

Experienced Problems and Solution Suggestions in Building Completion Insurance Practices in Turkey

Erkan Arslan

İstanbul Üniversitesi-Cerrahpaşa, Turkey
erkan.arslan@istanbul.edu.tr

Abstract:

With the Consumer Protection Law No. 6502, building completion insurance was included in the Turkish insurance legislation as a new insurance product. With this Law, the obligation to provide various guarantees is imposed on the sellers for the purpose of protecting the consumers in “prepaid housing sales” and “housing sales subject to timeshare and long-term vacation contracts”. It is also possible to obtain building completion insurance as an alternative to these guarantees. The principles regarding the scope, assurances, conditions and application of this insurance are determined by the competent public authority. With the amendment on Transformation of Areas Under Disaster Risk Law No.6306, it has been made obligatory to obtain building completion insurance for urban transformation construction projects to be carried out in risky areas and reserve building areas. Building completion insurance is a financial insurance that provides coverage in cases where the seller goes bankrupt, dies or cannot complete the construction project in prepaid housing or timeshare sales. This insurance, which provides various assurances to both the seller and the buyer, was put into practice with great expectations for the Turkish construction industry. However, the expected results could not be obtained from the application. Building completion insurance, which started to be implemented on March 16, 2015, has been produced at a very low level in the last 6 years. In this study, in the framework of information obtained from interviews with managers of some insurance companies operating in Turkey, the problems experienced in the application of building completion insurance is brought solutions are identified.

Keywords: Building completion insurance, consumer protection, construction

JEL Codes: G22, D18, K25

Türkiye’de Bina Tamamlama Sigortası Uygulamasında Yaşanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Özet:

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile bina tamamlama sigortası yeni bir sigorta ürünü olarak Türk sigorta mevzuatına dahil olmuştur. Bu Kanunla “ön ödemeli konut satışlarında” ve “devre tatil ve uzun süreli tatil hizmeti sözleşmelerine konu taşınmazların satışlarında” tüketicinin korunması amacıyla yönelik olarak satıcılara çeşitli teminatlar gösterme yükümlülüğü getirilmiştir. Bu teminatların bir alternatifi olarak bina tamamlama sigortası yaptırılması da mümkündür. Bu sigortanın kapsamı, teminatları, koşulları ve uygulamasına ilişkin esaslar yetkili kamu otoritesi tarafından belirlenmektedir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda yapılan değişikliklerle de riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında yürütülecek kentsel dönüşüm inşaat projeleri için de bina tamamlama sigortası yaptırılması zorunluluğu getirilmiştir. Bina tamamlama sigortası, ön ödemeli konut veya devre tatil satışlarında satıcının iflas etmesi, ölümü, inşaat projesini tamamlayamaması durumlarında teminat sağlayan bir finansal sigortadır. Hem satıcıya hem de alıcıya çeşitli güvenceler sağlayan bu sigorta Türk inşaat sektörü açısından büyük beklentilerle uygulamaya sokulmuştur. Ancak, uygulamadan beklenen sonuçlar elde edilememiştir. 16 Mart 2015 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanan bina tamamlama sigortası geçmiş yaklaşık 6 yıllık sürede çok düşük düzeyde üretilmiştir. Bu çalışmada, Türkiye’de faaliyet gösteren bazı sigorta şirketlerinin yöneticileri ile yapılan görüşmelerden elde edilen bilgiler çerçevesinde bina tamamlama sigortasının uygulamasında yaşanan sorunlar tespit edilerek çözüm önerileri getirilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Bina tamamlama sigortası, tüketicinin korunması, inşaat

JEL Kodları: G22, D18, K25