancak VA kredi garanti programında, FHA sigortalarının aksine, alınan kredinin tamamına değil de, bir kısmı garanti verilmektedir<sup>14</sup>.

### 3.2. Özel Mortgage Sigortaları

İpotekli konut finansmanı ya da mortgage sisteminde kullanılan çok değişik türde sigorta türleri kullanılmaktadır. Bir görüş, mortgage sisteminde kullanılan sigorta türlerini;

i) Gayrimenkul (hasar-zarar) sigortaları (*title insurance-tapu*

sigortası ve mortgage hayat sigortası da dahil)

ii) Mortgage sigortası ve mortgage kredisi geri ödenmeme sigortası

(*mortgage insurance-mortgage default insurance*)

biçiminde ikiye ayırarak incelenebileceğini ileri sürmektedir<sup>15</sup>.

Buna karşılık diğer bir görüş ise, konuya daha kapsayıcı açıdan bakarak mortgage sigortalannı kredi alan (tüketici) ve kredi veren açısından yaklaşılarak sınıflandırmaktadır<sup>16</sup>. Buna göre "kredi alan" açısından mortgage sigortaları;

---

<sup>13</sup> Karp/ Klayman, s. 474.

<sup>14</sup> Karp/ Kldyman, s. 474.

<sup>15</sup> Merril , s. 2.

<sup>16</sup> Oksay, Suna: Konut Finansmanı Sisteminde Sigortanın Yeri, 4 Nisan 2006



- i) Tapu Sicil Sigortası (Title Insurance),
- ii) Mortgage Ödemelerini Koruma Sigortası (*Mortgage Payment Protection Insurance*),
- iii) Mortgage Koruma Sigortası (*Mortgage Protection Insurance*)
- iv) Özel Mortgage Sigortası (*Private Mortgage Insurance*);

"Kredi veren" açısından incelendiğinde ise, mortgage sigortası türleri;

- i) Tapu Sicili Sigortası (*Title Insurance*),
  - ii) Değer Kaybı Sigortası (*Indemnity Insurance*)
  - iii) Konut Sigortası (*Homeowners Insurance*)
- olarak sıralanabilir.

Esasen mortgage kredisi almak isteyen tarafların, genel olarak yararlanabilecekleri iki tür mortgage sigortası bulunmaktadır. Bunlardan biri, kredi alanlar tarafından; diğeri de, kredi veren tarafından yapılmaktadır. Her iki tür sigortanın da kredi alanın kredibilitesi üzerinde olumlu etkisi olmakla beraber, kredi veren açısından kendisinin yaptırdığı sigortanın önemi daha büyüktür. Konut satın almak isteyen tüketiciler, satın almak istedikleri konutun değerinin genellikle %80'inden fazlasına denk gelen tutarda kredi almak zorunda kalmaktadırlar. Bu bağlamda, büyük ölçüde konut alımı için kredi veren kurum, kendini korumak amacıyla ileride ortaya çıkabilecek sorunlara karşı, özel ipotek sigortası (PMI) yaptırılmasını istemektedir. Bu sigortanın maliyetine kredi alan kişi katlanmaktadır. Özel ipotek sigortasının maliyeti evin toplam değeri üzerinden ne kadarlık kısmının peşin (ön ödeme) olarak ödenmesi ile ilgilidir. Burada sigorta maliyeti genellikle kredi miktarının %1'inin 7/10'u kadar olabilmektedir<sup>17</sup>.

---

tarihinde T.B.B.de değerlendirme toplantısı sunumu; 2006, <http://www.tbb.org.tr/turkce/konutfinansmani/MortgageABTopSunum.ppt>

<sup>17</sup> [http://www.sunnations.com/mortgagelibrary/mortgage-insurance/what\\_is\\_pmi.asp](http://www.sunnations.com/mortgagelibrary/mortgage-insurance/what_is_pmi.asp)

### 3.2.1 . Tapu Sicil Sigortası (Title Insurance)

ABD'de "abstractor" denilen kişiler, satın alınacak gayrimenkulün tedavüllerini (mülkiyet *zinciri-chain of title*) ve değerini etkileyecek haciz, mortgage, hapis hakkı ve mahkeme kararı gibi ilişkileri çıkarmakta ve bu konuda bir özet bilgi ( *abstract*) hazırlamaktadırlar. Daha sonra bir avukat tarafından bu özet bilgiler değerlendirilerek olası riskler bakımından hukuki görüş verilmektedir<sup>18</sup>. Yolsuz veya hatalı tescili ya da taşınmazın değerini etkileyecek hususları bildirmemekte ihmali olan avukat ve abstractor, bu yüzden ortaya çıkacak zarardan dolayı hukuken sorumludur. Çok az federe devlet, yolsuz tescilden doğan zararı karşılayacak fon ayırdığından, devletin sorumluluğuna gitmekde çok zordur<sup>19</sup>.

İşte bu nedenle ortaya çıkacak zarar verici riski temin etmek için tapu sicil sigortası ( *title insurance*) yaptırılmaktadır. ABD'de tapu sicil sigortası ile gayrimenkul devri veya mortgage işlemlerinde yoğun olarak kullanılmaktadır. Özellikle mortgage'ın ikincil piyasaya devri söz konusu olduğunda, tapu sicil sigortası yaptırılması zorunlu tutulmaktadır. Ancak ikincil piyasaya ihraç edilecek mortgage kredilerinde tapu sicil sigortası teminatı mutlaka aranmaktadır. Aslında, tapu sicilinin tutulmasından dolayı kara Avrupası hukuku anlamında devletin hukuki sorumluluğu olmaması, sistemin işleyişi gereği bu sigorta türünü zorunlu kılmaktadır. İngiltere'de ise avukatın hukuki görüşü yeterli görülmekte ve tapu sicil sigortası yaygın olarak kullanılmamaktadır<sup>20</sup>.

Genel ve standart bir tapu sicil sigortası şartları ve tipi mevcut değildir. Her olay ve işlem için bu sigortanın kapsam ve hükümleri değişiklik göstermektedir. Bununla birlikte, tapu sicili sigortası genellikle,sahte ve tahrif edilmiş belgeler, bilinmeyen mirasçılar, yanlış kaydedilmiş dokümanlar, gerçek olmayan evlilik durumları, isimlerdeki karışıklı ve hatalar, yanlış yorumlanan vasiyetnamelerden

---

<sup>18</sup> *Jacabus*, Charles J.: *Rea! E.state Law*, New Jersey 1986, s. 249-250; *Burke*, Barlow: *Real Estate Transactions, Examples and Explanations*, Fourth Edition, New York, s. 185.

<sup>19</sup> *Karp/Klayman*, s.420.

<sup>20</sup> *Oksay Suna/Ceylantepe*, Tolga: *Mortgage ve Mortgage Sigortaları*, İstanbul

kaynaklanan mülkiyet sorunlarını teminat kapsamına almaktadır<sup>21</sup>.

Tapu sicil sigortasında, tapu sicilinde şerh edilmemiş zilyedin hakları, tapu siciline tescil edilmemiş rehin hakları, tescilsiz olarak doğan rehin hakları, henüz ödeme zamanı gelmemiş vergiler, sınır ihtilafları, gayrimenkulün kullanılmasını kısıtlayan idari düzenlemeler, kamulaştırma gibi haller teminat kapsamı dışında bırakılmaktadır<sup>22</sup>.

Özelde mortgage uygulaması bakımından tapu sicil sigortası ise, krediyi teminat altına alan gayrimenkulün tapu sicil kayıtlarının temiz olduğunu, geçerli bir rehnin mevcut olduğunu ve bu rehnin paraya çevrilemesinde öncelik hakkı olan başka bir takyidat bulunmadığını garanti eden bir sigorta ürünüdür. Teminat kapsamına giren riskin gerçekleşmesi nedeniyle gayrimenkulün paraya çevirme sürecinde (*foreclosure*) satılamaması veya satış değerinin düşmesinden doğan zarar sigorta poliçesinde belirlenen limite kadar sigortacı tarafından karşılanmaktadır<sup>23</sup>.

Tapu sicil sigortasında primin peşin olarak tahsil edilmesi esastır. Kapsamı farklılık gösteren çok çeşitli türleri olmakla birlikte, genel olarak iki ana başlık altında incelenebilecek olan bir sigorta tipidir. Bunlar<sup>24</sup> kredi alacaklısını korumaya yönelik olan sigortalar (*lender' s policy*) ve gayrimenkulün mülkiyetini alan kişileri korumaya yönelik olan (*owner' s policy*) sigortalardır.

### **3.2.2Mortgage Ödemelerini Koruma Sigortası (Mortgage Payment Protection Insurance -MPPI)**

Mortgage ödemelerini koruma sigortası, esasen kredi alan tüketicileri korumaya yöneliktir. Bu sigorta türü ile mortgage taksitlerinin ödenmemesinden doğan risk, teminat altına alınmaktadır<sup>25</sup>.

İşsiz kalmak, hastalanmak veya kaza geçirmek gibi nedenlerle

---

<sup>21</sup> Karp/Klayman, s. 420.

<sup>22</sup> Oksay Suna/Ceylantepe,s.59;Jacabu, s.258-259

<sup>23</sup> Oksay /Ceylantepe, s.58

<sup>24</sup> Jacabus, s. 250; Oksay, Suna: Konut Finansmanı Sisteminde Sigortanın Yeri, 4 Nisan 2006 tarihinde T.B.B.de Değerlendirme Toplantısı Sunumu, s. 18. <http://www.tbb.org.tr/turkce/konutfinansmanilMortgageABTopSunum.ppt>

<sup>25</sup> Oksay /Ceylantepe, s.47

gelirinde düşme olan kredi borçlusunun mortgage taksitleri poliçede belirtilen limitler doğrultusunda sigortacı tarafından ödenmektedir.

Mortgage ödemelerini koruma sigortası poliçeleri, her türlü hastalık veya maluliyeti kapsamamaktadır. İyiniyete aykırı olarak sigortalı kredi borçlusunun önceden bildiği rahatsızlıklar teminat dışı kalmaktadır. Yine, doğrudan doğruya isteğe bağlı ameliyatlara bağlı olarak gelişen maluliyetlere de bu tür sigortalarda teminat sağlanmamaktadır<sup>26</sup>.

Bu sigorta türü ile teminat altına alınan diğer risk de, işin kaybedilmesi veya serbest meslek faaliyetinde bulunamamaktan dolayı gelir kaybına uğrayarak mortgage taksitlerinin ödenmemesidir. Burada da sigortalı işçi veya meslek mensubunun bizzat riskin oluşumuna neden olan davranışları poliçeden istisna edilmektedir. Bunlar arasında, sigortalının istifa etmesi, işverenle anlaşarak kendini işten attırması, yeni bir iş aramaktan kaçınması gibi haller sayılabilir<sup>27</sup>.

Mortgage ödemelerini koruma sigortası poliçelerinin bazılarında yukarıda belirtilen iki risk grubuna ilave olarak ölüm, sürekli maluliyet, kritik hastalık veya hastaneye yatma gibi risklere de teminat kapsamına alınmaktadır. Böyle bir durumda biri, hayat sigortası; diğeri, hayat sigortası dışında faaliyet gösteren sigorta şirketi olmak üzere iki şirket tek bir poliçe içinde teminat vermektedirler<sup>28</sup>.

### **3.2.3. Mortgage Koruma Sigortası (Mortgage Protection Insurance-MPI)**

Kredi alanlar tarafından yapılan mortgage koruma sigortaları genellikle hayat sigortası şirketleri tarafından yapılmaktadır. Kredi alanlar tarafından yaptırılan sigorta, önceleri hayat sigortası şeklinde başlamış olup zaman içinde bu sigortanın kapsamında genişleme olmuştur<sup>29</sup>.

Mortgage Koruma Sigortası ile mortgage karşılılığı kredi alan

---

<sup>26</sup> Oksay /Ceylantepe, s.47

<sup>27</sup> Oksay /Ceylantepe, s.48

<sup>28</sup> Oksay /Ceylantepe, s. 49

<sup>29</sup> <http://www.canadalife.ca/x/Library.nsf/page?openform&lang==E&LOB=Credit%20Insurance&cat=Mortgage%20Insurance&content=Mortgage%20Insurance>

borçlunun ölümü halinde kalan borcun ödenmemesi nedeniyle gayrimenkulün satışının önlenmesi amaçlanmaktadır. Sigorta şirketi, kredi borçlusunun ölümü halinde kalan borcu alacaklıya ödeyerek gayri menkulü paraya çevirmekten kurtarır. Sigorta şirketinin alacaklıyı borcu ödeyerek tatmin etmesinden sonra söz konusu gayrimenkulün mülkiyeti mirasçılara geçer. Bu sigorta ile ölüm dışında kritik hastalık ve sürekli maluliyet risklerinin de teminat altına alınması mümkündür<sup>30</sup>.

### **3.2.4.Özel Mortgage Sigortası (Private Mortgage Insurance-PMI)**

ABD'de 1998 yılında çıkarılan Konut Sahiplerini Koruma Kanunu ( *The Homeowner' s Protection Act - HPA*) ile özel ipotek sigortası uygulaması, 29 Temmuz 1999 tarihi ve sonrasında gerçekleşen morgageli konut kredileri için (devlet garantili olan kredilendirmeler hariç) zorunlu olarak uygulanmaktadır<sup>31</sup>.

Özel mortgage sigortası, mortgage karşılığı konut kredisi verenleri;

kredi kullananın borçlarını ödeyememesi nedeniyle teminat olarak alınan gayrimenkulün paraya çevrilmesine ilişkin yasal prosedür içinde ortaya

çıkabilecek zararlara karşı korumaya yardımcı olan bir uygulamadır. Genellikle, kredi kurumları tarafından ön ödemenin krediye konu olan konut değerinin %20'sinin altında kalması durumunda özel mortgage sigortası poliçesi talep edilebilmektedir. Özel mortgage sigortası poliçe tipine bağlı olarak, kredi kullananın geri ödeyemez hale gelmesi durumunda, kredi kurumuna ipotekli kredi tutarının %20 ile %30'u düzeyine varan tutarlarda ödeme yapılabilmektedir. Sigorta şirketinin bu düzeyde ödeme yapması, kredi kurumunun kredi karşılığında teminat olarak elinde bulundurduğu gayrimenkulün yasal prosedür çerçevesinde yeniden

---

<sup>30</sup> Oksay /Ceylantepesi, s.46

<sup>31</sup> Private Mortgage Insurance (PMI), <http://www.frbsf.org/publications/consumer/privatemortgage>, s. 2.

satılması işlemlerini yaparken uğrayabileceği tüm zararlarını karşılamaya yeterli gelmektedir<sup>32</sup>.

Özel mortgage sigortasında; bir sabit oranlı mortgage kredisi primi, ayarlanabilir (değişken) mortgage kredisi için ödenecek prime göre çoğu kez daha düşük olmaktadır. Primler, ipotek kredisi tutarına, vadesine ve kredi/gayrimenkul değeri (LTV) oranına "göre değişiklik gösterebilmektedir"<sup>33</sup>. Özel mortgage sigortası, sadece klasik (konvansiyonel) finansman ile kullanılmaktadır. ABD uygulamasında klasik mortgage kredisi ile kastedilen, devletin sigortası, yani garantisi altında olmayan mortgage kredileridir. Özel mortgage sigortası, genellikle konut satın alan tarafından yıllık, aylık ya da tek prim şeklinde ödenebilmektedir. Eğer kredi veren, özel mortgage sigortası primini ödeyecek olursa, çoğu zaman bu maliyeti kredi maliyetine eklemektedir. Yani burada, sigorta maliyeti kredi kurumundaymış gibi görülürken, kredi kurumunun söz konusu maliyeti kredi maliyetine ekleyerek sonuçta yine kredi kullanandan tahsil ettiği bilinmektedir.

Özel mortgage sigortası ile mortgage koruma sigortası bazen karıştırılmaktadır. Özel mortgage sigortası, insanların ev satın almalarına yardımcı olan onları evlere yerleştirmeye yardımcı olan bir özelliكتedir. Ancak, mortgage koruma sigortası, mortgage karşılığı. konut kredisini kullanan kişilerin ölümü durumunda söz konusu kredinin bir bölümünü ya da tamamını karşılayabilen bir sigorta türüdür. Ön ödemenin az ve özel mortgage sigortasının olmadığı bir durumda, mortgage kredilerinin maliyeti biraz daha yükselmektedir. Özel mortgage kredi sigortasında kredi kullanana herhangi bir ödeme yapılması söz konusu değildir. Genellikle kredi kurumu poliçe sahibi olduğu için özel mortgage sigortası poliçesini hangi sigorta

---

<sup>32</sup> A Consumer's Guide to Private Mortgage Insurance (March 2003), <http://www.ncdoi.com>, s. 1.

<sup>33</sup> *Kreidler*, Mike; Private Mortgage Insurance, Washington Insurance Commissioner, [http://www.insurance.wa.gov/factsheets/factsheet\\_detail.asp?FctShtRcdNum:41](http://www.insurance.wa.gov/factsheets/factsheet_detail.asp?FctShtRcdNum:41), October, 2004.

şirketinden alınacağı konusunda söz sahibi olmaktadır<sup>34</sup>.

Özel mortgage sigortası, konut kredisi kullanan kişinin öz kaynağı yerine geçer.

Mortgage (ipotek) sigortasıyla daha kolay ve/veya büyük tutarda kredi almak mümkün olabilmektedir. Bu konu, özellikle sistemden dar gelimli kesimin daha kolay yararlanabilmesine olanak sağlaması açısından da önem taşımaktadır. Aynı zamanda, kredi veren kurumda ileride ortaya çıkabilecek sorunlara karşı, kendini koruma altına almış olmaktadır.

### **3.2.5. Mortgage Değer Kaybı Garanti Sigortası (Mortgage Indemnity Guaranty Insurance-MIGI)**

Bazı durumlarda kısaca "mortgage sigortası" olarak da adlandırılan "mortgage değer kaybı garanti sigortası", kredi veren kurumu korumaya yönelik olarak düzenlenmektedir. Bu sigorta ile kredi alanın mortgage geri ödemelerinde temerrüde düşmesi nedeniyle mortgage olarak verilir. Gayrimenkulün paraya çevrilmesi sonucunda satış bedelinin bakiye borcu karşılamamasından doğan zarar teminat altına alınmaktadır<sup>35</sup>.

Mortgage değer kaybı garanti sigortasının devreye girebilmesi için, kredi alan kişinin temerrüde düşmesi ve varsa mortgage ödemelerini koruma sigortası teminatı dışında kalması nedeniyle ödeme yapılamaması ya da bu sigorta ile geçici ödeme desteği yapılmasına rağmen temerrüt halinin devam etmesi gerekir<sup>36</sup>.

Bütün bu sigorta ve borçlunun gayretlerine rağmen kredi borcu

---

<sup>34</sup> A Consumer's .Guide to Private Mortgage Insurance (March 2003).  
<http://www.ncdoi.com>, s. 3.

<sup>35</sup> Mortgage Indemnity: a Borrower's Guide, <http://www.cml.org.uk/cml/consumers/guides/indemnity>

<sup>36</sup> Oksay/Ceylantepe , s. 50.

hala ödenemez ise paraya çevirme (*foreclosure*) süreci başlayacaktır. Kredi alacaklısı sözleşmede satış yetkisi (*power of sale*) mevcut ise kendisi veya yediemin (*trustee*) vasıtasıyla mortgage olarak verilen gayrimenkulü satışını gerçekleştirir ya da bu yetkisini kullanmayarak mahkemeye satış davası açar<sup>37</sup>. Hangi yöntem kullanılırsa kullanılsın, gayrimenkulün satışı halinde satış bedeli kredi verenin alacağını karşılamaya yetmez ise aradaki bu fark riski oluşturur ve sigorta şirketi tarafından poliçe kapsamına göre alacaklıya ödenir<sup>38</sup>.

### **3.2.6. Konut Sahiplerinin Sigortası (Homeowners Insurance)**

Konut sahiplerinin sigortası ya da kısaca, konut sigortası esas itibariyle yangın, patlama, kar yığılması, yıkılma gibi binaya gelebilecek birtakım riskleri teminat altına almaktadır. bunun yanında hırsızlık, evde bulunan insanların yaralanması, evcil hayvanların verdiği zarardan sorumluluk gibi riskler de teminat kapsamına dahil olabilmektedir<sup>39</sup>.

Konut sigortası şartlarında tek tip uygulama bulunmama ile birlikte genellikle standartlaşmaya doğru gidilmektedir. Verilen teminatın türüne göre de birkaç tipte konut sigortası yapılmaktadır. Yine sigorta primi de sigortalanan konutun yapısı, yangın ekipmanlarına sahip olup olmaması ve su kaynaklarına mesafesine göre değişiklik göstermektedir<sup>40</sup>.

## **4. Mortgage Sigortasının Olumlu ve Olumsuz Yönlerinin Değerlendirilmesi**

İpotekli konut finansmanı sisteminde, hem kredi alanlar hem de kredi verenler açısından sigorta mekanizması devreye girebilmektedir. Başka bir anlatımla, konut kredisi alanların yanında, kredi verenler tarafından da mortgage sigortası yaptırılılabilmektedir. Ancak bu mortgage

---

<sup>37</sup> Krotovil, Robert: Mortgage Law Today, The John Marshal Law Review, Yol. 13, 1979-1980, s. 268-269; Topaloğlu, s. 857 vd

<sup>38</sup> Oksay/Ceylantepe, s. 50.

<sup>39</sup> Oksay/Ceylantepe, s. 73.

<sup>40</sup> Oksay/Ceylantepe, s. 73.



sigortası türünde de maliyet, krediyi almış olan tarafa yansıtılmaktadır. Bu sigorta, verilen kredinin tamamını ya da bir bölümünü kapsamakta olup kredi alanın borcunu ödeyememesi halinde, mortgage ödemelerinin sigorta kurumu tarafından yapılmasını sağlamaktadır. Bir başka ifade ile, mortgageli konut kredisi kullananlar açısından mortgage sigortası (PMI) bir güvenlik ağı oluşturmaktadır ve uygulamalara bağlı olarak bu sigortanın önemi de giderek artmaktadır. Mortgage sigortasının amacı, poliçe taraflarını mortgage kredisi alan kişinin öngörülemeyen olaylardan dolayı gelirinde meydana gelebilecek dalgalanmaların neden olacağı potansiyel olumsuzluklara karşı korumaktır. Literatürde bu konuda yapılan birçok çalışma bulunmaktadır. İngiltere'de mortgage piyasasında geri ödemelerde yaşanabilecek olumsuzluklara karşın özel mortgage sigortasının yeterli bir garanti sağlayamadığı, yani yetersiz kalabildiği yönünde bazı tespitler yapıldığı görülmüştür<sup>41</sup>.

Kredi alanlar tarafından mortgage sigorta yaptırılması halinde, kredi kurumları tarafından istenen ön ödeme (*downpayment*) tutarları azalabilmektedir. Bu nedenle, kredi alanlar daha düşük ön ödeme yapmak ve kredi kurumları tarafından seçilebilir olmak için, gerek özel ve gerekse kamusal sigorta şirketlerine sigorta yaptırabilmektedirler. Konut kredisi alanlar tarafından sigorta yaptırmaya olan talebin artmasıyla birlikte sigorta şirketleri de risklerini azaltmak için sigorta şartlarını yeniden düzenlemiş ve yapılan sigortanın uzun vadeli olması nedeniyle zaman içinde ortaya çıkabilecek riskleri azaltıcı önlemler sigorta sözleşmelerine dahil edilmiştir. Bu önlemlerin en önemlileri, sigorta başvurusunda bulunan kişilerin mevcut ve gelecekteki gelir durumlarıyla ilgilidir. Sigorta şirketleri, teknolojiye de yararlanarak kendi risklerini etkileyecek olan konuları anında izlemek için gerekli bilgi ve iletişim ağını oluşturmaya yönelmiş ve bu yönde büyük adımlar atmışlardır<sup>42</sup>.

Mortgage sigortası; sistemi ve ülke ekonomisini, özellikle

---

<sup>41</sup> *Serrano, Luis Diaz: Income Volatility and Residential Mortgage Delinquency Across the EU, Journal Of Housing Economics, 2005, w ww.elsevier.com/ locate/jhe, Article in Pres, s. 156-157.*

<sup>42</sup> *Alp, s. 72-73.*

ipoteğe dayalı olarak kullanılan kredilerin ödenmemesi durumlarında ortaya çıkabilecek riskler nedeniyle oluşabilecek ekonomik kayıplara karşı korumak amacıyla kullanılmaktadır. Sigorta şirketlerinin mortgage sigortası hizmetiyle taraflar açısından ortadan kaldırdığı riskler aşağıda özetlenmektedir<sup>43</sup>:

— Hem tüketici, hem de kredi kuruluşu için; kredilerin geri ödenmeme riskini ortadan kaldırır,

— Hem tüketici, hem de kredi kuruluşu için kredi taksitlerinin geçici olarak: ödenmeme riskini ortadan kaldırır,

— Konutun değerinde meydana gelebilecek düşüşlerden dolayı, konutun satılması durumunda kredi veren kuruluşların zarar etme, konut sahibinin ise borçlu kalma riskini ortadan kaldırır,

— Konutun tapu kayıtlarında mevcut olan ama bilinmeyen sorunlardan dolayı oluşabilecek maddi kayıpları ortadan kaldırır.

Gelişen bir piyasada, ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracında mortgage sigortası anahtar konumunda bir uygulama niteliğindedir. Bu kapsamda mortgage sigortasının sağladığı faydalar aşağıdaki gibi özetlenebilir<sup>44</sup> :

— Kredi kullananların kapasitesini artırır: Yüksek LTV oranına karşın ön ödeme düzeyini aşağı çeker ve güvenlik düzeyini artırır.

— Mantıklı risk seçimine yardımcı olur: Yeterli ve doğru belgelendirme sağlar. Belirli fiyat aralığında riski belirleyebilmek/ tanımlamak mümkün olur. Geçerli kredi raporlaması geliştirilebilir.

— Fonlama alternatiflerini geliştirir: Temel kredi olanaklarını geliştirir. Esnek ve çapraz çoklu fonlama opsiyonlarını ortaya çıkarır.

---

<sup>43</sup> Oksay, s. 16.

<sup>44</sup> Porter, T ony: Mortgage Insurance in Developing Markets, Konut Finansmanı ve Türkiye I - Konferans Sunumları, 9-10 Kasım 2004, s. 4.

— Bankaların konut finansmanına ayırdıkları sermaye kısıtını

— azaltıcı etkide bulunur. Kredi riskini yerel bankacılık sisteminin dışına çıkarılmasına yardımcı olur.

Özel mortgage sigortası, ev satın almak isteyenlerin satın alma güçlerini ciddi şekilde artıran bir uygulamadır. Bu uygulama, mortgage'li konut kredisi aracılığıyla ev sahipliği oranını artırabilmektedir. Yani bu uygulama yeterli gelire sahip olmayan ancak mortgage ödemelerini yapabilecek güce sahip olanların yıllarca beklemelerine gerek kalmadan ev sahibi olabilmelerine olanak sağlayabilmektedir. Bununla birlikte, söz konusu faydaların yanında, son zamanlarda özel mortgage sigortalı, uygun olmayan kişilere de konut edinme imkanı sağlayabilmesi, yani verimsiz ve/veya kötü amaçlı kullanımının da olabildiği gibi düşüncelerden dolayı tartışmalara konu olabilmektedir<sup>45</sup>.

Daha önce de ifade edildiği gibi, özel mortgage sigortası, kredi veren kurumlara borçlunun ödeyemez duruma düşmesi halinde, borç ödemesinin aksatılmadan yapılması ve/veya ipoteğin tekrar nakde çevrilmesi süreçlerinde ortaya çıkabilecek giderlerin karşılanması gibi bazı güvenceler sunan bir uygulamadır. Bu uygulama aynı zamanda birincil piyasada kullanılan mortgage kredileri karşılığında çıkarılan ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin yatırımcılar (özellikle uzun vadeli yatırım yapan kurumsal yatırımcılar) tarafından daha güvenli bulunabilmesi açısından da büyük önem arz etmektedir. Özel mortgage sigortalarında sigorta şirketleri üstlendikleri risklerin bir kısmını diğer sigorta (reasürans) şirketleri ne devredebilmektedir. Bu uygulama işlem maliyetini artırmakla birlikte mevcut riskin paylaşılması anlamında yararlı bir uygulama olarak da kabul edilebilir. Bu tür uygulamalar, özellikle kredi/gayrimenkul değeri (LTV) oranı büyük olan nispeten daha riskli kabul edilen mortgage kredilerinin sigortalıması ile ilgili poliçeler için daha doğru bir uygulama

---

<sup>45</sup> *Body, Chet: Private Mortgage Insurance, 2002, <http://www.chetboddy.com/Pages/privatemortinsurance.html>*

olarak kabul edilebilir<sup>46</sup>.

Bununla birlikte, özel mortgage sigortası, çoğu mortgage konut kredisi alan açısından bir maliyet olarak değerlendirilmektedir. Ancak, kolay kredi alınmasını sağlaması ve sağladığı diğer avantajların yanı sıra alınan evin zaman içerisinde değer kazanması dikkate alındığında, mortgageli konut kredisi kullananlar açısından bir maliyet unsuru olarak değerlendirilmeyebilir<sup>47</sup>.

## 5. Mortgage Sigortasında Yabancı Ülke Uygulamaları

Dünyada mortgage sigortası hizmetinin kamu ya da özel sektör tarafından sunulduğu görülmektedir. Kamu mortgage sigortası sistemi ABD ve Kanada'da geliştirilmiştir. Mortgage sigortası dünya genelinde giderek önemli hale gelmektedir. Genellikle ülkelerin, kamu mortgage sigortası sisteminden özel mortgage sigortası sistemine geçme eğiliminde oldukları söylenebilir. Avustralya, Yeni Zelanda, İrlanda, Güney Kore, Belçika, İsrail, Güney Afrika ve İngiltere'de özel mortgage sigortası uygulaması mevcuttur. ABD, Kanada, Fransa ve Belçika'da hem özel hem de kamu mortgage sigortası uygulamasının her ikisi de kullanılmaktadır. Litvanya, İsveç ve Hong Kong'da ise sadece kamu mortgage sigortası uygulaması bulunmaktadır<sup>48</sup>.

Konut Sahiplerini Koruma Kanunu (*Homeowners Protection Act*) gereği, ABD'de, özel mortgage sigortasını erteleyebilme olanağı bulunmaktadır. Bu durumda yapılan hesaplama aşağıdaki gibi özetlenebilir<sup>49</sup>:

Özel mortgage sigortasını	Mortgage'ın bugünkü	Sabit
---------------------------	---------------------	-------

---

<sup>46</sup> Bud, Carolyn J.: Reinsurance of Private Mortgage Insurance for Loans Originated by Affiliates, Office of Thrift Supervision Chief Counsel, Department of the Treasury, November 2, 1998, Washington, DC, s. 1-2.

<sup>47</sup> Colquitt L. Lee/Slawson, V. Carlos, Jr.: Understanding the Cost of Private Mortgage Insurance, <http://www.westga.edu/~bquest/1997/costof.html>

<sup>48</sup> Merrill, s. 6; Oksay/Ceylantepe, s. 80 vd.

<sup>49</sup> Private Mortgage Insurance (PMI), <http://www.frbsf.org/publications/consumer/privatemortgage>, s. 5.

çarpan

erteleyebilmek için gerekli = değeri x (1,25)  
olan minimum varlıkdeğeri

Bu durumda; eğer gerekli olan minimum varlık değeri konutun satın alma fiyatından büyükse, kredi kurumu özel mortgage sigortası yaptırılmasını isteyecektir. Ancak, gerekli olan minimum varlık değeri konutun satın alma fiyatından küçükse, kredi kurumu özel mortgage sigortasını istemeyebilecektir. Böylece, mortgageli konut kredisi alacak olan kişiler, fazladan mortgage sigortası maliyeti ne katlanmak durumunda olmayacaklardır.

Özel mortgage sigortası, bazı ülke uygulamalarında çoğu zaman bir sağlık raporu eşliğinde, hayat sigortası şirketleri tarafından sunulan bir sigorta hizmeti niteliği taşımaktadır. Bu hizmetle sağlanan teminatlar; kredi alanın işini kaybetmesi, hastalanması, kaza geçirmesi ve ölmesi gibi durumlarda mortgage borcunun ödenmesini kapsamaktadır<sup>50</sup>.

ABD uygulamasında FannieMae ve bazı sigorta şirketleri, LTV oranı %80'in üzerinde olan mortgageli konut kredilerini aşın riske de girmemek anlamında diğer değişkenleri de dikkate almak suretiyle sigortalama yoluna gidebilmektedirler. Bu tür uygulamalar, riskin azaltılması amacıyla mortgageli kredi kullananların LTV oranını mümkün olduğunca düşük tutabilmek için yapılabilmektedir. Yani riski yüksek bulunan kişiler kredi almak istediklerinde ve LTV oranı da %80'in üzerinde olduğunda, bu kredilendirme işleminde özel mortgage sigortasının devreye girmediği durumlarda kredi talebi reddedilebilmektedir<sup>51</sup>. Ev sahibi olmak isteyenlerin birkaç tip sigorta türü kullanmaları gerekebilir. Yangın ve sel gibi afetler sonucu ortaya çıkan hasarlara karşı korunmak için hasar sigortalı kullanılmaktadır. Konut sigortaları, ev sahiplerini beklenmedik hava hareketlerinin ortaya çıkardığı zararlar ile hırsızlık gibi olayların zararlarına karşı korumaya yönelik olarak

---

<sup>50</sup> <http://members.optusnet.com.au/~mortgagearticles/mort-insure.htm>: <http://www.canadalife.ca/x/Library.nsf/page?openform&lang=E&LOB=Credit%20Insurance&cat=Mortgage%20Insurance&content=Mortgage%20Insurance>

<sup>51</sup> Ross, Stephen L. Toote, Geoffrey Ivl.B.; Redlining, the Community Reinvestment Act, and Private Mortgage Insurance, Journal of Urban Economics 55 (2004) s.285

hizmet sunmaktadır. Mortgage hayat sigortalı ise, ev sahibini ve ailesini ev sahibinin ölümü durumunda finansal açıdan koruma sağlayan bir sigorta ürünüdür. Bilindiği gibi, özel ipotek sigortası ise kredi vereni, kredi alanın borcunu ödeyemez hale gelmesi durumunda korumaya almaktadır<sup>52</sup>.

ABD'de mortgage kredileri pazarı incelendiğinde, toplam sigorta edilmiş ipotek pazarındaki payları itibariyle, özel ipotek sigortası şirketlerinin payı 1999 ydı sonu itibariyle %52,4 olmuştur. FHA'nın payı %33,9 ve VA'nın payı ise %13,7 olmuştur. ABD'de toplam mortgage konut kredileri piyasasının sigortalı düzeyi %28,1 (14,7+9,5+3,9) civarında gerçekleşmiştir. ABD'de sigortalı mortgage kredileri (konut ve ticari) tutarı 600 milyar ABD doları düzeyindedir. Kamu kesimi mortgage sigorta şirketinin bulunmadığı Avustralya ve İngiltere'de ise bu rakam daha düşüktür<sup>53</sup>.

Avrupa kredi sigortası pazarının 2002 yılı sonu itibariyle büyüklüğü 25,75 milyar Euro'yu bulmaktadır. Bu rakam içerisinde mortgage dayalı kredi sigortalarının (İpotekli Kredi Ödemelerini Koruma Sigortası- *Mortgage Payment Protection Insurance*) ise 1,93 milyar Euro olduğu belirtilmektedir. İngiltere'de mortgageli konut kredisi kullananların çoğu, ipotekli konut kredilerini koruma sigortası poliçesi almaktadır. Söz konusu bu poliçede büyük ölçüde kaza, hastalık ve işsizlik sigortalarının özellikleri temel alınmaktadır<sup>54</sup>.

Güncel uygulamalar dikkate alındığında, mortgage sigortası sisteminden hane halkının güvencesiz bir ortama göre daha kolay ve uygun şartlarda konut edinmesine yardımcı olması ve bazı ek güvenceler sağlanması beklenmektedir. Mortgage sigortası mekanizması ile bankalar kullandıkları mortgageli konut kredilerinin geri ödenmesini büyük ölçüde garanti altına alabilmektedirler. Özellikle Litvanya gibi, gelişmekte olan ülkelerde gayrimenkul değerlerindeki değişkenlikler mortgageli

---

<sup>52</sup> Walsh/ Ellise , Mortgage Insurance, [http://planabudget.com/mortgage\\_insurance.htm](http://planabudget.com/mortgage_insurance.htm)

<sup>53</sup> Lui, David: Exporting Mortgage Insurance Beyond The United States, Housing Finance International, <http://info.woddbank.org/etools/docs/library/156603/housing/pdf/LiuLiortln.sur.pdf>, s. 33, Son ziyaret: 15 Mart 2006

<sup>54</sup> Devine, Steve/Solmon, Alex is Creditor Insurance an Effective Risk Management Tool?, Housing Finance, International. Haziran 2005, s. 30-31.

konut kredisi kullandıran kredi kurumlarını daha fazla ön ödeme almaya yönlendirebilmektedir. Başka bir ifadeyle, LTV oranının maksimum %70 düzeyinde olması gibi bir durum ortaya çıkabilmektedir<sup>55</sup>. Sözü edilen bu yeni gelişen piyasa ekonomilerinde, mortgage sigortası gibi uygulamalarla ipotekli konut finansmanı sisteminde risk düzeyi düşecek olursa kredi kurumları daha düşük düzeyde ön ödeme isteyeceklerdir. Yine bu sigorta türünün yaygınlaşması, kredi kurumlarının kredi maliyetlerine ekleyecekleri risk primini düşüreceğinden, mortgage faiz oranlarında bir indirim sağlayabilecektir<sup>56</sup>

## 6. Türkiye’de Mortgage Sigortası

Türkiye’de "mortgage" ya da "tutsat" yasası olarak bilinen 21.02.2007 tarih ve 5582 sayılı Konut Finansmanı Sisteminde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, bu konuda ümitlerin kesildiği bir anda yürürlüğe girmiştir. 5582 sayılı Kanun tüketiciler tarafından alınan bütün ipotekli konut kredileri , "konut finansmanı" ya da "mortgage" işlemi sayılarak Kanun kapsamına alınmıştır (m. 12). Aynı Kanun'un 20. maddesinde de, Kanun'un yürürlüğünden önce tüketiciler tarafından alınmış bulunan ipotek teminatlı konut kredilerinde de üç ay içinde kapsam dışında bırakılma isteği açıkça belirtilmemişse "konut finansmanı" işlemi sayılacağı öngörülmüştür.

5582 Sayılı Kanun daha sonra 6362 sayılı Kanunla değiştirilmiştir. 6362 sayılı yeni Sermaye Piyasası Kanunu 57.maddesinde “*Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılması*” konut finansmanı sayılmıştır<sup>57</sup>.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun

---

<sup>55</sup> Trofimovas, Andrejus: Mortgage Insurance in Housing Finance-The Way to Go for Countries in Transition, Housing Finance International, Mart 2002, s. 15.

<sup>56</sup> Trofimovas, s. 16.

<sup>57</sup> Topaloğlu, Mustafa : Konut Finansmanı Mortgage Hukuku ile İlgili Makaleler, İstanbul 2017,

32.maddesinde de konut finansman sözleşmelerini aynı şekilde düzenlemiştir. 6502 sayılı Kanuna dayalı olarak çıkarılan Konut Finansman Sözleşmeleri Yönetmeliğinin (KFSY) 10.maddesinde konut finansman sözleşmelerine ilişkin ayrıntılı hükümlere yer verilmiştir.

### **6.1.Türkiye'de Konut Kredisi Sigortaları**

Türkiye'de büyük ölçüde kredi hayat ve ferdi kaza sigortası şeklinde gelişen kredi sigortası 1989 yılı sonlarında başlayan tüketici kredileri ile dikkati çeken bir uygulama özelliğini göstermektedir. Tüketici kredisi veren her banka kendine özgü bir kredi sigortası uygulaması geliştirmiştir. Bu bağlamda bankaların zorunlu veya zorunlu olmamak üzere birbirinden farklılıklar gösteren tüketici kredi sigortası uygulamaları bulunmaktadır. Kredi sigortasında temel amaç ise, kullanılan kredinin geri ödenmesini garanti altına alma düşüncesidir<sup>58</sup>.

Bankalar bu sigorta hizmetini büyük ölçüde ortağı oldukları Bankalar bu sigorta hizmetini büyük ölçüde ortağı oldukları sigorta şirketleri aracılığı ile sağlamaktadırlar<sup>59</sup>.

Mevcut konut kredileri uygulaması, bankadan bankaya değişmekle birlikte; DASK (zorunlu deprem sigortası), konut sigortası (paket olarak), hayat sigortası, ferdi kaza sigortası ve yangın sigortası gibi sigorta türleri çoğu kez zorunlu olarak yaptırılmaktadır. Bununla birlikte, sigorta ile ilgili giderler ve diğer kredi kullanımına

---

<sup>58</sup> Çeker, Mustafa: Yargıtay Kararları Işığında Sigorta Hukuku, Yenilenmiş 2.Bası, Adana 2004, s. 90-91; *Yongalık*, Aynur: Hukuki Açından Kredi Hayat Sigortası, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, s. 10.

<sup>59</sup> Önal, Yıldırım B.: Genel Olarak Kredi Sigortası Uygulaması ve Bu Uygulamanın Ülkemiz Sigorta Firmaları Bağlamında Değerlendirilmesi, Reastirör Dergisi Milli Reasürans T.A.Ş., S. 24, Nisan 1997, s. 15-18.



bağlı masrafların tamamı kredi alan kişiler tarafından karşılanmaktadır<sup>60</sup>.

KFSY 10.maddesinde konut finansman sözleşmeleri kapsamında yaptırılacak sigortaya ait hükümlere yer verilmektedir. Ayrıca, konut kredileri ,bireysel kredi niteliği taşıdığından Bireysel Kredilerle Bağlantılı Sigortalar Uygulama Esasları Yönetmeliği (BKBSY) kapsamına girmektedir. Dolayısıyla konut kredisi sözleşmesinde, iki Yönetmelik hükmünün birlikte değerlendirilmesi gerekir.

### 6.1.1. Konut Kredisi Sigortasının Hukuki Niteliği

Genel olarak kredi sigortası, bir ticari işletmenin doğrudan kredili satışlarının geri ödenmemesi rizikosunu güvenceye almak için yapılır<sup>61</sup>. 6762 sayılı eski TTK m. 1272.maddesinde alacaklısının borçlunun aczinden kaynaklanan rizikosunu sigorta ettirebileceği öngörülmüştü. Ancak 6102 sayılı yeni TTK'da kredi sigortasını açıkça uygulayacak böyle bir hükme yer verilmemiştir. 6102 sayılı TTK'da mal sigortalarına ilişkin genel hükümleri düzenleyen 1453.maddenin kredi sigortalarına uygulanabilmesi mümkündür<sup>62</sup>. Konut finansmanında borçlunun aczi rizikosunu teminat altına alan sigorta bu anlamda zarar sigortası sayılır<sup>63</sup>.

Konut kredisine teminat sağlamak için uygulamada üç ayrı sigorta yapılmaktadır. Bunlardan ilk ikisini kredi alan kişinin ölmesi yada engelli hale gelmesi halinde kredi borcunun ödenmesi riskini teminat altına alan kredi hayat sigortası (*life insurance*) ve ferdi kaza sigortası (*disability insurance*) oluşturmaktadır. Üçüncü olarak satın alınmasına kredi verilen yada krediye teminat gösterilen konutun sigortalandığı mal sigortası (*property insurance*) yapılmaktadır.<sup>64</sup>

Mal sigortası kapsamında yaptırılan konut kredisi sigortası, TTK m.1453 anlamında zarar veya tazminat sigortası niteliğini taşımaktadır.

---

<sup>60</sup> Oğuz, Sefer:Bireysel Kredilerle Bağlantılı Sigortalar Uygulama Esasları Yönetmeliğindeki Son Gelişmelerin Değerlendirilmesi, Terazi Hukuk Dergisi, C.XI, S.124, Aralık 2016, s.53.

<sup>61</sup> Önal, s.13.

<sup>62</sup> Oğuz, s.54.

<sup>63</sup> Küçük, Damla; Özel Tutulu Satış Sigortası, Terazi Hukuk Dergisi, S.6, Şubat 2007, s.14.15.

<sup>64</sup> Oğuz, s.54.

Dolayısıyla zarar sigortalarına ilişkin TTK ve diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Kredi hayat sigortası ve ferdi kaza sigortaları ise meblağ sigortası grubu içinde kalmaktadır. KFSY 10.maddesinde meblağ sigortasından bahsedilerek özellikle bu iki sigorta hükümlerinin düzenlendiği görülmektedir. Nitekim, Konut Finansman Sözleşmeleri Yönetmeliğinin 10.maddesinde yer alan “*Bu sigortanın; kredi konusuyla, meblağ sigortalarında kalan borç tutarıyla ve vadesiyle uyumlu olması gerekir. Meblağ sigortalarında, poliçedeki teminat tutarı kalan kredi tutarından yüksek olamaz.*” şeklindeki hükümde konut finansmanı sözleşmesine dayanılarak yaptırılan sigortalardan kredi hayat sigortası ve ferdi kaza sigortalarına işaret edilmektedir.

### **6.1.2. Konut Kredisi Sözleşmesinin Kurulması**

Konut kredisi sözleşmesi ihtiyari bir sözleşmedir. KFSY m.10 hükmü konut finansmanı kullanan tüketicinin sigorta yaptırmak hususunda açık istek ve iradesinin bulunmasını zorunlu tutmuştur. Hatta tüketicinin bu irade ve isteği, yazılı olarak alınmalı yada SMS, e-mail yada diğer bir kalıcı veri saklayıcısında tutulmalıdır.

Konut finansman sözleşmesi kurulmadan birgün önce tüketiciye verilecek bilgi formunda, “*Tüketicinin yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile açık talebi olmaksızın krediyle ilgili sigorta yaptırılmayacağına ilişkin bilgi ve sigortaya ilişkin hizmetlerin konut finansmanı kuruluşu dışında bir sağlayıcıdan da alınabileceğine ilişkin açık bir ifade*” bulunmalıdır (KFSY m.1-h). Bu suretle, tüketicinin konut sigortasını yaptırap yaptırmada serbest olduğu ona hatırlatılmalıdır. Ayrıca bu bilgi formunda tüketicinin istediği sigortacıyı seçmekte serbest olduğu bilgisine de yer verilmelidir.

Konut finansman kuruluşunun bilgilendirme yükümlülüğü sigortanın yenilenmesi halinde de devam etmesi gerektiği

savunulmaktadır. Aksi halde konut kredisi kullanan tüketicinin ölümü halinde mirasçuları zor durumda kalmaktadır<sup>65</sup>.

Bilgilendirme yükümlülüğünü yerine getirildiğini ispat yükü sigortacıya yüklenmiştir (TTK m.1425). Konut finansman kuruluşu aynı zamanda sigorta acentası ise bilgilendirme yükümlülüğünü yerine getirdiğini, taahhütlü mektup, faks, telgraf, elektronik posta, güvenli elektronik imza veya kayda alınan telefonla ispat edebilir (Sigorta Sözleşmelerinde Bilgilendirmeye İlişkin Yönetmelik m.11).

Genellikle konut kredisi veren bankalar aynı zamanda bir sigortanın da acentası olarak da hizmet sunmaktadırlar. Konut kredisi veren banka yada konut finansman kuruluşu tüketicie sigortayı kendisine yaptırmasını zorunlu kılamaz. Uygulamada bu konuda tüketici aleyhine bir olumsuzluk yaşanmaması için KFSY’de bilgi formunda bu hususta bir hatırlatma yer alacağı hükmüne yer verildikten sonra ayrıca 10.maddede sigortacı seçme serbestisine ilişkin ayrı bir hüküm daha öngörülmüştür. Rekabet piyasasında tüketicinin belki de daha ekonomik koşullarda başka bir sigortacıdan konut finansman sigortası bulması mümkün olabilir. Konut finansman kuruluşu tüketicinin başka bir sigortacıya düzenlettirdiği sigorta poliçesini kabul etmek zorundadır.

Ancak her halukarda tüketicinin dışarıdan bulacağı konut sigortasının kredi konusuyla, kalan borç tutarıyla ve vadesiyle uyumlu olması gerekir (KFSY m.10.1). Bu koşulları sağlamayan dışarıdan sağlanan sigorta, konut finansman kuruluşunda sigorta teminatı açığı oluşturabilir.

TTK m.1425(1) kredi sigortası poliçesinin şekli koşullarını düzenlemiştir. Konut kredi sözleşmesi hükümleri *times new roman* yazı karakterinde ve 12 punto ve 1.5 aralık olarak yazılmalıdır. Bu hükmün amacı, tüketicinin sigorta poliçesini rahat okumasının sağlanmasıdır.

---

<sup>65</sup> *Yongalık, Aynur*: Konut Edinme ve Finansman Sistemi Kapsamında Bilgilendirme Yükümlülüğü Açısından Kredi Hayat Sigortası, Prof.Dr.Fırat Öztan’a Armağan, Ankara 2010, s.2356.

Kredi hayat ve ferdi kaza sigortası olarak meblağ sigortası niteliğinde yaptırılan konut sigortalarda bile, sigorta poliçesi kalan kredi tutarından fazla olamaz. Ayrıca, sigorta sözleşmesinin vadesinin konut finansman kredisinin vadesinden uzun olmaması gerekir (KFSY m.10.1). Bu hükümle konut kredisi alan tüketicinin yüksek bedelli meblağ sigortası yaptırarak fazladan sigorta prim bedeli ödenmesinin önüne geçilmek istenmiştir.

Buna karşılık, sadece kredi konusu konut için yapılan sigortanın bedeli, kredi tutarından bağımsızdır. TTK m.1460 uyarınca konut için yapılan konut kredisi sigortalarında, sigorta değeri konutun değerini aşamaz. Bu sigortalarda, sigorta bedeli konutun yeniden yapım maliyeti esas alınarak belirlenir, ancak bu maliyetin tespitinde arsa değeri dikkate alınmaz.( BKBSY m.10-4).

### **6.1.3. Konut Kredisi Sigortasında Değişiklikler ve Sona Erme**

KFSY m.10.(2) hükmüne göre, kredi bağlantılı yapılan meblağ sigortalarında kredi borcunun belirlenen vadeden önce geri ödenmesi halinde sigorta sözleşmesi de sona erer. Benzer şekilde konut kredi borç yapısında değişiklik yapılması durumunda da sigorta sözleşmesi sonlandırılır. Ancak bu değişikliğe rağmen tüketicinin ayrıca bilgilendirilmesi ve açık onayının alınması koşuluyla sigorta poliçe mevcut koşullarıyla devam ettirilebilir. Burada tüketiciyi bilgilendirme yükümlülüğü konut finansman kuruluşuna aittir.

Böyle yapılmayıp da konut kredisi borç yapısında gerçekleştirilen değişikliğe göre mevcut sigorta poliçesi teminat tutarları ve sigorta süresinin yeniden düzenlenmesi de mümkündür (KFSY m.10.2).

## **6.2. Sermaye Piyasası Kapsamında Konut Finansman Sigortası**

5582 sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önce, konut finansman sigortası ile ilgili ipotekli konut finansmanı sistemi içinde her aşamada

etkin bir rol oynayabilecek şekilde bir model önerilmiştir<sup>66</sup>. Önerilen modele göre, kredi verilmesi onaylanan tüketicinin, aynı zamanda kredi alan kişi olarak kendisi için hayat sigortası ve aldığı konut için (mevcut durumda zaten zorunlu olan) deprem sigortası yaptırmayı şart koşulmaktadır. Tüketicinin mali durumunda oluşabilecek herhangi olumsuz bir durum halinde, kredi taksitlerini geri ödeyememe riskine karşı İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezi (İDMKM) tarafından geri ödemelerinde sigortalanması gerekli görülmektedir (bu güvencenin mevcut sistem içinde sigorta şirketlerince de verilebileceği düşünülmektedir). Ancak, mevcut yasada İDMKM ile ilgili bir düzenlemeye rastlanmamıştır. Bununla birlikte, 5582 sayılı Kanun'un 13. maddesinde; 2499 sayılı Kanun'un 39'uncu maddesi "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, *ipotek finansmanı kuruluşları*, konut finansmanı fonları, varlık finansmanı fonları, risk sermayesi yatırım fonları, risk sermayesi yatırım ortaklıkları, vadeli işlemler aracılık şirketleri, sermaye piyasasında faaliyette bulunacak gayrimenkul değerlendirme kurumları ve portföy saklama şirketleridir" şeklinde değiştirildiği görülmektedir. Burada diğer sermaye piyasası kurumları arasında "*ipotek finansmanı kuruluşları*" biçiminde bir düzenleme bulunmaktadır. İpotek Finansmanı Kuruluşu'nun tanımı ve faaliyet alanı 5582 sayılı Kanun'un 14. maddesinde; 2499 sayılı Kanun'a 39/A maddesi eklenerek "İpotek finansmanı kuruluşları, münhasıran konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması, devredilmesi, devralınan alacaklardan oluşan varlıkların yönetimi ve alacakların teminat olarak alınması suretiyle kaynak

---

<sup>66</sup> Berberoğlu, Murat Gökşin/Teker,Suat:Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi, T.C.Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü 2005 Geleneksel Finans Sempozyumu Tebliğleri,<http://bsy.marmara.edu.tr/TR/konferanslar/2005/2005tebliğleri/31.doc>,s.5-6.

temini amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz anonim ortaklıklardır. ipotek finansmanı kuruluşları faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemleri yürütebilirler" şeklinde yapılmıştır<sup>67</sup>. Dolayısıyla, mortgagage sigortası uygulamaları ve diğer sermaye piyasası kurumlarının çalışmalarına yönelik uygulamayla ilgili düzenlemelerin henüz gerçekleştirilmemiş olduğu da dikkate alınarak doktrinde açıklanan modeller küçük değişikliklerle yeniden düzenlenmeye çalışılmıştır.

Ancak burada önemle üzerinde durulması gereken nokta, mümkün olan en az maliyetle söz konusu sigorta güvencelerinin sunulmasıdır. Bu anlamda, her konut için zaten zorunlu olan DASK sigortası hariç diğer sigorta hizmetlerinin ya zorunlu olması yerine isteğe bağlı olması ya da söz konusu sigortacılık hizmetlerinin kredi maliyetlerini aşırı şekilde yükseltmeyecek şekilde belirlenip uygulanması sağlanabilir. Bu şekilde bir uygulamaya geçilmesi, ipotekli konut finansmanı sisteminin taraflara daha faydalı olabilmesi ve etkin/verimli çalışabilmesi gibi açılardan uygun olacaktır.<sup>68</sup>

### 6.3.Tapu Sicili Sigortası (Title Insurance)

"Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" paralelinde kanun çıkmadan önce Hazine Müsteşarlığı'nın mortgagage (tutsat) sigortası uygulamasına yönelik olarak bazı çalışmalar yaptığı belirtilmektedir. Bu anlamda yapılan çalışmalar aşağıda özetlenen mortgagage sigortası türleri üzerinde yoğunlaşmaktadır<sup>69</sup>:

-Tapu sicili sigortası ( *title insurance*); sigortalı, taşınmaz üzerinde . mülkiyet hakkı bulunan kişiler olabileceği gibi, kreditor konumundaki ipotekli konut finansmanı kuruluşları da

---

<sup>67</sup> İpotek Finansmanı Kurumu için bkz. *Topaloğlu*, s. 862.

<sup>68</sup> *Topaloğlu/Önal*; Konut Finansman Sisteminde Mortgage Sigortası, BATİDER, C.XXIV, S.1, Haziran 2007, s.109-136.

<sup>69</sup> *Akın*, Buminhan: Konut Finansmanı Sisteminde Sigorta, Konut Finansmanı Sistemi ve Yeni Roller Semineri, Ankara, 21 Aralık 2005, [http://www.tmmmb.org.tr/uploading/pdf/B\\_Akin\\_sunum.pdf](http://www.tmmmb.org.tr/uploading/pdf/B_Akin_sunum.pdf), s. 4-9.

olabilmektedir. Bu kapsamda tapu sicili sigortası iki farklı şekilde uygulanabilmektedir: Bunlar; kredi veren kurumundaki ipotekli konut finansmanı kuruluşlarının sigortalı olduğu tapu sigortaları ve gayrimenkulün mülkiyetini elinde bulunduran kişilerin sigortalı olduğu tapu sicil sigortalarıdır. Tapu sicili sigortası ile sigortaya konu taşınmaza ilişkin tapuda bulunan kayıtlardaki hatalar da dahil olmak üzere, hukuki kullanım kısıtları ve taşınmaz üzerinde başka rehinlerin bulunması gibi durumlar dikkate alınarak konut finansmanına ait ipoteğin geçersizliği veya paraya çevrilememesi nedeniyle uğranılabilecek zararlar teminat altına alınmaktadır.

- Konut finansmanı alacaklısını koruma sigortası; konut kredisi kullanan tüketicinin konut finansmanını sağlayan kredi kurumuna karşı yükümlülüklerini yerine getirmede, ölüm, maluliyet, işsizlik ve diğer nedenlerle temerrüde düşme durumunu teminat altına alınmaktadır.

- Mal sigortaları; konut finansmanı sağlanan konutta yangın, deprem, sel ve deprem gibi riskler nedeniyle meydana gelebilecek zararları karşılamaktadır.

- Değer koruma sigortaları; finansman sağlanan gayrimenkulün piyasa değerinin zaman içinde azalması riskine karşı teminat sağlamaktadır.

Burada gerçekleştirilen çalışmaların daha çok tapu sicil sigortası konusunda yoğunlaştığı ifade edilmektedir<sup>70</sup>.

Yürürlüğe 06.03.2007 tarihinde giren 5582 sayılı Konut Finansmanı Sisteminde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12. maddesiyle 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu' na 38/A maddesi eklenmiştir. Konut Finansmanı başlıklı bu maddenin üçüncü fıkrasında "Hazine Müsteşarlığı konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri

---

<sup>70</sup> Akın, s. 7.

ile ilgili usul ve esasları Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği'nin, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ise konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin usul ve esasları Türkiye Bankalar Birliği'nin görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir" hükmü öngörülmektedir. Bu hükme göre, konut finansmanı ya da mortgage sözleşmesine ilişkin yapılacak sigorta sözleşmelerine ilişkin esasları belirleme yetkisi Hazine Müsteşarlığı'na bırakılmıştır<sup>71</sup>

Hazine Müsteşarlığı da mortgage sigortası olarak çalışmalarını daha çok tapu sicil sigortası üzerine yoğunlaştırdığı belirtilmektedir. Şüphesiz tapu sicil sigortası da kredi verene bir teminat sağlayacaktır. Ancak, sağlanacak bu teminatın maliyetlerinin kredi kullanan tüketicinin üzerinde kalacağı unutulmamalıdır. Mortgage sisteminin gelişmesi ve istenen hacme ulaşması bir bakıma kredi maliyetlerinin düşerek tüketici açısından cazip hale gelmesine bağlıdır.

Ayrıca Türkiye'deki aynı haklar rejimi ve tapu sicil sistemi tapu sicil sigortasına ihtiyaç duyulmayacak şekilde yapılandırılmıştı. ABD'de mülkiyet devirleri *title company* denilen özel bürolar vasıtasıyla yapılmakta ve mortgage kredili veya peşin satış olmasına bakılmaksızın tapu sicil sigortası düzenlenmektedir. Zira bu hukuk sisteminde tapu siciline güven ilkesi olmadığı gibi, kural olarak, devletin tapu sicilinin tutulmasından dolayı meydana gelen zararları karşılama yükümlülüğü yoktur<sup>72</sup>. Bu açıdan sistemin kendisi özel bir koruma sağlamak bakımından tapu sicil sigortasına ihtiyaç göstermektedir.

Buna karşılık, Türk Medeni Kanunu (TMK) 1007. maddesinde, "Tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan Devlet sorumludur" ilkesini koymuştur. Buna göre Devlet, tapu sicilinin hukuka aykırı olarak tutulmasından doğan zararı herhangi bir kusur bulunmasa dahi tazmin etmek zorundadır<sup>73</sup>. Hatta Yargıtay, yetkisi olmayan vekilin

---

<sup>71</sup> Önal/Topaloğlu, İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku – Mortgage (Tutsat), Adana 2007, s.141.

<sup>72</sup> Karp/Klayman, s. 420

<sup>73</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, 10. Bası, İstanbul 2004, s. 126-127.



kurduğu ipoteği n geçersizliğinden doğan zararın dahi TMK m. 1007 (eski m. 917) ye tabi olduğuna karar vermiştir<sup>74</sup>.

Yine, TMK 1023. maddesinde "Tapu kütüğündeki tescile iyiniyete dayanarak mülkiyet veya bir başka ayni hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur" denilmek suretiyle sicile güven ilkesi kabul edilmiştir. Tapu siciline ister başlangıçta isterse sonradan olsun yolsuz bir kayda göre hak kazanan kişinin tapu sicilindeki kaydın doğru olduğuna ilişkin güveni yasayla korunmaktadır. Yalnızca mülkiyet değil, ipotek ve diğer sınırlı ayni hakların da tapu siciline güven ilkesine göre kazanılması mümkündür. Herhangi bir nedenle yolsuz hale gelmiş kayda dayanarak tapu sicilinde malik gözüken kimseden iyiniyetli olarak lehine ipotek kurduran alacaklının ipoteği, sonradan yolsuz tescil nedeniyle tapu kaydı iptal edilse bile geçerliliğini sürdürür<sup>75</sup>.

Yukarıda belirtilen, tapu sicilinin tutulmasından dolayı Devlet'in sorumlu olması ve tapu siciline güven ilkesinin kabul edildiği Türkiye açısından, tapu sicil sigortasının ancak tali olarak çok istisnai durumlarda bir güvence sağlayabilir. Zira bu güne kadar bankaların ipotek karşılığı verdikleri konut kredilerinde bu tür bir sigorta urunune ihtiyaç duymamaları da, bu konudaki görüşümüzü desteklemektedir.

---

<sup>74</sup> Yargıtay 4 HD, 26.01.1981 tarih ve E.12644, K.518 (Anıldığı yer: *Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir*, s. 127, dn. 395)

<sup>75</sup> Dava konusu 6 parça gayrimenkul tapu siciline malik görülen davalı A.nın borcundan dolayı itiraz davacısı Ziraat Bankası adına ipotek edilmiştir. A. adına olan tapu kayıtlarının iptalini isteyen davacılar, ipotek alacaklısı Ziraat Bankası'nın kötünüyeti olduğunu iddia ve ispat etmem işlerdir. Ziraat Bankası tapu sicilindeki kll3'da dayanarak: iyiniyetle alacağına karşılık tapu sicilinde ayni hak iktisap etmiş olduğundan Medeni Kanun'un 93 l'inci maddesi gereğince bu iktisabı geçerlidir. Mahkemece mevcut deliller ve davalı A.nın kabulü göz önünde tutularak tapu kayıtlarının iptaline ve davacdar adına tesciline karar verildiğine nazaran tapu kayıtlarında Ziraat Bankası lehine mevcut ipotek kayıtlarının da evvelce olduğu gibi devamına karar verilmesi gerekli iken. kararda bu hususa işaret edilmemiş olması usul ve kanuna aykırıdır. (Yargıtay 8. HD. 31.05.1966 tarih ve E.1868, K.2995, anıldığı yer: *Karahasan*, Mustafa Reşit, Türk Eşya Hukuku, C.IV, İstanbul 1991, s.1413,1414.)

## YARARLANILAN KAYNAKLAR

- AKIN**, Buminhan ; Konut Finansmanı Sisteminde Sigorta, Konut Finansmanı Sistemi ve Yeni Roller Semineri, Ankara, 21 Aralık 2005, [http://www.tmmmb.org.tr/uploading/pdf/B\\_Akin\\_sunum.pdf](http://www.tmmmb.org.tr/uploading/pdf/B_Akin_sunum.pdf)
- ALP**, Ali ; İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Yoluyla Türk Konut Finansmanı Sorununun Çözümünde Bir Model Önerisi, Ankara 1996, Sermaye Piyasası Yayınları,
- BERBEROĞLU**, Murat Gökşin/**TEKER**,Suat; Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi, T.C.Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü 2005 Geleneksel Finans Tebliğleri, <http://bsy.marmara.edu.tr/TR/konferanslar/2005/2005tebliğleri/31.doc>
- BLOOD** , Roger ; Mortgage Default Insurance: Credit Enhancement For Homeownership, Housing Finance International, September 2001.

- BODY, Chet** ; Private Mortgage Insurance, 2002,  
<<http://www.chetboddy.com/Pages/privatemortinsurance.html>>
- BUD, Carolyn J.** ; Reinsurance of Private Mortgage Insurance or Loans Originated by Affiliates, Office of Thrift Supervision Chief Counsel, Department of the Treasury, November 2, 1998, Washington.
- DC COLQUITI L.Lee/SLAWSON, V.Carlos, Jr.** :Understanding the Cost of Private Mortgage Insurance, <<http://www.westga.edu/-bquest/1997/costof.html>>
- BURKE, Barlow** ; Real Estate Transactions, Examples and Explanations, Fourth Edition, New York
- ÇEKER, Mustafa** ; Yargıtay Kararları Işığında Sigorta Hukuku, Yenilenmiş 2.Bası, Adana 2004.
- DEVİNE, Steve/SOLMNON, Alex** : Is Creditor Insurance an Effective Risk Management Tool?, Housing Finance, International. Haziran 2005.
- JACABUS, Charles J.** ; Real Estate Law, New Jersey 1986.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit** ;Türk Eşya Hukuku, C.IV, İstanbul 1991.
- KARP, Jaroes, Klayman** ; Eliot: Real Estate Law, Fifth Edition, Chicago, IL 2003.
- KREIDLER, Mike** ; Private Mortgage Insurance Washington Insurance [Commissioner, <http://www.insurance.wa.gov/factsheets/factsheet\\_detail.asp?FctShtRcdNum:41>](http://www.insurance.wa.gov/factsheets/factsheet_detail.asp?FctShtRcdNum:41), October, 2004.
- KROTOVIL, Robert** ; Mortgage Law Today, The John Marshall Law Review, Vol. 13, 1979-1980.
- KÜÇÜK, Damla** ; Özel Tutulu Satış Sigortası, Terazi Hukuk Dergisi, S.6, Şubat 2007.

**LUI, David** ; Exporting Mortgage Insurance Beyond The United States, Housing Finance International.  
<[http://info.worldbank.org/etools/docs/library/156603/housing/pdf/Lui\\_MortInsur.pdf](http://info.worldbank.org/etools/docs/library/156603/housing/pdf/Lui_MortInsur.pdf)>.

**MERRIL , Sally Roe** ; The Benefits Of Mortgage Default Insurance, "Developing Secondary Mortgage Markets in Southeast Europe" February)' 4-5, Sofia, Bulgaria, 2003.

**OĞUZ, Sefer** :Bireysel Kredilerle Bağlantılı Sigortalar Uygulama Esasları Yönetmeliğindeki Son Gelişmelerin Değerlendirilmesi, Terazi Hukuk Dergisi, C.XI, S.124, Aralık 2016.

**OKSAY, Suna** ; Konut Finansmanı Sisteminde Sigortanın Yeri, 4 Nisan 2006 tarihinde T.B.B.değerlendirme toplantısı sunumu; 2006, <<http://www.tbb.org.tr/turkce/konutfinansmani/MortgageABTopSunum.ppt>>

**OKSAY, Suna/CEYLANTEPE, Tolga** ; Mortgage ve Mortgage Sigortaları, İstanbul 2006.

**OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY/ÖZDEMİR** ; Eşya Hukuku, 10. Bası, İstanbul 2004.

**Önal, Yıldırım B.** ; Genel Olarak Kredi Sigortası Uygulaması ve Bu Uygulamanın Ülkemiz Sigorta Firmaları Bağlamında Değerlendirilmesi, Reastirör Dergisi Milli Reasürans T.A.Ş., Nisan 1997.

**ÖNAL/TOPALOĞLU** ; İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku – Mortgage (Tutsat), Adana 2007.

**PORTER, Tony** ; Mortgage Insurance in Developing

Markets, Konut Finansmanı ve Türkiye I  
- Konferans Sunumları, 9-10 Kasım 2004.

**ROSS** , Stephen L./**TOOIELL** ,Geofrey M.B. ; Redlining, the Community Reinvestment Act, and Private Mortgage Insurance, 55 Journal of Urban Economics (2004).

**SERRANO**, Luis Diaz ; Income Volatility and Residential Mortgage Delinquency Across the EU, Journal Of Housing Economics, 2005, <[www.elsevier.com/locate/jhe](http://www.elsevier.com/locate/jhe), Article in Pres>

**TOOTELL**, Geofrey M.B. ; Discrimination, Redlining, and Private Mortgage Insurance, Federal Reserve Bank of Boston Working Paper No. 95-10, October 1995.

**TOPALOĞLU**, Mustafa ; ABD Mortgage Uygulaması ve İpotekli Konut Finansmanına ilişkin Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Fikret EREN'e Armağan, Ankara 2006.

**TOPALOĞLU**, Mustafa ; Konut Finansmanı Mortgage Hukuku ile İlgili Makaleler, İstanbul 2017.

**TOPALOĞLU/ÖNAL** ; Konut Finansman Sisteminde Mortgage Sigortası, BATİDER, C.XXIV, S.1, Haziran 2007.

**TROFIMOVAS**, Andrejus ; Mortgage Insurance in Housing Finance-The Way to Go for Countries in Transition, Housing Finance Intemational, Mart 2002.

**YONGALIK**, Aynur ; Hukuki Açıdan Kredi Hayat Sigortası, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstittisü Yayınları, Ankara 2002.

**YONGALIK**, Aynur ; Konut Edinme ve Finansman Sistemi Kapsamında Bilgilendirme Yükümlülüğü Açısından Kredi Hayat Sigortası, Prof.Dr.Fırat Öztan'a Armağan, Ankara 2010.

**WALSH/ ELLISE** ; Mortgage Insurance, <[http://planabudget.com/mortgage\\_insurance.htm](http://planabudget.com/mortgage_insurance.htm)>

**WHITMAN**/Nelson ; Real Estate Finance Law, Fourth Edition, Handbook Series,

WestGroup St. Paul, Minnesota 2001.

A Consumer's Guide to Private Mortgage Insurance (March 2003),  
<http://www.ncdoi.com>,

<[http://polandhousingfinance.org/SEE\\_Presentations/US/Merrill\\_2.pdf](http://polandhousingfinance.org/SEE_Presentations/US/Merrill_2.pdf)>

<[http://www.sunnations.com/mortgagelibrary/mortgageinsurance/what\\_is\\_pmi.asp](http://www.sunnations.com/mortgagelibrary/mortgageinsurance/what_is_pmi.asp)>

<<http://www.canadalife.ca/x/Library.nsf/page?openform&lang==E&LOB=Credit%20Insurance&cat=Mortgage%20Insurance&content=Mortgage%20Insurance>>

<<http://members.optusnet.com.au/-mortgagearticles/mort-insure.htm>: <http://www.canadalife.ca/x/Library.nsf/page?openform&lang=E&LOB=Credit%20Insurance&cat=Mortgage%20Insurance&content=Mortgage%20Insurance>>

Mortgage Indemnity: a Borrower's Guide, <http://www.cml.org.uk/cml/consumers/guides/indemnity>

Private Mortgage Insurance (PMI), <<http://www.frbsf.org/publications/consumer/privatemortgage>>