

Tapu Sigortası: Yeni ve Eski Dünya

Ülkemizde henüz yaygınlaşmamış olan tapu sigortasının temel bir amacı bulunuyor: Gayrimenkule dayalı işlemlerin daha kolay, daha hızlı ve daha düşük maliyetlerle gerçekleşmesini sağlamak. Bazı durumlarda, tapu sigortası başka türlü hiçbir şekilde gerçekleşemeyecek işlemlerin tamamlanmasına yardımcı oluyor.

Tapu sigortası arazi kullanımına dayalı bir hakkın eksikliğinden dolayı meydana gelebilecek kayıplara karşı verilen teminat anlamını taşımaktadır. Söz konusu kayıplara yol açabilecek riskler ülkelere göre de şekil değiştirmektedir.

"Teminat" ifadesinin anlamı ülkelere göre değişmektedir. Ancak, tapu sigortasının ortak bir küresel amacı vardır: Hiç kimsenin ihmalkarlığını ispatlama ihtiyacı duymadan, finansal kaybın telafi edilmesi.

BİLİLEN VE BİLİNMEYEN RİSKLER

"Bilinen" ve "bilinmeyen" riskleri garanti altına almanın arasındaki fark, ABD ve ardından Avrupa'da tapu sigortası kullanımında türlü yöntemlerin belirlenmesine neden olmuştur. 1870 yılında kavramın ilk kez ortaya çıkmasıyla, ABD'de ürünün farklı türleri, tapu incelemeye dayalı riskleri avukat ve sigortacılar tarafından başkasına devretmek üzere kullanılmıştır. Bu haliyle, ürün arazi sahipliğine veya kullanımına yönelik olası tehditleri geniş bir şekilde kapsamaktadır. ABD tarzı klasik bir poliçe tapuya ilişkin "bilinen" sorunları kapsam dışı bırakacaktır.

Avrupa dahilinde tapu sigortası farklı özellikler sergilemektedir. Avrupa'daki yasal süreç, mevcut sorunların tanımlanması için avukatların arsa tapusunu derinlemesine incelemesini gerektirmektedir. Böylelikle sorunlar saptanmakta ve sigorta sadece bu öngörülen riskler meydana geldiğinde ve kayba yol açtığında devreye girmektedir.

ABD VE AVRUPA'DA KULLANIM

ABD kökenli tapu sigortası, Avrupa'da inceleme süreçlerini daha etkin hale getirmekte ve gayrimenkul alım satım işlemlerinde gittikçe daha sık kullanılmaktadır. Yatırımcılar ve avukatları, kapsamlı avukat raporları yerine tapu sigortasıyla güvence altına alınan inceleme süreçleri sonucunda kendilerini daha rahat hissetmekte ve tapu sigortası kavramı giderek yaygınlaşmaktadır. Geçmişte başarısız olabilecek anlaşmalar şimdi zamanında tamamlanmakta ve yasal çalışmalar anlaşmanın gerektirdiği diğer unsurlara odaklanabilmektedir.

FIRSATLAR

"Bilinen" riskleri kapsayan geleneksel Avrupa tapu sigortası pazarı halen ürünlerini müşterilerinin ihtiyaçlarına adapte etmeye hazır sigortacılar için büyük bir büyüme potansiyeli taşımaktadır. Birçok ülkede, özellikle Orta ve Doğu Avrupa'da, konut sistemleri ve yasalar göreceli olarak yenidir ve henüz test edilmemiştir. Bu durum geliştiriciler, yatırımcılar ve arazi sahipleri için kabul edilemez belirsizlikler yaratmakta, tapu sigortasına duyulan ihtiyacı arttırmaktadır. Gayrimenkul alanında daha gelişmiş yasal sistemlerin bulunduğu ülkelerde ise sorunsuz arsa stoku giderek azalmaktadır. Bu durum konut ve ticari gayrimenkul talebini karşılamaya gayret eden geliştiricilerin, düzenleyici kurumlar, hissedarlar, yatırımcılar ve alıcılardan gelen baskı ile tapu sigortasına giderek artan bir talep göstermelerine sebep olmaktadır.



First Title İstanbul
Genel Müdür
Mustafa Özdemir

Konut, işyeri veya yangın sigortası gibi ürünler gayrimenkulün değerini gelecekteki olası kayıplara karşı korurken, tapu sigortası geçmişteki işlemlerden kaynaklanan kusur ve risklere karşı koruma sağlar.

Tapu sigortası gayrimenkul alım-satım işlemlerindeki riskleri güvence altına alan bir sigorta şeklidir. Tapu sigortası sahibi olmak tapunun "temiz" olduğu anlamına gelmez; tapu sigortacısının yasal sistem içinde mülk sahibinin haklarını koruması ve başarısız bir savunmada da sigortalı mülk sahibinin sigorta kapsamındaki kayıplarını ödemesi anlamına gelir. Diğer bir deyişle, tapu sigortası şirketi, mülkiyete yönelik tehditlere karşı mülkiyet sahibini savunmak için gerekli olan yasal giderleri ödemekle yükümlüdür. Başarısızlık durumunda da sigorta edilmiş miktarı öder. Tapu sigortası; konut, işyeri veya yangın sigortası gibi diğer sigorta ürünlerinden önemli bir farkla ayrılır. Bu ürünler, farklı risklere karşı gayrimenkulün değerini gelecekteki olası kayıplara karşı korurken, tapu sigortası geçmişteki işlemlerden kaynaklanan kusur ve risklere karşı koruma sağlar.

Tapu sigortası, mülk sahibini sigortalayan "Owners Policy" ve gayrimenkul teminatlı alacak sahiplerini sigortalayan "Lenders Policy" olarak iki temel poliçe altında düzenlenir. Bu poliçeler sigortalının ihtiyaçlarına göre ayrı ayrı veya birlikte düzenlenebilir. Poliçe, bilinen riskler olarak adlandırılan, bir hukuki inceleme sonucunda saptanan spesifik riskleri kapsayabileceği gibi, bilinmeyen riskler olarak adlandırılan, poliçe anında mevcut olmayan ancak sonradan ortaya çıkabilecek olası mülkiyet sorunlarına karşı düzenlenebilir.

TAPU SİGORTASI MÜŞTERİLERİ

Müşteriler çoğunlukla borç verenler ve mülk sahipleridir. Borç verenler, ticari gayrimenkul kredileri sağlayan bankalar ve mortgage kredisi sağlayan diğer banka ve finansman kuruluşlarıdır. Mülk sahipleri ise ticari gayrimenkul ve konut yatırımcıları, geliştiriciler ve konut sahipleridir.

Geliştiricilere Türkiye'de iyi bir örnek, AB Invest'tir. AB Invest projelerinde konut alıcılarına, tapu ile birlikte tapu sigortası verecek, böylece konut alıcıları konutun üzerinde bulunduğu arazi ile ilgili olarak detaylı hukuki incelemelerin yapıldığından emin olacak ve güvenle evlerini satın alacaklardır. Avukatlar titizlikle olası mülkiyet risklerine karşı değerlendirme yapacak ve en önemlisi konut alıcıları kendilerini olası risklere karşı garanti altına alan tapu sigortası poliçelerine sahip olacaklardır.

SÜREÇLER

Tapu sigortası süreci, yatırımcı veya borç verenin başvurusuyla başlar. İşin yapısı ile ilgili bazı ön bilgiler alınır, doldurulan talep formu ve mevcut inceleme, değerlendirme raporları ve hukuki mütalaalar varsa bunlar sigortalı tarafından temin edilir. Ardından tapu sigortası kuruluşunun uzmanları belgeleri inceler ve ardından gerek görürlerse gayrimenkul ile ilgili yeni bir hukuki mütalaa raporu hazırlanmasını talep ederler ve nihai incelemeyi sonuçlandırılırlar.

Uzmanlar belgeleri inceledikten sonra gayrimenkulle ilişkili riskleri tespit eder ve sigortanın sağlanıp sağlanmayacağına karar verirler. Eğer tapu sigortası sağlayıcı riski sigorta kapsamına almaya karar verirse, bağlayıcı bir ön anlaşma hazırlanır. Anlaşmanın şartlarının yerine getirilmesiyle de poliçe düzenlenir.

TALEP VE PAZARDAKİ REKABET

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde konut ve ticari gayrimenkul pazarları çok sayıda yabancı yatırımcının

ilgisini çekiyor. Buna paralel olarak da gerek yabancı yatırımcıların gerekse yerli yatırımcıların talepleri giderek artıyor. Ayrıca Türkiye'de faaliyet göstermeye başlayan yabancı bankalar da gerek tapu sigortası gerekse yeniden finansman kredilerine yönelik türev ürünlere talep gösteriyor.

Her sektörde olduğu gibi uluslararası tapu sigortası şirketleri de Türkiye'deki fırsatları kolluyor. Mevcut yapı stokunun yenilenme ihtiyacı, genç nüfusun vaat ettiği müthiş büyüme potansiyeli, gelişen ve şekil değiştiren perakende piyasası, çalışan popülasyonunun ve buna bağlı olarak çalışma alanlarında beklenen standartların değişimi ve ekonomik büyüme ile birlikte lojistik gayrimenkul alanının vaat ettiği gelişmeler yerli ve yabancı tüm oyuncuların bu pazarda yer alma arzularının önemli sebepleri arasında yer alıyor. Bu derecede büyümeyi vaat eden bir pazar, her sektör için daha fazla oyuncu ve daha fazla rekabet demek.



AB Invest
 Yönetici Ortak
 Zafer Arslan

Tapu sigortası alıcıyı korumak için geliştirilmiş bir sistem. Amerika'da tapu sigortası olmadan bir bankadan kredi almak mümkün değil. Şahsen Türkiye'de de sigortanın modern hayatın bir parçası olması gerektiğini düşünüyorum.

Tapu sigortası, tapu işlemlerinde olası hatalardan kaynaklanan sorunlarda bir kasko gibi işlev görüyor. Tapu işlemlerinde dolandırıcılığı önlemek ve alıcıyı korumak için geliştirilmiş bir sistem.

Amerika'da tapu sigortası olmadan bir bankadan kredi almak mümkün değil. Türkiye'de bu sistemden projelerde faydalanmaya ilk biz başladık. Bizden daire alanlara tapu sigortasının yanı sıra kredi kullanan kişilere de ferdi kaza ve işsizlikten doğan risklere karşı sigorta sağlıyoruz. Bu sigorta aniden işsiz kalmanız durumunda mortgage kredi borcunuzu 2 yıla kadar sizin yerinize ödüyor.

Tüketiciler henüz bu ürünleri tam anlamıyla tanımıyor. Türkler sigortaya verilen parayı boşa gitmiş olarak gördükleri için pek de yanaşmıyorlar. Diğer bir yandan şahsen, sigortanın modern hayatın bir parçası olması gerektiğini düşünüyorum.

Bilgiler First Title tarafından sağlanmıştır.

First Title Grubu, 20 yıldan uzun süredir İngiltere ve Avrupa'da gayrimenkul sektöründe hizmet veriyor. First Title İstanbul, First American Corporation'ın bir parçası olan First Title plc'ye bağlı. 120 yılı aşkın geçmişiyle, First American 2000'den fazla ofisiyle 80 ülkede faaliyet gösteriyor. Bunların 5'i İngiltere'de, diğerleri ise Almanya, Polonya, Macaristan ve Türkiye'de bulunuyor.