

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**DÖNEM PROJESİ**

**DOLAYLI MÜLKİYET KAVRAMINA BİR BAKIŞ: FİNLANDIYA ÖRNEĞİ**

**Figen YAVUZ**

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI**

**ANKARA  
2017**

**Her hakkı saklıdır.**

## ÖZET

Dönem Projesi

### DOLAYLI MÜLKİYET KAVRAMINA BİR BAKIŞ: FİNLANDİYA ÖRNEĞİ

Figen YAVUZ  
Ankara Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

Dünyanın en gelişmiş ülkelerinden biri olan Finlandiya, kat mülkiyetine ilişkin özgün bir sisteme sahiptir. Finlandiya'daki apartman bloklarının hemen hemen hepsi, konut şirketleri olarak örgütlenmiş tüzel kişiliklerin mülkiyet ve yönetiminde bulunmaktadır. Dolaylı mülkiyet olarak adlandırılan ancak aslında hisse mülkiyetinin söz konusu olduğu sistemde genellikle her bir bağımsız bölümün zilyetlik hakkı, belirli sayıdaki hissenin satın alınması yoluyla kazanılmaktadır. Zilyetlik hakkı vermeyen ve daha ziyade yatırım amaçlı kullanılan gayrimenkul şirketleri de mevcuttur. Ayrıca, devletin veya bazı kurumların sosyal amaçla oluşturdukları bir sistemde kira ile dolaylı mülkiyet arasında farklı bir yapının daha olduğu gözlenmektedir.

Dolaylı mülkiyet sisteminin temel avantajı, tapu devir işlemlerindeki masrafları ve bürokratik prosedürleri azaltmak veya ortadan kaldırmaktır. Çok önemli bir başka avantaj da, konut sahibi olmak isteyenlerin faiz ve bankacılık sistemi içine dâhil olmaksızın bunu gerçekleştirebilmesine imkân verilmesidir. İnceleme sonuçlarına göre Finlandiya'daki kişilerin tapu devrine tercih ettikleri bu sistemin veya benzerlerinin Türkiye'de kullanımının da mümkün olabileceği, ancak bu yönde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu başta olmak üzere ilgili mevzuatta düzenleme yapılması gerektiği ve yönetim şirketlerin çalışma koşullarının düzenlenmesi ile bu şirketlerde görev alacak gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının görev ve yetkilerinin tanımlanması gerektiği görülmektedir.

**Ocak 2017, 37 sayfa**

**Anahtar Kelimeler:** Finlandiya, konut hakkı, konut kullanımı, dolaylı mülkiyet, konut şirketi ve yönetimi.

## ABSTRACT

Term Project

### A REVIEW OF THE CONCEPT OF “INDIRECT OWNERSHIP”: THE FINLAND EXAMPLE

Figen YAVUZ  
Ankara University  
Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

Finland, one of the most developed countries in the world, has a unique system of condominium. Almost all of the apartment blocks in Finland are owned and managed by legal entities incorporated as housing companies. Even though the system is called “indirect ownership”, it is in fact a system of “share ownership” and the right of possession of each apartment is earned through buying a certain amount of company shares. There are also other real estate companies not granting the right of possession, which people tend to use for investment purposes. In addition, there is another distinctive structure between tenancy and ownership within a system formed by the state or other institutions for social causes.

The essential advantage of the indirect ownership system is reducing or eliminating the costs and bureaucratic procedures associated with deed transfer. Another significant advantage is that it allows persons seeking homeownership to make it possible without being involved in the interest and banking system. It is thought that it is possible also in Turkey to use such systems, which people of Finland prefer to deed transfer as suggested by the research results. However, it seems necessary that the relevant legislation, primarily the Property Ownership Law No. 634, needs to be regulated to this end, and the working conditions of the management companies should be specified, accordingly the duties and authorities of the future real estate development and management experts to be assigned in those companies should be described.

**January 2017, 37 pages**

**Key Words:** Finland, right of housing, use of housing, indirect ownership, housing company and management.

## TEŞEKKÜR

Gayrimenkul geliştir ve yönetimi alanının yönetim dalı ile ilgili çalışmalara birçok ülkede ve Türkiye’de yoğun gereksinimin olduğu ve bu alanda uzman kişi ve kurumlara büyük ölçüde gereksinimin olduğu dikkati çekmektedir. Bir bütün olarak gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında lisansüstü eğitim yapmak ve uzmanlaşma gereksinimim de söz konusu gelişmeden yararlanmak üzere yaptığım kariyer geliştirme çalışmamın bir sonucu olarak görülmektedir. Özellikle proje konusunun belirlenmesinde ve projenin yazılmasında bana yön veren değerli danışman hocam Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi ve Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Öğretim Üyesi sayın Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL’a ve yüksek lisans eğitimim boyunca manevi desteğini esirgmeden beni tecrübeleriyle yönlendiren Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ’e teşekkürlerimi sunarım.

Figen YAVUZ

Ankara, Ocak 2017

## İÇİNDEKİLER

ÖZET .....	i
ABSTRACT .....	ii
TEŞEKKÜR .....	iii
KISALTMALAR DİZİNİ .....	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ .....	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ .....	viii
1. GİRİŞ .....	1
2. FİNLANDİYA HAKKINDA.....	4
2.1 Genel Bilgi.....	4
2.2 Tarih ve Siyasal Sistem.....	6
2.3 Ekonomi .....	6
3. FİN HUKUK SİSTEMİ .....	9
3.1 Genel Bilgi.....	9
3.2 Anayasa ve Hukukun Üstünlüğü .....	9
3.3 Hukukun Kaynağı.....	10
3.4 Yargı.....	10
3.5 Şeffaflık ve Denetim .....	11
4. FİN TAŞINMAZ HUKUKU .....	12
4.1 Taşınmazlar Üzerindeki Haklar .....	12
4.1.1 Mülkiyet kavramı.....	12
4.1.2 Tam mülkiyet hakkı.....	13
4.1.3 Kiralama .....	14
4.1.4 Kat mülkiyeti .....	15
4.1.4 İrtifak hakları.....	16
4.1.5 İpotek ve rehin hakkı.....	16
4.2 Arsa Oluşturma ve Tescil Sistemi.....	17
4.2.1 Arsa oluşturma .....	17
4.2.2 Tescil ve teşkilat.....	17
4.3 Taşınmazın Alım, Satım ve Devri.....	18
4.4 Taşınmazlar Üzerindeki İşlemlere İlişkin Kamu Hukuku ve Politikası.....	19
4.5 Ayıplı Taşınmaz.....	21
4.5.1 Şirket hisseleri vasıtasıyla edinim.....	21

4.5.2 Doğrudan taşınmaz edinimi .....	22
4.5.3 Ayıplı taşınmaz satışının sonuçları .....	22
<b>5. DOLAYLI MÜLKİYET SİSTEMİNİN HUKUKİ ALTYAPISI .....</b>	<b>24</b>
5.1 Karşılıklı Gayrimenkul Şirketleri (MREC'ler).....	27
5.2 Olağan Gayrimenkul Şirketleri (OREC'ler).....	28
5.3 Konut Kullanım Hakkı Yasası (1990/650) Kapsamındaki Konutlar .....	29
<b>6. KONUT ŞİRKETLERİ YASASININ KAPSAMI .....</b>	<b>32</b>
6.1 Genel İlkeler, Hisseler ve Ortak Masrafların Karşılanması.....	32
6.2 Bakım Onarım ve Tadilat İşleri.....	32
6.3 İdare, Mali Tablolar ve Varlıkların Dağıtılması.....	33
6.4 Kuruluş ve Finansman.....	33
6.5 Hisseli Sermayenin ve Öz Hisselerin Azaltılması.....	33
6.6 Şirket Yapısındaki Değişiklikler ve Şirketin Kapatılması .....	34
6.7 Müeyyideler ve Telafi Yolları .....	34
6.8 Muhtelif Hükümler .....	34
<b>7. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME .....</b>	<b>35</b>
<b>KAYNAKLAR .....</b>	<b>39</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>41</b>

## KISALTMALAR DİZİNİ

AB	Avrupa Birliği
AT	Avrupa Topluluğu
CEO	İcra Kurulu Başkanı (Chief Executive Officer)
GSYİH	Gayrisafi Yurtiçi Hasıla
MREC	Karşılıklı Gayrimenkul Şirketi (Mutual Real Estate Company)
OREC	Olağan Gayrimenkul Şirketi (Ordinary Real Estate Company)
USD	Amerikan Doları (United States Dollars)

## ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1 Kuzey Avrupa Haritası .....	4
Şekil 2.2 Finlandiya Haritası.....	5
Şekil 2.3 Finlandiya’da kişi başına GSYİH (USD, 2007-2015) .....	7
Şekil 2.4 Sektörlere göre GSYİH dağılımı - 2015. ....	8



## ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1 Faaliyet Koluna Göre İthalat-İhracat, .....	7
Çizelge 5.1 Statüsüne Göre Konutların yüzdesi, Finlandiya .....	31

## 1. GİRİŞ

Eğitimden telekomünikasyon sektörüne kadar birçok alandaki başarılarıyla dünya çapında dikkat çeken Finlandiya’da kat mülkiyetine ilişkin olarak da kendine özgü bir sistem mevcuttur. Finlandiya’daki apartmanların tamamına yakını konut şirketleri şeklinde oluşturulmuş tüzel kişiliklerin mülkiyetindedir. Bağımsız bölümün zilyetliği, belirli sayıdaki hissenin satın alınması ile dolaylı olarak kazanılmaktadır. Satın alınan bu hisseler, yapılacak toplantılarda sahiplerine oy hakkı kazandırmaktadır. Bir bağımsız bölümün kaç hisse ettiği, genellikle ilgili alanın metrekaresine bakılarak hesaplanmaktadır. Konut şirketlerinin yönetiminden, bakım onarım ve renovasyon işlerinden bir kurul sorumlu olup, apartman sakinleri bu hizmetin karşılığında kurul üyelerine aylık bir ödeme yapmaktadır. Bu ödeme genellikle bağımsız bölümün alanıyla orantılıdır.

Profesyonel bir taşınmaz yöneticisi, konut şirketinin İcra Kurulu Başkanı (Chief Executive Officer - CEO) gibi hareket etmektedir. Bunlar genellikle dışarıdan görevlendirilen, konularında uzman kişiler olmaktadır. Banka hesapları, ödemeler, kurul toplantıları, yıllık hissedar toplantıları, bakım onarım ve renovasyon gibi tüm işler bu yöneticinin sorumluluğunda bulunmaktadır. Bu sisteme benzer şekilde, ancak ikamet amaçlı değil, daha ziyade yatırım amaçlı kullanılan gayrimenkul şirketleri de mevcuttur. Ayrıca, devletin veya bazı kurumların sosyal amaçla oluşturdukları bir sistemde kira ile “dolaylı mülkiyet” arasında, farklı bir yapı daha bulunmaktadır.

Değişen dünya ve ülke koşullarında gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında ilk sıralarda gelen konular arasında kentsel mekan ekonomisi ve özellikle konut ekonomisi ve politikası ile ilgili çalışmalar gelmektedir. Konut ekonomisi ve politikası alanında sınırlı sayıda çalışmada konut giderleri, finansmanı ve sosyal konut politikalarının inceleme konusu yapıldığı görülmektedir. Örneğin Akın’ın (2015) çalışmasında; sosyal politikanın toplumsal dengenin ve barışın sağlanabilmesi için oldukça önemli bir araç olduğu ve Devletlerin vatandaşlarının taleplerini tam anlamıyla karşılaması ve ihtiyaçlarını karşılayabilmesi değişen, gelişen ve küreselleşen dünyada her geçen gün daha da zorlaştığı ve bu toplumsal talep ve ihtiyaçların karşılanmasında devletlerin kullandığı temel araçların; işsizlik, yoksulluk, sosyal güvenlik, istihdam, aile, göç ve

barınma gibi alt başlıklar ve bunların tanımlanabileceği sosyal politikalar olduğu vurgulanmıştır. Çalışmada; barınma ihtiyacının yetersiz karşılanması veya hiç karşılanamaması olarak anlaşılan konut sorunu, küreselleşen dünyada yaşanan sosyal, ekonomik ve politik değişikliklerle konut politikalarını da farklı açılardan değiştirdiği, farklı politikalarla bu soruna çözüm arayan ülkelerde en çok kullanılan yöntemin sosyal konut politikaları olduğu ve Türkiye’de konut sorununun; demografik, ekonomik, teknolojik, siyasal, sosyal ve kültürel gelişmelere paralel olarak hızlandığı ve sosyal konut politikasına olan gereksinimin artış eğiliminde olduğu ifade edilmiştir.

Ceren Çakmak (2014) tarafından yapılan çalışmada; yaşlı nüfus için uygun olabilecek en iyi seçeneğin geniş aile olduğu ve barınma şeklinin kendi konutları olduğu belirtilmiştir. Yerinde yaşlanma olgusunun, devlet politikaları tarafından da desteklendiği anlatılmış ve yerinde yaşlanmanın sağlanması için gerekli unsurlar ortaya konulmuştur. Araştırmanın alan çalışması aşamasında incelenen sitenin, yaşlı dostu bir yerleşke olduğu sonucuna ulaşılmış ve çalışmanın sonuç bölümüne ek olarak yerinde yaşlanmak için gerekli olan hususların kontrol edilebilmesi için bir değerlendirme listesinin de sunulmuş olduğu görülmüştür.

Meydan (2013) tarafından yapılan çalışmada; İstanbul Tarihi Yarımada’da birçok tarihi kentsel mekanlarda yaşanan turizmin baskısı altında bulunan konut kullanımının, konaklama yapılarına dönüştüğü bir sürecin yaşandığı ve Sultanahmet ve Cankurtaran Mahallelerindeki örneklem alanında konut kullanımındaki değişim; 2005 ve 2012 imar planları ile mevcut durumu (2012) anlamak üzere yapılan alan çalışmasının sonuçlarına göre irdelenmiştir. Araştırma sonuçlarına göre Sultanahmet ve Cankurtaran Mahallerinde son yedi yılda imar planlarında konut + konaklama bir arada düşünülüp konut dokusunu korumaya yönelik planlama kararları getirilse de, mevcut koşullarda bunun aksi bir durumun yaşandığı ve geliştirilecek turizm türünde konut dokusunun vazgeçilmezliğinin ilke edinildiği yaklaşımın benimsenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Yılmaz (2008) tarafından yapılan çalışmada ise; Ömerli Havzası’nda meydana gelen kentleşme hareketleri, konut sektöründeki gelişmeler ve konut projelerinin konumu, mülkiyet dokusu ile açıklanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre; münferit/hisseli, tescilli/tescilsiz, kamu/özel niteliğe sahip mülkiyet haklarının gayrimenkul yatırımlarına karar vermede aşamasında yönlendirici etkilerinin olduğu, yasal prosedür çerçevesinde şekillenen

mülkiyet dokusunun hem yatırımcı, hem de alanda yaşayan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda da değişim gösterdiği, özellikle kamu mülkiyetinde olan arazilerin değerlendirilmesi, orta ve alt gelir grubu için konut ve donatı ihtiyaçlarının karşılanmasında büyük önem taşıdığı, kentsel gelişimin yönlendirilmesi için konut yerleşim alanlarının mekandaki dağılımının gözlemlendiği belirtilmiştir.

Önceki araştırmalarda konut ekonomisinin teorik temelleri, konut yönetimi ve yönetim giderlerinin yatırım ve yatırımcı üzerine etkileri ile konut stokunun varlık havuzuna dönüşümü ve tüzelkişilerin konut yönetimi modellerine yönelik akademik çalışmanın olmadığı tespit edilmiştir. Özellikle toplumda orta altı kesimin konut edinim olanağının zayıflığı ve sosyal konut gereksiniminin yüksek düzeyde olduğu ülkemizde Finlandiya örneğinde olduğu gibi büyük kentlerdeki apartman blokları ile yazlık sitelerin maliki ve yöneticisi olan konut şirketlerinin kurulmasına büyük ölçüde gereksinim olduğu görülmektedir. Dolaylı mülkiyet olarak adlandırılan bu sistemde; ya her bir bağımsız bölümün zilyetlik hakkı, belirli sayıda hissenin satın alınması yoluyla kazanılmakta ya da zilyetlik hakkı vermeyen ve daha çok yatırım amaçlı kullanılan gayrimenkul şirketlerinin de mevcut olduğu dikkati çekmektedir. Belirtilen iki modele benzer veya farklı konut kullanımı ve yönetim modellerine farklı ülkelerde rastlamak mümkündür.

Literatür araştırmasına dayalı olarak yapılan bu çalışmanın sonuçları yedi bölümde özet olarak sunulmuştur. Konunun önemi ve amaçlarının açıklandığı giriş bölümünü izleyen ikinci bölümde örnek olarak alınan Finlandiya hakkında genel bilgiler verilmiş, üçüncü bölümde Finlandiya Hukuk Sistemi kısaca açıklanmış ve dördüncü bölümde ise taşınmaz hukukuna ana hatları ile ortaya konulmuştur. Çalışmanın beşinci bölümünde dolaylı mülkiyet sisteminin hukuki altyapısı incelenmiş, altıncı bölümde “dolaylı mülkiyet” sisteminin temel yasal dayanağını teşkil eden ve sistemde en çok kullanılan yasa konu başlıklarına göre irdelenmiş ve son bölümde ise ülke modeline dayalı değerlendirme ve söz konusu modelin ülkemiz koşullarında uygulanabilme olanakları özet olarak irdelenmiş ve konut kullanımına ilişkin sorunların çözümlenmesine yönelik başlıca öneriler ortaya konulmuştur.

## 2. FİNLANDİYA HAKKINDA

### 2.1 Genel Bilgi

Finlandiya 338.000 km<sup>2</sup>'den fazla yüzölçümüyle Avrupa'nın beşinci büyük ülkesi olup, komşuları İsveç, Norveç ve Rusya'dır. Finlandiya Körfezi'nin güneyinde Estonya, Letonya ve Litvanya yer almaktadır (Şekil 2.1). Finlandiya ve İsveç arasında; özerk ve silahsızlandırılmış bir bölge olan Åland Adaları bulunmaktadır. Bu adalar Finlandiya'ya ait olsa dahi, burada konuşulan dil İsveççe'dir. Yaklaşık 5,5 milyonluk nüfusu ile Finlandiya, Avrupa'daki en seyrek nüfuslu ülkelerden biridir. Nüfusun yaklaşık yüzde sekseni şehirlerde yaşamaktadır. En büyük şehir yaklaşık 628.000 nüfusuyla başkent Helsinki olup, 269.000 kişinin yaşadığı Espoo, 215.000 kişinin yaşadığı Vantaa ve Kauniainen ile birlikte Helsinki metropolitan alanını oluşturmakta ve bu alanda toplam ülke nüfusunun altıda birinden fazlası yaşamaktadır. Diğer büyük şehirler 225.000 nüfuslu Tampere, 185.000 nüfuslu Turku ve 198.000 nüfuslu Oulu'dur (Şekil 2.2) (Anonymous 2016a).



Şekil 2.1 Kuzey Avrupa Haritası (Anonim 2016)

Ülkenin resmi dili Fince ve İsveççe'dir. Nüfusun yaklaşık yüzde doksanı Fince, yüzde beşi ise İsveççe konuşmaktadır. Bunların yanı sıra, Laponya'da yaklaşık 1.900 kişi tarafından kullanılan yerel dil Sami de Finlandiya'da konuşulan diller arasındadır. Fince

ve Sami dilleri, Ural-Altay dil ailesinin Ural kolundandır. Ural dilleri arasında bunlardan başka Estonca ve Macarca da mevcuttur. Finlerin yabancı dil bilgileri oldukça iyi olup, ülkede çoğu kişi İngilizce bilmektedir. Ülkede kişi başına 1,4 cep telefonu düşmekte olup, bu oran, dünyadaki en yüksek cep telefonu sahipliği oranlarından biridir. Hanelerin yüzde 87'sinde internet bağlantısı mevcuttur (Anonymous 2016a).



Şekil 2.2 Finlandiya Haritası (Anonim 2016)

## 2.2 Tarih ve Siyasal Sistem

Finlandiya, cumhuriyetçi bir anayasaya sahip parlamenter bir demokrasidir. 1917’de bağımsızlığını kazanmadan önce, 1809’dan başlayarak Rusya’ya bağlı bir *grandukalık*<sup>1</sup> olarak varlığını sürdürmüştür. Onun öncesinde ise Finlandiya yedi yüzyıl boyunca İsveç Krallığı’nın bir ili olmuştur. Bu ortak tarih, Fin ve İsveç Halkları arasındaki benzerliklerin temelidir. Benzerlikleri kültürde olduğu kadar, hukuki ve siyasi sistemlerde de görmek mümkündür. Finlandiya 1 Ocak 1993 tarihinde Avrupa Ekonomik Alanı’na dâhil olmuş, 1 Ocak 1995 tarihinde de Avrupa Birliği’ne (AB) girmiştir. Yasama organı Fince *Eduskunta* adı verilen parlamentodur. Parlamento, dört yılda bir yapılan doğrudan seçimle gelen 200 üyeden oluşur. Yürütme yetkisi; Cumhurbaşkanı, Başbakan ve Bakanlar tarafından kullanılır. Cumhurbaşkanı, doğrudan seçimle altı yılda bir seçilmektedir (Lavery 2006).

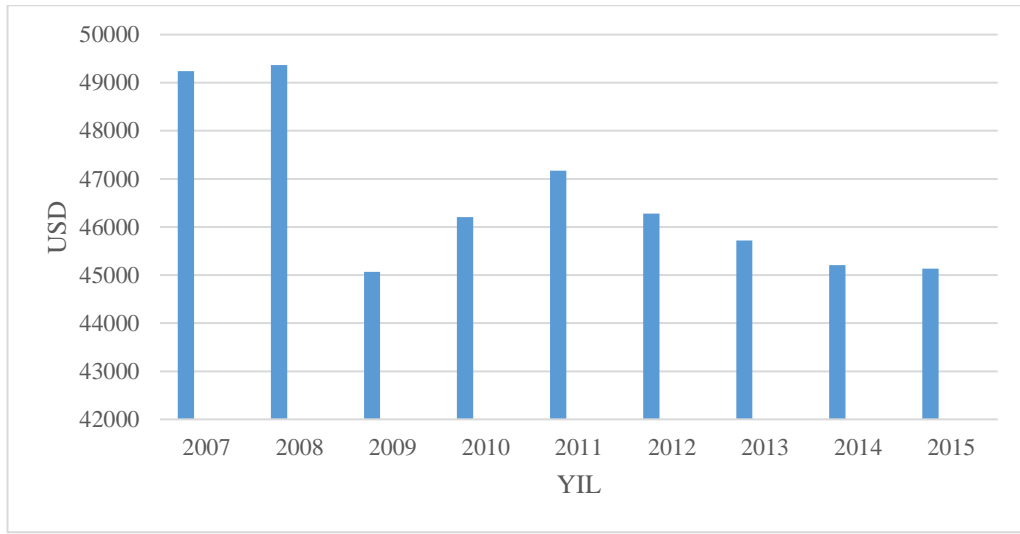
## 2.3 Ekonomi

Finlandiya geleneksel olarak açık ekonomiye sahip olup, gayrisafi milli hasılda ihracatın payı büyüktür. İkinci Dünya Savaşı sonrasında sanayileşme hızlı olmuştur. Savaş sonrası dönemde Fin Sanayii temelde metal ve ormancılığa dayalı iken, 1990’lı yılların başında Sovyetler Birliği’nin çöküşünden ve dünya çapındaki durgunluktan etkilenerek Fin Ekonomisi de derin bir krize girmiştir. Ancak, elektronik sanayiindeki, özellikle de telekomünikasyon ekipmanları sektöründeki hızlı büyüme doğrultusunda, krizi şaşırtıcı bir şekilde kısa sürede atlattır. 2008-2011 yıllarında küresel ekonomik çöküşe paralel olarak piyasalar yine düşüşe geçmiştir. Finlandiya’da kişi başına düşen Gayrisafi Yurtiçi Hasıla (GSYİH) günümüzde 45.000 Amerikan Dolarından (USD) fazladır (Şekil 2.3). GSYİH içindeki en büyük pay, %70 ile hizmetler sektörüne aittir (Şekil 2.4). Toplam ihracatının yüzde 80’den fazlasına temel sanayi sektörleri tekabül etmekte olup bunun yüzde 21’ini orman sanayii, yüzde 19’u kimyasal sanayii ve bunları takip eden sanayi kolları metal, makine ve elektrik-elektroniktir (Çizelge 2.1). Küresel olarak karşılaştırma yapıldığında orman kaynakları görece az olmasına rağmen Finlandiya, orman sanayii

---

<sup>1</sup> Monarşiyle yönetilen ve yöneten kişinin “Büyük Dük” veya “Büyük Düşes” unvanını taşıdığı ülke veya bölge.

ürünlerinde dünyanın önde gelen üretici ve ihracatçılarından biridir. Para birimi Euro olan Finlandiya, 2002’de Euro kullanmaya başlayan ilk 12 AB ülkesinden biridir. Uluslararası rekabetçilik karşılaştırmalarında son yıllarda Finlandiya’nın çok üst sıralarda yer aldığı görülmektedir. Özellikle yüksek eğitim seviyesi, ileri teknoloji ürünleri, gelişmiş telekomünikasyon altyapısı ve genel olarak toplumun işleyişi Finlandiya’nın temel değerleri sayılmaktadır. Yüksek vergiler ve esnek olmayan işgücü piyasası ise olumsuz özellikler olarak değerlendirilebilmektedir (Anonymous 2016b).

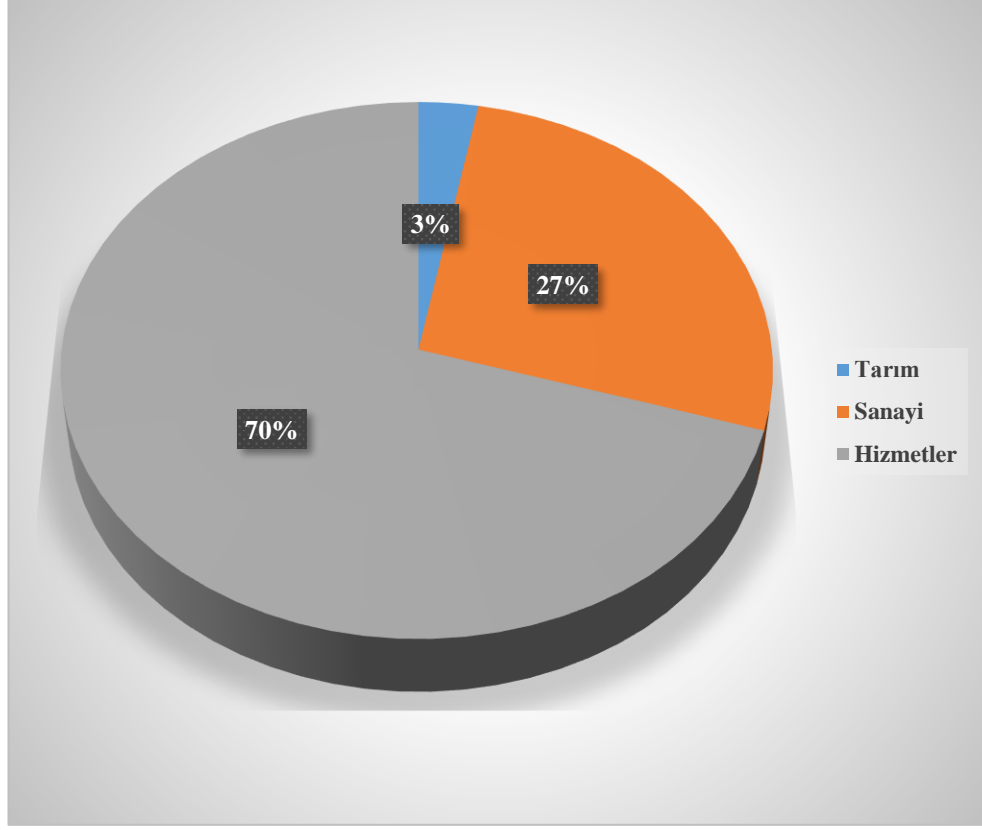


Şekil 2.3 Finlandiya’da kişi başına GSYİH (USD, 2007-2015) (Anonymous 2016a)

Çizelge 2.1 Faaliyet Koluna Göre İthalat-İhracat (Anonymous 2016b)

<b>İthalat (2015)</b>	<b>Milyon Avro</b>	<b>%</b>
Kimyasal sanayii ürünleri	10 527	19,3
Elektrik ve Elektronik sanayii ürünleri	7 696	14,1
Madencilik ve Taşocağı ürünleri	6 155	11,3
Ulaşım Ekipmanları	5 650	10,4
Makine ve Teçhizat	4 849	8,9
Diğer	19 616	36,0
<b>İhracat (2015)</b>	<b>Milyon Avro</b>	<b>%</b>
Orman Sanayii ürünleri	11 554	21,4
Kimyasal Sanayii ürünleri	10 107	18,8
Metal ve metal ürünleri	7 901	14,7
Makine ve Teçhizat	7 289	13,5
Elektrik ve Elektronik sanayii ürünleri	6 529	12,1
Diğer	10 501	19,5





Şekil 2.4 Sektörlere göre GSYİH dağılımı - 2015 (Anonymous 2016b).

### 3. FİN HUKUK SİSTEMİ

#### 3.1 Genel Bilgi

Fin hukuk sistemi, diğer *Nordik*<sup>2</sup> ülkelerinkisiyle yakın ilişki halinde oluşmuştur. Finlandiya'nın yedi yüzyıl boyunca İsveç'e bağlı kalmış olması nedeni ile İsveç hukuku özellikle etkili olmuştur. *Nordik* ülkelerle geniş ölçüde hukuki işbirliği içinde geçen uzun yıllar dolayısıyla, Finlandiya'daki mevcut hukuk sistemi, genel hatlarıyla diğer *Nordik* ülkelerinkilerden çok farklı değildir. Bu sistem hukukun üstünlüğü ilkesine ve vatandaşların temel hak ve özgürlükleri gibi genel Avrupa hukuk geleneklerine dayanmaktadır. Finlandiya'da doğrudan AB hukuku geçerli olup, ulusal mevzuata üstünlüğü söz konusudur. 1995 yılında AB'ye katılımının ardından Finlandiya, Avrupa Topluluğu (AT) direktiflerinin ulusal mevzuata uygulanması sürecini birkaç yıl içinde tamamlamıştır (Anonymous 2016c).

#### 3.2 Anayasa ve Hukukun Üstünlüğü

Güçler ayrılığı doktrinine paralel olarak, parlamentarizm ve devlet işlerinin ayrılması 731/1999 sayılı ve tarihli Anayasa ile, Fince *Suomen perustuslaki*, düzenlenmiştir. Bunun sonucu olarak, yasama yetkisi Parlamenta; yürütme yetkisi Cumhurbaşkanı ve Bakanlar Kurulu'na, yani hükümete verilmiştir. Yargı yetkisi ise bağımsız mahkemelerdedir. Devlet yönetimi ve tüm kamu faaliyetlerinde hukukun üstünlüğü anayasada öngörülmüş olup, öncelikle kamu otoritelerinin tüm uygulamalarında her zaman hukuku temel almaları, ikinci olarak da bu otoritelerin tüm faaliyetlerinde yasalara sıkı sıkıya bağlı kalmaları gerektiği belirtilmiştir. Genel kural olarak, alt makamın yasalara uygun hareket edip etmediğini denetlemek, üst makamın sorumluluğundadır (Raitio 2012).

---

<sup>2</sup> "Kuzeye ait" anlamına gelen ve İsveç, Norveç, Danimarka, Finlandiya ve İzlanda'yı kapsayan bölge ve bu bölgeye ait olan.

Hukukun üstünlüğü bir zorunluluk olsa dahi, mutlak terim olarak algılanmamalıdır. Genel anlamda; eşitlik, tarafsızlık ve iyi yönetim gibi prensipler hukukun kaynağı olarak görülmektedir. Eski bir *Nordik* deyişine göre, “Adalet, eşitlik ve tarafsızlık yoksa meşruiyet de yoktur” (Jóhannsson vd. 1998).

Uluslararası kabul gören insan hakları da ulusal mevzuatta yerini almış olup, dünya ve Avrupa çapındaki insan hakları konulu antlaşmaların hemen hemen tümü Finlandiya tarafından imzalanmıştır (Anonymous 2016c).

### **3.3 Hukukun Kaynağı**

Yukarıda da belirtildiği gibi, Finlandiya'nın yazılı yasalara dayalı bir hukuk sistemi vardır. Anayasa ve uluslararası antlaşmalar gibi anayasal karakter taşıyan belgeler, kurallar hiyerarşisinin en üst basamağını oluşturmaktadır. En temel iç hukuk kaynağı ise Parlatentonun yaptığı yasa ve yönetmeliklerdir. AB hukuku da Fin hukukuyla birlikte uygulanmakta ve ulusal mevzuata üstünlüğü mevcuttur.

### **3.4 Yargı**

Fin Anayasası uyarınca Finlandiya'da yargı yetkisi bağımsız mahkemelerde olup, sistemin tepesinde üst yargı organları olan ve Fince *Korkein oikeus* adı verilen Yargıtay ile *Korkein hallinto-oikeus* adı verilen Yüksek İdari Mahkeme bulunmaktadır. Mahkemelerin bağımsız olmasından kasıt, herhangi bir kısıtlama veya yönlendirme olmaksızın sadece yürürlükteki yasayı uygulama zorunluluğudur. Mahkemelerin bağımsızlığı, daimi kadrolu hâkimlerle ve geçici mahkeme kurulması yasağıyla sağlanmaktadır. Fin mahkemelerini, medeni hukuk ve ceza davalarına bakan genel mahkemeler ile genelde bir kamu birimiyle özel şahıslar arasındaki davalara bakan idari mahkemeler şeklinde iki kategoriye ayırmak mümkündür. Ayrıca; Piyasa Mahkemesi, İşgücü Mahkemesi, Sigorta Mahkemesi, Görevi Suiistimal Yüksek Mahkemesi gibi özel mahkemeler de mevcuttur (Raitio 2012).

### 3.5 Şeffaflık ve Denetim

Kamu yönetiminin ve yargının şeffaflığı, Fin hukuk sisteminin temellerinden biridir. Finlandiya’da şeffaflık, çeşitli şekillerde uygulanmaktadır. Örneğin, Fin kanunları uyarınca kamu kuruluşlarına geniş çaplı ifşa yükümlülüğü getirilmiş olup, belgelere erişim hakkı da yaygın olarak geçerliliğini sürdürmektedir. Fin hukuk sistemine has özelliklerden biri de Adalet Şansölyesi, *valtioneuvoston oikeuskansleri*, ve Parlamento Ombudsmanı, *eduskunnan oikeusasiamies*, gibi özel hukuk denetçilerinin varlığıdır. Bu denetçiler; mahkemelerin, kamu kurumlarının ve yetkililerinin kanuna uymalarını ve resmi faaliyetlerinde yükümlülüklerini yerine getirmelerini sağlamak suretiyle, hukukun üstünlüğü ilkesinin koruyucuları işlevi görmektedir. Bu denetçilerin rolleri benzerdir ancak Adalet Şansölyesinin farkı, Başbakanı ve Hükümeti de denetleyebiliyor olmasıdır. Her ikisinin de görevi, esas olarak, sıradan insanlar tarafından öne sürülen şikâyetlere ilişkin incelemeler yapmaktır. Bunun yanı sıra, bu denetçilerin, herhangi bir şekilde dikkatlerini çeken konularla ilgili olarak kendi inisiyatifleriyle inceleme başlatma yetkileri de mevcuttur. Yasadışı veya uygunsuz eylemler söz konusu olduğunda ihtar cezası verebilirler veya en ağır yaptırım olarak, kamu yetkilileri hakkında cezai kovuşturma başlatabilmektedir. Bunların yanı sıra, hukukun muhtelif alanlarında uygulanan daha başka işlevsel kontroller de mevcuttur. Bunlara örnek olarak; Eşitlik Ombudsmanı, Veri Koruma ombudsmanı ve Azınlık Temsilcisi sayılabilmekte olup, bu görevlilerin amacı ilgili mevzuata (Eşitlik Yasası, Veri Koruma Yasası ve Yabancıların ve Etnik Azınlıkların Haklarına İlişkin Mevzuat) uyumu denetlemektir (Jahn 2016).

## 4. FİN TAŞINMAZ HUKUKU

### 4.1 Taşınmazlar Üzerindeki Haklar

Roma hukukundan modern hukuka aktarılan sınırlı sayı, *numerus clausus*, ilkesine göre taşınmaz üzerinde kurulabilecek aynı haklar kanunda tek tek düzenlenmiş olup kanunda belirtilenler dışında yeni bir aynı hak yaratmak mümkün değildir. Bu kural birçok Avrupa ülkesinde geçerli olup Fransa, Yunanistan, İtalya, Portekiz ve Almanya'da oldukça sıkı uygulaması mevcuttur. Bu kuralın sebebi oldukça basittir: Aynı haklar herkese karşı öne sürülebilir olduğundan, hakların net bir şekilde tanımlanması ve üçüncü tarafların bu hakkın sınırlarını kolayca anlaması amaçlanır (Habil ve Hertel 2005).

Finlandiya'da da taşınmazlara ilişkin olarak sicil kaydı yapılabilecek haklar 540/1995 sayılı ve tarihli Taşınmaz Kanunu'nda dört adetle sınırlandırılmıştır. Ancak, tarafların sözleşmeyle hakların içeriğini ayrıntılı olarak belirleyebiliyor olması, sınırlı sayı ilkesinin daha esnek bir şekilde uygulanmasına neden olmaktadır. Bununla beraber, *kereste alma hakkının* dört temel hak grubunun üçüncüsü olarak, özel başlıkla kanuna konulması ilgi çekicidir.

Finlandiya'da taşınmazlara ilişkin hak sahipliği türleri oldukça fazla olmakla birlikte bu çalışmada, mevcut olan bütün yasal şekillere değinilmemiş; sadece en fazla kullanılan çeşitler irdelenmiştir.

#### 4.1.1 Mülkiyet kavramı

Taşınmaz üzerindeki haklar söz konusu olduğunda; taşınmaz mülkiyeti, en kapsamlı hak olarak ortaya çıkmaktadır. Kıta Avrupası sistemlerinde; mülkiyet, farklı mülkiyet haklarına bölünmemektedir. Ancak, Anglosakson hukukunda, süresi kısıtlanmış mülkler söz konusudur. İngiltere, Galler ve İrlanda'da leasing konusu eşya bir mülk sayılmaktadır. Medeni hukuk terimleriyle ifade edilirse, süreyle sınırlandırılmış bir mülkiyet hakkıdır (Habil ve Hertel 2005).

Kıta Avrupası sistemlerinde tek bir mülkiyet hakkı mevcuttur. Mülkiyet hakkı müşterek olabilmekte, ancak farklı mülkiyet haklarına bölünmesi söz konusu olmamaktadır. Finlandiya’da da birden fazla kişinin aynı taşınmaz üzerinde ortak mülkiyet tesis etmesi mümkün kılınmıştır.

Temelini Roma Hukukundan alarak günümüze kadar varlığını sürdürmüş olan “üst arza tabidir” (*Superficies solo cedit*) ilkesine göre bir arazinin maliki, arazi üzerindeki tüm yapı ve varlıkların da malikidir ve bu kural; Avrupa’daki yasal sistemlerin çoğunda mevcuttur. Genel kural olarak bu ilke, arazinin altındaki toprağı ve kullanılmasında fayda olduğu müddetçe üzerindeki gökyüzünü de kapsamaktadır ancak ilkenin çeşitli ülkelerde uygulanmasında birçok farklı istisnalar olduğu görülmektedir. Örneğin; 1978 yılında bir İngiliz Mahkemesi’nin aldığı karara göre arazi maliki, arazisinin uçaktan fotoğrafının çekilmesini engelleyememektedir<sup>3</sup> (Anonymous 2016d).

Ancak, diğer İskandinav ülkelerinde olduğu gibi, Finlandiya’da da bu ilke geçerli değildir. Bir örnekle açıklanacak olursa; X’in arazisi üzerine X’in rızası olmaksızın bir bina inşa eden Y, binanın mülkiyeti X’e devredilene kadar binanın malikidir. Fakat Y’nin bu binayı inşa etmek için geçerli bir yasal dayanak gösterememesi halinde, X’in bu binanın yıkılmasını ve arazinin eski haline getirilmesini talep etme hakkı vardır. Bu durumda tüm masraflar Y’ye ait olacağı gibi, X’in ayrıca tazminat talep etme hakkı da doğacaktır (Sansisteban ve Sparkes 2015).

#### **4.1.2 Tam mülkiyet hakkı**

Tam mülkiyet hakkı; sahibine kullanma, yararlanma ve tasarruf haklarının tümünü vermektedir. Eğer aksi sözleşmeyle belirlenmediyse, arazi üzerine inşa edilen her şey, arazinin mütemmim cüzü olarak kabul edilmektedir. Tam mülkiyet hakkı, taşınmazın doğrudan mülkiyeti veya bir şirketin hisselerinin sahipliğı dolayısıyla dolaylı mülkiyet şeklinde olabilmektedir.

---

<sup>3</sup> Söz Konusu Karar: “*Berstein v. Skyviews*, [1978] QB 479, Griffiths J.”

Ticari işlemlerde yatırımcılar tarafından tercih edilen genellikle dolaylı mülkiyettir. Bunun temel sebebi, doğrudan mülkiyetin devrinde daha yüksek bir vergi uygulamasının varlığı ve özel sözleşme ve noter onayı gibi şartların söz konusu olmasıdır. Doğrudan taşınmaz devrindeki başka bir önemli sıkıntı, belli tipteki ve belli sınırları aşan taşınmazların devrinde belediyelerin yasaya göre önalım hakkına sahip olmasıdır. Tam mülkiyet hakkına ilişkin tapular, devir evrakının imzalanmasını takiben altı (6) ay içinde Fince *lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri* adı verilen Arazi Sicil İdaresinde tescil ettirilmektedir. Bu tescil yaptırılmazsa, para cezası uygulaması ve başlangıçta tarh edilen devir vergisinin yüzde yüzüne kadar vergi artırımını söz konusudur. Tescil zorunluluğu, sadece doğrudan mülkiyet için geçerlidir. Bir şirkete hissedar olarak elde edilen dolaylı mülkiyet Arazi Sicil İdaresinde tescil edilmemekte, hak sahipliği ilgili şirketin hisse ve hissedar kayıtlarında yer almaktadır (Jóhannsson vd. 1998).

#### 4.1.3 Kiralama

Taşınmazlara ilişkin olarak Fin Hukuk sisteminde iki tip kiralama söz konusudur:

- Arazi Kirası Yasası (258/1966, *maanvuokralaki*) kapsamında gerçekleştirilen ve kiralanan taşınmazın arazi olduğu kiralama işlemleri.
- Taşınmazın kullanım amacına göre, Mesken Kirası Yasası (481/1995, *laki asuinhuoneiston vuokrauksesta*) veya Ticari Kiralama Yasası (482/1995, *laki liikehuoneiston vuokrauksesta*) kapsamında gerçekleştirilen ve kiralanan taşınmazın bir binanın bütünü veya bir bölümü olduğu kiralama işlemleri.

Arazi Kirası Yasası kapsamındaki işlemlerde; bina maliki ile arazi maliki farklı kişiler olmaktadır. Bu düzenlemede sözleşme kapsamında ikinci tarafların başkasına ait arazi üzerine kendilerine ait binalar inşa etmeleri mümkün olup, bina ve arazi malikinin bu şekilde farklı olduğu örnekler kabaca %5 civarındadır ve bunların çoğunu, uzun süreliğine kiralanan belediye arazileri üzerine inşa edilen yapılar oluşturmaktadır (Ralli ve Weckström 2005).

Arazi Kirası Yasası kapsamında gerçekleştirilen işlemlerde, bir başkasına ait bir araziye kiralayan kişi, üzerinde anlaşılan süre boyunca o araziye kullanma hakkına sahip

olmaktadır. Genellikle bu işlemlerde, arazi üzerine bina inşa etme ve/veya arazi üzerindeki binaya sahip olma hakkı söz konusudur. Çoğunlukla kira hakkı, arazi mülkiyetinden ayrı olarak, bağımsız bir hak gibi devredilebilmektedir. Arazi Kirası Yasası kapsamındaki muhtelif hükümlere riayet etmek suretiyle kira şartları taraflar arasında özgürce akdedilebilmektedir.

Belli bir zaman için sözleşme yapılmışsa, kiralama hakkı arazi sahibinin rızası aranmaksızın devredilebiliyorsa ve kiracının arazi üzerine bina/yapı inşa etme ve/veya arazi üzerindeki binaya/yapıya sahip olma hakkı söz konusu ise; Arazi Kirası Yasası kapsamında yapılan işlemin Arazi Sicil İdaresinde tescili zorunludur. Kira Sözleşmesinin imzalandığı tarihten itibaren altı (6) ay içinde, kiralayanın tescil işlemini yaptırması gerekmektedir. Aksi takdirde, mülkiyette olduğu gibi, tescilin yaptırılmaması sonucu para cezası uygulaması ve başlangıçta tarh edilen devir vergisinin yüzde yüzüne kadar vergi artırımını söz konusudur.

Mesken Kirası Yasası veya Ticari Kiralama Yasası kapsamında gerçekleştirilen işlemlerde ise kiralama işine konu olan taşınmaz, bir bina veya binanın bir bölümüdür. En temel ayırım, kiralanan taşınmazın ikamet veya ticaret amaçlı olmasıdır. Ticari amaçlı taşınmazlarda; perakende (dükkân, restoran gibi), ofis, depo ve sanayi tesisleri gibi alt sınıflandırmalar yapmak mümkündür. Kira sözleşmelerinde tarafların anlaşmasına göre çok çeşitli düzenlemeler yapmak mümkün olmasına rağmen, gerek Mesken Kirası Yasasında, gerek Ticari Kiralama Yasasında taraflarca sözleşmeye dâhil edilemeyecek zorunlu hükümler mevcuttur. Zorunlu hükümlerin temel amacı; mülkiyet devri, binaya ilişkin problemler ve kira sözleşmesinin feshi gibi durumlara ilişkin olarak kiracının korunmasıdır (Jóhannsson vd. 1998).

#### **4.1.4 Kat mülkiyeti**

Kat mülkiyeti tüm Avrupa ülkelerinde Kabul gören ve ayrıca düzenlenen bir aynı hak olmasına rağmen, yasal yapılar arasında büyük farklılıklar vardır. Finlandiya’da kat mülkiyetinin şirketler hukukuna tabi olduğu, arazi ve binanın bir şirketin mülkü olduğu ve her ortağın belli bir daireyi kullanım hakkının bulunduğu bir sistem mevcuttur. Alım/satım halinde tapu devri değil, şirket hissesi satışı gerçekleşmektedir.



Finlandiya’da bu sistem “dolaylı mülkiyet” olarak adlandırılıyor ise de, aslında bu sistemde bir aynı hak söz konusu değildir. Sözleşme kapsamında hissedarların her birine, belli bir bağımsız bölümün zilyetliği verilmektedir. Bu sistem aşağıda ayrıntısıyla irdelenecektir.

#### **4.1.4 İrtifak hakları**

İrtifak hakları, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine kurulan bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini bazı haklarından mahrum bırakmaktadır. En tipiklerine örnek olarak, komşu taşınmazlarda geçit hakkı veya boru hattı çekme hakkı gösterilebilir. İrtifak hakları süreli veya daimi olabilmektedir. Bir taşınmaz üzerinde kurulan irtifak hakları, Tapu Siciline kaydettirilebilmektedir. Tapu siciline yapılan kaydın hukuki etkisi, irtifakın kamusal bilgi sayılarak üçüncü taraflara karşı ileri sürülebilir hale gelmesidir (Ralli ve Weckström 2005).

#### **4.1.5 İpotek ve rehin hakkı**

İpotek, bir borca teminat olarak bir taşınmaz üzerinde alacaklı lehine oluşturulan rehin işlemidir. Gerek tam mülkiyete tabi taşınmazlar, gerek Arazi Kirası Yasası kapsamında elde edilen taşınmazlar üzerinde ipotek kurulabilmektedir. Taşınmaz üzerindeki ipotek, söz konusu taşınmazın malikinin başvurusu üzerine yetkili Bölge Kadastro Ofisi tarafından düzenlenen ipotek senedi ile tevsik edilmektedir. İpoteğin Tapu Siciline işlenmesi de yine yetkili Bölge Kadastro Ofisinin sorumluluğundadır. İpotekler belli bir tutar için kayıt altına alınmakta, araziye ve üzerindeki her türlü yapıyı kapsayabilmektedir. İpotek hakkından farklı olarak, hisseler üzerine konulan rehinler, Tapu Siciline veya herhangi bir devlet siciline işlenmemektedir (Ralli ve Weckström 2005).

## 4.2 Arsa Oluşturma ve Tescil Sistemi

### 4.2.1 Arsa oluşturma

Finlandiya toprakları, taşınmaz birimleri ve tescil birimleri denilen iki gruba ayrılmıştır. Tescil birimlerinden kasıt, genellikle kamu arazileri ve su alanlarıdır. Taşınmazların her biri bağımsız birer birim olarak bir sicil numarasıyla Fince *Kiinteistörekisteri* adı verilen Taşınmaz Sicil İdaresinde tescil edilmektedir. Taşınmazın takibi, sonrasında bu sicil numarasıyla yapılmaktadır. Bir taşınmaz birimi, bir araziden ve varsa ve başka birine ait değilse, bu arazideki yapılardan oluşmaktadır. Taşınmaz birimleri ifraz yoluyla daha küçük parçalara ayrılabilmekte, böylece oluşturulan yeni birimler Taşınmaz Sicil İdaresine ayrı ayrı kaydedilerek kendi sicil numaralarıyla takip edilebilmektedir (Jóhannsson vd. 1998).

### 4.2.2 Tescil ve teşkilat

Mukayeseli hukukta genel olarak beş hukuk sisteminden bahsedilmekte olup, tapu sicili konusundaki genel kabul de Avrupa çapında 5 temel tip tapu kaydı olduğu doğrultusundadır (Habil ve Hertel 2005):

- Anglosakson hukuku ülkelerinin kanunu
- Code Napoleon lkelerinin medeni kanunu
- Germen/Orta Avrupa lkelerinin medeni kanunu
- İskandinav ülkelerin medeni kanunu
- Eski komünist ülkelerin medeni kanunu

Bir hukuk ailesi içindeki tapu sicilinde görlen ancak diğer tapu sicillerinde rastlanmayan benzerliklere, o hukuk ailesinin karakteristik özelliği denebilmektedir. Her ülkenin başka hiçbir ülkede bulunmayan kuralları da olabilmekle birlikte, bu beş temel grubun kendi içinde büyük ölçüde benzeştiğini söylemek mümkündür.

Bütün Avrupa lkelerinde, taşınmazlara ilişkin mülkiyet ve mükellefiyetlerin kaydını tutmakla görevli bir ulusal kurum bulunmaktadır. Finlandiya’da taşınmazlar konusundaki

yasal dayanak ise, daha önce de belirtildiği gibi, 1995 tarihli Taşınmaz Kanunu olup, taşınmazların kaydı konusunda yetkili kurumlar birden fazladır. Taşınmaz Sicili kaydını yapan *Lainhuutorekisteri*, tapu ve rehin hakları sicilinin kaydını yapan *Kiinnitysrekisteri* ve teknik etütleri yapmaktan sorumlu *Maanmittaustoimisto* adlı farklı kurumlar mevcuttur.

Finlandiya’da tescil edilmiş tüm taşınmazlara ilişkin bilgiler, halkın da erişim sağlayabildiği bir taşınmaz veri tabanında tutulmaktadır. Bu veri tabanı, Taşınmaz Sicili ve Arazi Sicili olarak ikiye ayrılmaktadır. 1 Ocak 2010 tarihinden bu yana, her iki sicil de Fince *Maanmittauslaito* adı verilen Ulusal Kadastro Ofislerinin sorumluluğundadır. Taşınmaz Sicil İdaresinde yer, boyut, taşınmazın nasıl oluşturulduğuna ve plandaki durumuna dair bilgiler olup, haritalar ve arazi etüt belgeleri bulunmaktadır. Tapu Sicilinde ise malike ilişkin bilgiler, rehin hakları ve diğer haklar ve takyidatlar kayıt altına alınmaktadır. Tapu siciline girilen bilgiler artık kamuya açık hale gelmektedir. Bunun sonucu olarak da, iyi niyetli kişilerin sicile girilen bilgilere (bu bilgiler doğru olmasa dahi) inancı korunmaktadır. Fin sisteminde iyi niyetin korunması esastır (Jóhannsson vd. 1998).

### **4.3 Taşınmazın Alım, Satım ve Devri**

Finlandiya’da gayrimenkule yatırım yapmak isteyen yatırımcılar, bu yatırımlarını iki farklı yolla şekillendirebilmektedir: bir şirketin hisselerini satın alarak veya taşınmazı doğrudan satın alarak. Her iki durumda da, mülkiyet devrinin yasal dayanağı, taraflar arasında düzenlenen alış/satış sözleşmesidir. Ancak, hisselerin alım ve satımı şekil şartlarından ve resmi yükümlülüklerden nispeten daha arındırılmış iken, Fin Arazi Yasası (540/1995, *Maakaari*) kapsamında gerçekleştirilen doğrudan taşınmaz alım ve satım işlemlerinde, göz ardı edilemeyecek kadar meşakkatli usul ve kurallar mevcuttur.

Arazi Yasası hükümlerine göre bir taşınmaz alım/satım anlaşmasının aşağıdaki şartları haiz olması zorunludur:

- Yazılı olarak düzenlenmiş,
- Taraflarca noter huzurunda aynı zamanda imzalanmış,

- Noterce onaylanmış,
- Edinim sebebi, ilgili taşınmaz, satıcı, alıcı ve edinim bedeli hakkında ayrıntı verecek şekilde hazırlanmış.

Arazi Yasasında öngörülen şekilde hazırlanmayan alım/satım anlaşmaları hukuken bağlayıcı olmayıp, akabinde alıcının Tapu Siciline kendisini malik olarak kaydettirmesi de mümkün olmamaktadır. Arazi Yasasının zorunlu hükümlerine uyulması ve muhtelif usul şartlarının yerine getirilmesi halinde, tarafların sözleşme özgürlüğü vardır. Arazi Yasasının zorunlu olmayan hükümleri, ancak taraflar aksi yönde anlaşmaya varmamışlarsa geçerlilik kazanmaktadır.

#### **4.4 Taşınmazlar Üzerindeki İşlemlere İlişkin Kamu Hukuku ve Politikası**

Taşınmazlar üzerindeki alış ve satış gibi işlemlere ilişkin kamu politikaları tüm dünyada çok büyük farklılıklar içermektedir. Anayasal hak olarak akit serbestisi ilkesi tüm Avrupa'da kabul görmektedir ancak tüketiciyi koruma önlemleri, belli bazı işlemlerdeki kamu hukuku kısıtlamaları, vergi ve sübvansiyonlar gibi hususlar; bu işlemler üzerinde etkili olmaktadır.

Akit serbestisi öncelikle tüketicinin korunması amaçlı bir dizi önlemlerle sınırlandırılmaktadır. Bu önlemler özel hukuk çerçevesinde olsa dahi, taşınmazlar üzerindeki işlemlerde zorunlu kıldıkları koşullar nedeniyle, kamu politikasının bir parçası haline gelmektedir. Özellikle Fransa'da, satıcı, satılık taşınmazı hakkındaki tüm kusurları ifşa etmek zorunluluğundadır. İspanya ve Portekiz'de de benzer uygulamalar vardır. Bu uygulamalar Avrupa ve AB genelinde de benimsenmiş ve Avrupa İpotek Federasyonu ve tüketici birlikleri, Avrupa Komisyonunun desteğiyle bir Konut Kredilerine ilişkin Sözleşme Öncesi Bilgilendirmeye dair Davranış Kuralları çıkarmıştır. Ardından Komisyon bu kuralları 2001/193/CE<sup>4</sup> sayılı tavsiye kararına da aktarmıştır. Taşınmaz alımı için çekilen krediler Avrupa Tüketici Kredisi Direktifinin dışından bırakılmış olup

---

<sup>4</sup> OJEC L 69/25 (10.3.2001)

işlemler ulusal mevzuatlar uyarınca yapılmaktadır ve bu ulusal mevzuatların çoğunda, belli bir süre zarfında sözleşmeden cayma hakkı vardır.

Bütün Avrupa'da belediyelerin ve bölge yönetimlerinin rüçhan hakkı vardır. Bu bazı ülkelerde tüm taşınmaz satışlarında geçerli iken, bazısında sadece özel bazı alanlar için geçerlidir. Bunun yanı sıra, Avrupa'da her yerde, binaların inşaatında ve mevcut yapılarda gerçekleştirilecek değişikliklere ilişkin olarak ilgili makamdan izin almak gerekmektedir. Yapılacak işlemin kamu hukukuna, özellikle de imar kanununa ve nazım plana uygun olmaması gerekçesiyle bu makamın izni vermemesi mümkündür. Bunun da ötesinde, özel işlemlere ilişkin olarak kısıtlamalar mevcuttur (Habil ve Hertel 2005).

Finlandiya'da da, taraflar arasında yapılması öngörülen bir tapu devrinin Fin Önalım Yasası (608/1977, *Etuostolaki*) kapsamında belediyelere verilen önalım hakkından etkilenmesi muhtemel bir durumdur. Bu yasaya göre; şehir mühendisliği, rekreasyon ve koruma amaçlarıyla belediyelerin kendi sınırları içinde bulunan ve 5,000 m<sup>2</sup> (Helsinki metropoliten alanında 3,000 m<sup>2</sup>) alan büyüklüğünü aşan arazileri satın alma hakkı bulunmaktadır.

Finlandiya'da devletin vatandaşları konut sahibi yapmak için sübvansiyonları mevcuttur, hatta bu konuda çıkartılmış olan özel bir kanun da vardır (Devlet Sübvansiyonlu Konut Borçları Kanunu 1189/1993).

Kanun kapsamında satışlar üzerinden alınan yüzdelik vergi, yüzde 4'tür ancak 19-38 yaş arasındaki kişilerin ilk evlerini alması durumunda muafiyet söz konusu olup, bu oldukça önemli bir sübvansiyondur. Ayrıca çoğu ülkede olduğu gibi konut alımında bankalar daha düşük faiz uygulaması da yapmaktadır.

Doğrudan taşınmaz mülkiyeti söz konusu olduğunda, taşınmazın devri halinde satış fiyatının yüzde dördü (%4) oranında devir vergisi uygulanmaktadır. Şirket hissesi üzerinden yapılan işlemlerde ise vergi oranı, satış fiyatının yüzde bir virgöl altısı (%1,6) kadardır. Kural olarak, devir vergisini alıcının ödeyeceğine dair taraflarca anlaşmaya varılmaktadır. Kanunda öngörülen usul de bu olup, malikin Tapu Sicilinde tescil edilmesi için devir vergisinin ödenmesi şart koşulmuştur (Habil ve Hertel 2005).

Finlandiya’da planlama kontrol işlevleri üç aşamalı olarak yerine getirilmektedir:

- Arazi ve arsa kullanımına ilişkin olarak Fin Hükümetince ulusal hedefler belirlenmekte,
- Bölge Konseylerince arazi kullanımı ve arsa üretimi konusunda bölgesel planlar yapılmakta,
- Belediyeler tarafından genel planların yanı sıra, imar ve inşaat izinlerini düzenleyen detaylı şehir planları yapılmaktadır.

İmar ve inşaat izni almak için belediyelere başvurulmakta olup, sıfırdan yapılan inşaatların yanı sıra büyük onarım ve restorasyon işlerinde veya bina kullanımında yapılacak değişiklikler için de inşaat izni alınması gerekmektedir (Jóhannsson vd. 1998).

AB’ye giriş öncesi Finlandiya’da yabancıların taşınmaz edinimlerine dair kısıtlamalar mevcut idiyse de, ülkenin 1 Ocak 1995 tarihinde Avrupa Birliğine katılmasının ardından bu kısıtlamalar AB koşullarına uygun olarak kaldırılmıştır. Åland adaları hariç olmak üzere, yabancıların Finlandiya’da taşınmaz edinimine dair herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır (Habil ve Hertel 2005).

## **4.5 Ayıplı Taşınmaz**

### **4.5.1 Şirket hisseleri vasıtasıyla edinim**

Eşya Satışı Yasasında öngörülen genel kuralların hisse işlemlerine ilişkin olarak uygulanmasında belirsizlikler bulunması nedeniyle, kural olarak taraflar bu yasanın hisse işlemlerinde uygulanması ihtimalini ortadan kaldırmaya meyletmektedir. Bunun sonucu olarak, hisse alım/satım anlaşmasına ilgili şirketin ve sahip olduğu taşınmazın özelliklerine ve kalitesine ilişkin ayrıntılar içeren hükümler konulmaktadır. İlgili şirket veya sahip olduğu taşınmazda ayıp ortaya çıkması durumunda taraflar arasında risk dağılımı konusunda hükümlere de yer verilmektedir (Jóhannsson vd. 1998).

#### **4.5.2 Doğrudan taşınmaz edinimi**

Esasen, ilgili taşınmazın kalite ve özelliklerine ilişkin olarak taraflar alın/satım belgesi üzerinde anlaşmaya varmaktadır. Taşınmazın taraflarca anlaşmaya bağlanan özellikleri haiz olmaması, taşınmazın ayıplı olduğu anlamına gelmektedir. Taraflarca imzalanan anlaşmaya ilaveten, taşınmazın hangi hallerde ayıplı kabul edileceğine ilişkin olarak Arazi Yasasında da muhtelif hükümler bulunmaktadır. Bu hükümlerin uygulanmasını önlemenin tek yolu, Arazi Yasasında öngörülen her durum için alıcı haklarının nasıl korunacağına dair satış sözleşmesine açık ve net hükümler konulmasıdır. Ancak, doğrudan taşınmaz satışlarında bu hükümlerin uygulanmasından tam olarak kaçınmak, özellikle de gözle görünmeyen ayıplar söz konusu olduğunda, pratikte pek mümkün olmamaktadır.

Arazi Yasası kapsamında ayıplar şu şeklide kategorize edilmektedir:

- Fiziksel ayıplar,
- Taşınmazın kullanımına ilişkin ayıplar,
- Yasal ayıplar.

Bu ayıplar, taşınmaza ilişkin olarak satıcı tarafından alıcıya verilen yanlış, yanıltıcı veya eksik bilgileri de içermektedir. Satıcının sorumluluğu sadece yanlış veya yanıltıcı bilgi vermemekle kalmamaktır. Örneğin, resmi bir makam tarafından alınan ve taşınmazı bir şekilde etkilemesi ihtimali bulunan bir karar varsa, alıcının satıcıya bunu bildirme, alıcıda yanlış bir intiba oluştuysa bunu da düzeltme zorunluğu vardır (Jóhannsson vd. 1998).

#### **4.5.3 Ayıplı taşınmaz satışının sonuçları**

Arazi yasası hükümleri uyarınca, şayet bir taşınmaz ayıplıysa alıcının fiyatta indirim isteme veya ayıp çok büyükse işlemi iptal ettirme hakkı bulunmaktadır. Gözle görülmeyen fiziksel ayıplar hariç olmak üzere, meydana gelen zararlar için alıcının ayrıca tazminat talep etme hakkı da söz konusudur. Ayıplı taşınmaza ilişkin olarak sınırlı bir sözleşme özgürlüğü mevcuttur.

Alıcı; ayıbın tespit edilmesinden veya ayıbın alıcı tarafından tespit edilmiş olması gereken tarihten itibaren makul bir süre zarfında satıcıya haber vermemesi durumunda tazminat hakkını kaybedebilmektedir. Her halükarda, şayet fiziksel bir ayıp varsa taşınmazın devrinden itibaren beş (5) sene içinde satıcının haberdar edilmesi zorunludur.



## 5. DOLAYLI MÜLKİYET SİSTEMİNİN HUKUKİ ALTYAPISI

Finlandiya’da, sahibinin mukim olduğu konutların yaklaşık yarısının, 1599/2009 sayılı “Sınırlı Sorumlu Konut Şirketleri Yasası” kapsamında olduğu tahmin edilmektedir (Jóhannsson vd. 1998). Bu sistemde, sahip olunan şey taşınmazın kendisi değil, şirket hissesidir. Binanın sahibi bir limitet şirket olup, binanın üzerinde bulunduğu arazi de yine ya bu şirkete aittir ya da başka bir düzenlemeyle şirketin kullanımındadır; hisse sahibi olan kişinin kazandığı hak ise, bina içindeki bir dairenin zilyetliğidir. Bu şirket bir kar amacı gütmeksizin, dairelerin hissedarların kullanımı için uygun halde tutulması amacıyla varlığını sürdürür ve her türlü fazladan geliri de gelecekteki bakım onarım işleri için saklamaktadır. Yine de bu şirket normal bir limitet şirket gibi kurulur ve Ticaret Siciline kayıtlıdır.

Konut Şirketleri Yasası Kısım 1 uyarınca bu şirketin mutlaka;

- Dairelerin toplam alanının yarısından fazlasının hisse sahiplerinin zilyetliğindeki ikamet amaçlı kısımlar olmasını sağlayacak şekilde, bir veya birden fazla binanın sahibi ve zilyedi olmayı amaçlayan,
- Her bir hissenin tek başına veya diğer hisselerle birleşerek belli bir dairenin zilyetlik hakkını veya şirketin sahip olduğu binanın diğer başka bir bölümünün zilyetlik hakkını verdiği bir limitet şirket olması ve gerekmektedir.

Konut Şirketlerinin sahip olacağı binaların büyüklüğü veya küçüklüğü hakkında bir kısıtlama olmamakla birlikte, Konut Şirketleri Yasası Kısım 1’de, bina içindeki dairelerden çoğul olarak bahsedilmekte olup, bu hüküm uyanınca binada en az iki daire olması gerektiği sonucu çıkartılabilmektedir. Dairelerin sayısına ilişkin bir üst sınır zikredilmemiştir.

Konut şirketlerinin hissedarları, şirkete ait binalarda zilyetliği, sahip oldukları hisseler vasıtasıyla kazanmaktadır. Her hissedarın elindeki hisseler, belli bir daireye veya ana sözleşme kapsamındaki belli bir kısma ilişkindir. Yasa’daki Kısım 8, 8. Alt kısım çerçevesinde bu şirketler sosyal amaçlı taşınmazlara da sahip olabilmektedir.

Hisse sahibi gerçek veya tüzel kişi olabildiği gibi, hisseler birden fazla kişinin müşterek mülkiyetinde de olabilmektedir. Bu durumda, Finlandiya’da yürürlükte bulunan Müşterek Mülkiyet Yasasının hükümleri geçerli olmaktadır.

Dairelerin hangi amaçlarla kullanılabilceği, ana sözleşmede (Kısım 8, Alt Kısım 6) belirtilmektedir. Ancak, yapılan ana sözleşmenin; Konut Şirketleri Yasasının, binanın toplam yüzölçümünün yarısından fazlasının ikamet amaçlı kısımlar olması gerektiği hükmüne aykırı olması mümkün olmamaktadır.

Hisse sahibi olan kişi, zilyetliğinde olan daireyi kendi kullanabileceği gibi, üçüncü bir tarafın kullanımına da tahsis edebilmektedir. Ana sözleşmeye, zilyetliğin devri hakkına ilişkin hükümler konulması imkan dahilindedir.

Konut Şirketlerinin tamamının sahibi hissedar olup, şirkete ilişkin kararlar, hissedarlar tarafından alınmaktadır (Kısım 23). Gelir olmaması veya yetersiz olması durumunda, şirket giderleri de hissedarlar tarafından karşılanmaktadır (Kısım 5). Hissedarlarca ödemelerin neye göre yapılacağına ilişkin hükümler Ana sözleşmede bulunmaktadır. Ödeme tutarları genellikle dairenin alanına veya sahip olunan hisse sayısına göre belirlenmektedir (Jóhannsson vd. 1998).

Genel kural olarak; şirket hisseleri serbestçe alınıp satılabilmekte, herhangi bir taşınır eşya gibi teminat olarak üzerlerinde rehin hakkı kurulabilmekte, vasiyetle başka kişilere bırakılabilmekte veya ölüm halinde miras kalabilmektedir. Ancak, ana sözleşmeye devir konusunda bazı kısıtlama hükümleri getirilmesi mümkündür. Örneğin, aynı hisse bloğundaki hisseler; şayet apartman bölünmüyorsa veya apartmanın bir kısmı başka bir apartmanla birleştirilmiyorsa, birbirinden ayrı olarak devir veya rehin edilememektedir (Kısım 10). Tüm hisselerin aynı hakları sağladığı kabul edilmektedir ancak büyük dairelerdeki hisse sayısı, küçüklerden fazla olabilmektedir (Kısım 9).

Şirketin yönetiminden bir kurul ve genellikle bir idareci sorumludur. Bu idareci, herhangi bir şirket yöneticisinden pek farklı olmayıp, genellikle bu iş, bu konuda uzmanlaşmış gayrimenkul şirketlerince üstlenilmektedir. Gerçek ya da tüzel kişi olan hissedarlar veya hissedar grupları, hissedarlar toplantısında şirkete ilişkin hususları tartışarak karara

bağlamaktadır. Hissedarlar toplantısının yılda bir kez olması öngörölmüş olsa dahi, yönetim kurulu veya denetçilerin<sup>5</sup> talebi üzerine veya hissedarlar toplantısı kararıyla olağanüstü toplantı yapılabilir. Ayrıca hissedarların yüzde onunun veya ana sözleşmeye göre daha azının, bir araya gelerek olağanüstü toplantı talep etme hakları mevcuttur (Kısım 23-49).

Toplantıda kararlar salt çoğunlukla alınmasına rağmen, ana sözleşmede değişiklik yapmak için oyların ve hisselerin üçte ikisi gereklidir. Ana sözleşmedeki, “masraflar için ödenecek payın tespit şekli” değiştirilecekse, sadece yukarıda belirtilen nitelikli çoğunluk değil, ödemeleri artacak hissedarların rızası da gerekmektedir. İstisnai olarak, tüketicinin güvenilir bir şekilde ölçümü sonucunda masraf payı belirlenecekse (sayaç konularak su tüketiminin tespit edilmesi gibi), standart nitelikli çoğunluk yeterli olmaktadır (Kısım 42).

Konut şirketleri borç alabilmekte ve diğer borçlular gibi, sahip olduğu taşınmazlara borcuna teminat olarak ipotek koydurabilmektedir. Şirket, sahibi olacağı binanın inşaatını da kendisi yüklenmektedir. Binada yaşayacak olan kişiler bir araya gelerek bir şirket kurabilmekte ve daha inşaat aşamasında şirketin hissedarı olabilmektedir. Ancak, pratikte daha çok görölen uygulamanın, konut şirketinin binanın gelecekteki sakinleri tarafından değil de, profesyonel bir inşaat şirketi tarafından kurulması olduğu gözlenmektedir. Bina sakinleri sonradan hisse satın almakta ve inşaat tamamlandığında bu şirketin sahibi ve katların zilyedi olmaktadır.

Konut Şirketleri Yasasında; şirketin faaliyette bulunabileceği ticari alanlar, şirket ve hissedarların karşılıklı hak, sorumluluk ve yükümlölükleri belirtilmiştir. Ayrıca, şirketin kuruluşuna ve binanın kullanım süresinin yanı sıra tasfiye, şirket birleşmesi ve bölünmesi süreçlerinde şirket yönetimine ilişkin hükümler de yasada mevcuttur.

Ana sözleşmede aksine bir hüküm yoksa, her bir hissenin tek başına veya diğer hisselerle birleşerek belli bir dairenin zilyetlik hakkını veya şirketin sahip olduğu binanın diğer başka bir bölümünün zilyetlik hakkını verdiği ancak dairelerin toplam yüzölçümünün yarısından fazlasının hissedarların zilyetliğindeki ikamet amaçlı kısımlar olmadığı, yani

---

<sup>5</sup> Yasaya göre her şirketin en az bir denetçisi olması zorunludur (Kısım 63-68).

yukarıda bahsedilen iki şarttan ikincisinin karşılandığı ancak birincisinin karşılanmadığı limitet şirketlerde de Konut Şirketleri Yasası hükümleri uygulanabilmektedir (Kısım 2).

Fin gayrimenkul şirketleri genellikle karşılıklı gayrimenkul şirketi formunda kurulmakta ve MREC (Mutual Real Estate Company) şeklinde kısaltılmaktadır. Bunlar kar amacı gütmeyen şirketler olup, Şirketler Yasasına (29.9.1978/734) veya Konut Şirketi Yasasına tabi olabilmektedir. MREC'lere ilaveten, bir taşınmaz sahibi olarak bunu yönetmeyi amaç edinen olağan gayrimenkul şirketleri (OREC - Ordinary Real Estate Company) de mevcuttur. Hukuki açıdan bakıldığında, OREC'lerin kar amacı güden ve ortaklarına temettü ödeyen herhangi bir limitet şirketten farkı yoktur. Hem MREC'ler, hem de OREC'ler, limitet şirketlerdir ve varlıkları da bir arsa ve üzerindeki yapılardır.

Gayrimenkul şirketleri, ikamet amaçlı dairelerin sayısı bakımından da konut şirketlerinden farklıdır. Gayrimenkul şirketinin hissedarları, Şirketler Yasası kapsamında mı yoksa Konut Şirketleri Yasası kapsamında mı faaliyet göstereceklerine kendileri karar verebilmektedir. Bunun için dairelerden bir tanesinin ikamet amaçlı olması yeterli olmaktadır. Şayet Şirketler Yasası uygulanmakta ise, şirketin alacağı kararlarda özgürlüğü daha fazla olmaktadır.

Finlandiya'da, konut kooperatifi olarak yapılmış konutlar da mevcuttur, ancak bu konut kooperatiflerinin çoğu 1980'li yılların başlarında konut şirketlerine dönüştürülmüştür. Konut kooperatifleri konusunda özel bir mevzuat mevcut değildir (Jóhannsson vd. 1998).

### **5.1 Karşılıklı Gayrimenkul Şirketleri (MREC'ler)**

OREC ve MREC arasındaki temel fark, şirket varlıklarının yani arsa ve binaların mülkiyet ve kontrolüne ilişkin yapılarıdır. MREC'de her hisse veya hisse grubu, hissedara MREC tarafından sahip olunan bina içindeki belli bir bölümün zilyetliği hakkını vermektedir. Bu hak, söz konusu bölümü üçüncü taraflara kiralama hakkını da içerir ve böyle bir durumda şirket ortağı kira gelirinin tümünü doğrudan kiracıdan almaktadır. Bunu sağlamak için, MREC'lerin ana sözleşmesinde, hisselerin tümünün veya çoğunluğunun gruplanarak birimlere ayrıldığına ve bu birimlerin sahibine bina içindeki belli bir bölümün zilyetliğini verdiğine dair özel hükümler konulmaktadır. Söz konusu taşınmaza ait koridor veya

resepsiyon gibi ortak alanlar, daha işlevsel olması nedeniyle şirketin kontrolüne bırakılmaktadır. MREC'in rolü sadece taşınmazın sahibi olmak ve bakımını sağlamaktır. Bakım ve onarım gibi masraflar, genellikle zilyedi olunan bölümün alanıyla orantılı olmak suretiyle ortaklar arasında paylaştırılarak ödenmektedir. OREC'lerdekinin aksine, MREC'lerde kira yetkisi şirkette değil, ortaklardadır ve her ortak kendi zilyetliğindeki bölümün kira gelirini kendisi almaktadır. Bu durumda ev sahibi konumunda olan şirket değil şirket ortağı olmakta ve ilgili ortağın geliri olarak vergilendirilmektedir (Waterfield 2014).

MREC'lerin temel işlevi taşınmazın yönetimi, bakım ve onarımıdır ve bu da ortaklardan toplanan aidatlarla gerçekleştirilmektedir. Aidat tutarı genelde yıllık ortaklar toplantısında yıl boyunca sabit olacak şekilde ve metre kare başına hesaplanarak belirlenmektedir. Eğer bir ortak aidatı ödemez veya başka herhangi bir şekilde kural dışı davranışlarda bulunursa, ilgili bağımsız bölümün ve buna ait kira gelirinin kontrolünü geçici olarak MREC üstlenebilmektedir. Pratikte MREC'ler, bir veya birden fazla taşınmazı birlikte yönetmek üzere ortakları tarafından kullanılan pasif yapılardır. Kiraya ilişkin riskler ve vergi yükü her ortak tarafından şahsi olarak üstlenilmiştir. Aidat tutarlarını belirlerken asıl amaç, MREC'in kara geçmeksizin vergi borçlarını ve ortak alanların bakım ve onarım masraflarını ödeyebileceği kadar bir bütçe oluşturulmasıdır (Waterfield 2014).

## **5.2 Olağan Gayrimenkul Şirketleri (OREC'ler)**

MREC'lerin aksine OREC'ler, sahip oldukları taşınmazın doğrudan zilyedidir. Taşınmaza ait tüm bölümlerin bakımından şirket sorumludur ve bağımsız bölümleri üçüncü taraflara kiraya vererek kira geliri elde eder. Elde edilen kira geliriyle, ortaklarından aidat toplamaksızın, taşınmaza ilişkin bakım masraflarını ve diğer masrafları karşılamaktadır. Bir OREC'in varlıkları genellikle bir arsa ve üzerindeki yapılardan oluşmaktadır. Arsanın sahibi doğrudan OREC olabileceği gibi, bu arsa Arazi Kirası Yasası kapsamında kiralanmış olup yalnızca üzerindeki binanın sahibinin OREC olması da mümkündür. Şirket, arsayı veya binayı kiraya vermekte, bu durumda mal sahibi doğrudan şirket olmaktadır. İlke olarak şirket, renovasyon ve restorasyon da dahil olmak üzere taşınmazın bütününe ilişkin tüm masraflardan sorumludur ancak kiracılarla

münferit olarak aksi yönde sözleşme yapılması da mümkündür. OREC, olağan bir limitet şirkettir. Ortakların hak ve yükümlülükleri herhangi bir limitet şirkettekinden farklı değildir. Şirket Yasasında öngörülen usule göre ortakların kardan pay almaları mümkündür. MREC'lerde de OREC'lerde de, hisseler serbestçe elden çıkartılabilmektedir. Ancak bu serbestlik, ana sözleşme ile kısıtlanabilmektedir. Tipik olarak görülen uygulama, satış halinde diğer ortaklara önalım hakkı verilmesine dair bir ana sözleşme hükmüyle elden çıkarmalara kısıtlama getirilmesidir. Ortakların daha başka kısıtlamalar üzerinde anlaşmaya varması da mümkündür. MREC'lerde de OREC'lerde de, hisselerin alım satımı herhangi bir hissede olduğundan farklı olmayıp, tarafların sözleşme özgürlüğü vardır ve anlaşma için herhangi bir özel form mevcut değildir (Waterfield 2014).

### **5.3 Konut Kullanım Hakkı Yasası (1990/650) Kapsamındaki Konutlar**

Konut Kullanım Hakkı Yasası kapsamındaki konutlar, kira ile mülkiyet arasında, farklı bir sistem oluşturmakta olup devlet sübvansiyonuyla inşa edilen sosyal konutlardır. Bu konutlarda ikamet edecek kişilerin ilgili bölgede doğrudan veya dolaylı olarak sahip olduğu bir konut bulunmaması ve buna imkân verecek bir gelirin olmaması şarttır. Konutlara ilk girişte bağımsız birimin orijinal alış fiyatının yaklaşık yüzde on beşine tekabül eden bir Konut Kullanım Hakkı Ücreti ödenmekte, devamında bölgedeki rayiç kira bedelinin biraz altında, ya da azami rayiç kira bedeli kadar bir aylık ödenmektedir. Kişiler bu konutları istedikleri kadar kullanabilmekte, hatta miras olarak bırakabilmektedir. Şayet ayrılmaya karar verilerse ödedikleri Konut Kullanım Hakkı Ücreti geri verilmekte, buna inşaat maliyet endeksine göre hesaplanan bir miktar da ilave yapılmaktadır.

Bir taşınmazın kullanım hakkı, yani bina sahibiyle bina içinde yaşayanlar arasındaki ilişki, kullanım hakkının nasıl elde edileceği, kullanım hakkı sisteminin süresi ve diğer benzer konular, Konut Kullanım Hakkı Yasasında ele alınmıştır. Söz konusu yasanın 1. Kısmı uyarınca, konut kullanım hakkı, malikle ikinci bir taraf arasında yapılacak konut kullanım hakkı sözleşmesine dayalıdır. Konut kullanım hakkı sahibinin mutlak suretle bir gerçek kişi olması gerekirken, malikin kimliği konusunda farklı alternatifler mevcuttur (Jóhannsson vd. 1998).

Konut Kullanım Hakkı Yasası dâhilinde konutlar barındıran binaların sahibi:

- Belediyeler;
- Kamu Tüzel Kişileri;
- Sosyal konut tedarik etme amacı güden ve Kabine veya Devlet Konut Fonu tarafından onaylanmış olan dernek, birlik veya şirketler;
- Veya bu sayılanlardan biri veya birden fazlası tarafından sahip olunan limitet şirketler olabilmektedir.

Konut Kullanım Hakkı Yasası dâhilinde konutlar barındıran bir binanın sahibinin Kanunda öngörülen bir birlik olması durumunda, Konut Kullanım Hakkı sahiplerinin her biri, birliğin üyesi olmaktadır. Birlik; gerek gerçek kişilerden, gerek tüzel kişilerden, başka üyeler de kabul edebilmektedir (Kısım 7). Konut Kullanım Hakkı sahipleri, birlik üyesi sıfatıyla masraflara ve birliğe ilişkin diğer konulara dair alınacak kararlarda söz sahibi olmaktadır (Kısım 11). Birlik üyeleri; yer seçimi, bina planı, bahçe düzenlemesi, hizmetler ve genel olarak tüm hususlar üzerinde etkili olabilmektedir (Bölüm 6). Üyelerin bağımsız olarak karar alabileceği bazı mali ve yönetsel konular da mevcuttur (Kısım 44).

Kanun kapsamında kurulan dernek, birlik veya şirketler binaları kendileri inşa edebilecekleri gibi, hâlihazırda inşaatı tamamlanmış bir bina da satın alabilmektedir. Konut Kullanım Hakkı Yasası dâhilinde hak sahibinin bir “Konut Kullanım Hakkı Ücreti” ödemesi gerekmektedir (Kısım 1). Yapılacak ödeme, konutun alış fiyatının % 10-15’i kadardır (Kısım 3). Hak sahibi konutun sahibi olmamakta ancak konuttan faydalanma hakkı kazanmaktadır. Konut kullanım hakkı her zaman devredilebilmektedir. Alıcı bulunmadığı hallerde, bina sahibinin hakkı geri satın alma mecburiyeti vardır (Kısım 23). Devir fiyatını Yasa tayin etmektedir (Kısım 24). Bu nedenle, konut kullanım hakkının teminat olarak da özel bir değeri vardır ve hak sahibi bunu ipotek de edebilmektedir (Kısım 26). Konut Kullanım hakkı mirasa da konu olabilmektedir (Kısım 31).

Genel kural olarak, hak sahibinin konutu daimi ikametgâh olarak kullanması gerekmektedir (Kısım 45). Zilyetliği süresince aidat ödemesi de yapması gerekmektedir. Aidat miktarı sabit olup bina sahibinin sermaye maliyetini ve bakım masraflarını

karşılacak şekilde belirlenmektedir (Bölüm 4). Konut Kullanım Hakkı Yasası dâhilinde konutlar barındıran bir binanın sahibi olan kurum, dernek, birlik veya şirketler borca da girebilmekte, teminat olarak sahip oldukları binayı ve arsayı da ipotek ettirebilmektedir.

Çizelge 5.1 Finlandiya’da statüsüne göre konutların dağılımı (%) (Anonim 2016b)

	1990	2000	2010	2013	2014	2015
Sahibi tarafından kullanılan konutlar	66,8	58,1	59,2	58,4	58,2	57,9
Kiralanmış konutlar	21,6	30,8	29,3	28,9	31,0	30,8
Konut Kullanım Hakkı Yasası dâhilinde konutlar	..	1,0	1,3	1,4	1,4	1,4
Diğer veya bilinmeyen	8,4	10,1	10,3	11,4	9,4	9,9



## **6. KONUT ŞİRKETLERİ YASASININ KAPSAMI**

Finlandiya’da kullanılan hisse senetleri üzerinden dolaylı mülkiyet sisteminin esaslarını düzenleyen ve toplam sekiz bölümden oluşan 1599/2009 sayılı “Sınırlı Sorumlu Konut Şirketleri Yasası”nın kapsadığı konular ana başlıklarıyla aşağıda verilmiştir.

### **6.1 Genel İlkeler, Hisseler ve Ortak Masrafların Karşılanması**

Yasanın birinci bölümü “Genel İlkeler, Hisseler ve Ortak Masrafların Karşılanması” başlığını taşımakta olup, şirketin sınırlı sorumluluğu, bağımsız bölümlerin özellikleri, bağımsız bölümlerde zilyetliğin devri, konut şirketinin işletilmesi şirketin tüzel kişiliği ve hissedarların ödeme yükümlülüğü, asgari sermaye gereklilikleri, hisselerin devri, alınacak kararlarda çoğunluk ilkesinin uygulanması, eşit muamele ilkesi, yönetimin görevleri, hissedarların takdir yetkisinin nasıl kullanılacağı, ana sözleşmenin kapsamı, ana sözleşmede yapılacak değişiklikler, yasanın amacı ve konut şirketlerinin işleyişindeki temel ilkeler, hisselerin eşitliği, hissedarların hakları, hisselerin nominal değeri, hisse devrine ilişkin kısıtlamalar, önalım hakkı, hisse senetlerinin çıkartılması, hisse senetlerinin içeriği, belli durumlarda hisse senetleri üzerine düşülebilecek notlar, hisse senetlerinin değiştirilmesi, hisse sahipliğine ilişkin diğer belgeler, hisse senedi siciline yapılacak kayıtlar, mülkiyet devrinin sicile geçirilmesi, önceki maliklerin kaydının tutulması, kayıtların şeffaflığı, ortak masraflar ve bunların ödeme yükümlülüğü, ortak masraflar için toplanan paraların hangi kalemlere harcanabileceği, ortak masraflara ilişkin ödeme kriterleri, kullanılmayan bağımsız bölümlere ilişkin kurallar, belli malikler için hangi şartlarda ödemenin nasıl farklılaşabileceği, yeni hak sahibinin eski hak sahibinden kalan borçlara ilişkin yükümlülüğü ve ödeme kriterlerinde yapılacak değişiklikler konuları bu bölüm kapsamında ele alınmıştır.

### **6.2 Bakım Onarım ve Tadilat İşleri**

Yasanın “Bakım onarım ve tadilat işleri”ni düzenleyen ikinci bölümünde ele alınan konu başlıkları şunlardır: bakım ve onarım işlerine ilişkin hak ve sorumluluklar, şirketin sorumlulukları, hissedarların sorumlulukları, bağımsız bölümlerdeki bakım onarım işlerinin yaptırılması, şirketin zilyetliğindeki bakım onarım işlerinin yaptırılması, şirketin

bildirimde bulunma zorunluluğu, hissedarların yaptıracağı özel işleri bildirme zorunluluğu, hissedarların şirketin sorumluluğunda olan işleri bildirme zorunluluğu, bakım onarım işlerinin denetimi, özel mahkeme izniyle yapılabilecek bakım onarım işleri, bağımsız bölümlerde tadilat hakkı, tadilat bildirimi, tadilat işine onay verilmesi, tadilata başlanması ve bildirimde bulunma, ana sözleşmede uygun değişiklik yapılması ve resmi izin alınması, özel mahkeme izniyle yapılabilecek tadilat işleri, tadilat işlerinin denetlenmesi, şirkete ait yerlerdeki tadilat işleri, şirket tarafından yapılan modernizasyon ve diğer tadilat işleri.

### **6.3 İdare, Mali Tablolar ve Varlıkların Dağıtılması**

Yasanın üçüncü bölüm başlığı “İdare, mali tablolar ve varlıkların dağıtılması” olup, bu bölümde ele alınan hususlar; genel kurulda hissedarların karar alma süreci, yetki kullanımı, olağan ve olağanüstü genel kurul toplanma kuralları ve alınacak kararlar, kararlara itirazlar, hangi kararlar nasıl alınabileceği, yönetim kurulunun oluşturulması ve feshi, yönetim kurulu ve genel müdürün yetki ve sorumlulukları, toplantı usulü, şirketi temsil yetkisinin kısıtlanması, hesap denetimi, faaliyet teftişı ve özel denetim esasları, öz kaynaklar, mali tablolar, yıllık raporlara ilişkin esaslar ve varlık dağıtım yöntemleridir.

### **6.4 Kuruluş ve Finansman**

Yasanın dördüncü bölümü “Kuruluş ve Finansman” olup, bu bölümde ele alınan konu başlıkları ana hatlarıyla; konut şirketinin kurulması, şirket kuruluş sözleşmesinin içeriği, hisse senedi ihraç fiyatı ve ilgili işlemler, nakit ödeme, ayni katkılar, geç ödemenin sonuçları, şirketin sicile kaydı, yeni hisse senedi ihracı, hissedarların bilgi hakkı, hisselerle ilişkin opsiyon hakları ve diğer özel haklar, sermaye artırımı ve sermaye benzeri kredilerin kullanımınıdır.

### **6.5 Hisseli Sermayenin ve Öz Hisselerin Azaltılması**

Yasanın “Hisseli Sermayenin ve Öz Hisselerin Azaltılması” başlıklı 5. bölümünde aşığıdaki hususlar ele alınmıştır: hisseli sermayenin azaltılması, karar alma süreci, alacaklıların korunması, azaltma ve genel duyuru başvurusu, alacaklılara yapılacak genel

duyuru, sicil kaydının ön koşulları, diğer sermaye indirimlerinin kaydı, ana sözleşmede değişiklik halinde alacaklıların korunması, elde tutulan hisselerin ediilmesi geri alımı ve rehin olarak kabul edilmesi, belli durumlarda öz hisselerin iptali ve devri, öz hisseler ve ana şirket hisselerine iştirak.

## **6.6 Şirket Yapısındaki Değişiklikler ve Şirketin Kapatılması**

“Şirket Yapısındaki Değişiklikler ve Şirketin Kapatılması” başlığını taşıyan 6. bölümde ele alınan hususlar; şirket birleşmeleri, birleşme şartları, şirket bölünmesi, bölünme şartları, konut şirketinin kapatılması, fesih, tasfiye ve iflasa ilişkin esaslardır.

## **6.7 Müeyyideler ve Telafi Yolları**

Yedinci bölüm “Müeyyideler ve Telafi yolları” başlığını taşımakta olup, bölümde ele alınan temel hususlar; genel kurul ve yönetim kurulu kararlarına itiraz prosedürü, yönetimin/hissedarların/hesap denetmenlerinin/genel kurul başkanının/konut şirketinin/faaliyet müfettişinin sorumluluğu, yetkili mahkemelerde açılacak davalar, hissedarların dava açma hakkı, ihtilafların çözümü, arabuluculuk, ivedilik arz eden meseleler, cezai hükümler, suç ve ihlaller ve bunlara ilişkin zaman aşımı süreleridir.

## **6.8 Muhtelif Hükümler**

“Muhtelif Hükümler” başlıklı 8. bölümün alt başlıkları ise; uygulama alanı, sınırlı sorumlu anonim şirketler, diğer limitet şirketlerde uygulama, yasanın uygulanmasına ilişkin kararlar ve yürürlüğe giriştir.

## 7. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Finlandiya’da dolaylı mülkiyet olarak adlandırılan sistemin temel avantajı, tapu ve alım/satım işlemlerindeki masrafların ve bürokratik prosedürlerin azaltılması veya ortadan kaldırılmasıdır. Vergi oranı olarak da bakıldığında, klasik mülkiyet sistemindeki devir vergisi % 4 iken, dolaylı mülkiyette söz konusu oran % 1,6 olarak uygulanmakta ve vergi avantajı sağlanmaktadır. Bu sistemin bir başka avantajı da, konut sahibi olmak isteyenlerin faiz ve bankacılık sistemi içine dâhil olmaksızın bunu gerçekleştirebilmesine imkân tanınmasıdır.

Gayrimenkul geliştirme sürecinin başında veya öncesinde, kişiler peyderpey konut şirketi hissesi satın alabilmektedir. Faizle kredi çekmeksizin, bir bağımsız bölümün zilyetliğini karşılayacak kadar hisse satın alınması sürecini yıllara yaymak mümkündür. Böylece hem inşaat şirketine nakit akışı yaratılmakta, hem de her iki tarafın da faiz sistemine girmesi önlenmektedir. İpotek (mortgage) işlemlerine ilişkin diğer masraflardan kaçınılabilmesi de olumlu bir sonuçtur. Bir diğer avantaj, gayrimenkulün yönetimi işini bu konuda uzmanlaşmış profesyonellere bırakmanın rahatlığıdır. Gayrimenkulün bünyesinde kafe ya da büfe gibi ticari bir birimin olması halinde veya renovasyon gibi meşakkatli ve masraflı işler söz konusu olduğunda, profesyonel yönetimin katkısı daha da önemli hale gelmektedir. Profesyonel yönetimle bakım, onarım, renovasyon işleri atlanmayacak ve zamanında yapılacak, köhnemenin önüne geçilecektir. Profesyonel yönetimin yaptığı işlerin daha şeffaf ve yasalara uygun olması da beklenen bir sonuçtur.

Yukarıda sayılanlara ilave olarak, inşaat aşamasından veya öncesinden başlayarak gayrimenkul geliştirme sürecine bina içinde yaşayacak kişilerin de dâhil olması, işlerin daha özenli yapılmasını sağlayacaktır. Bina içinde yaşayacak kişiler sonradan dâhil olsalar dahi, şirket yetkililerinin devamlı surette bina sakinleriyle irtibat halinde olmaları, tüm bağımsız bölümlerin satışından sonra binayla ilişkisi kalmayacak bir müteahhitten daha sağlam ve özenli bir bina yapmalarına veya yaptırmalarını sağlayacaktır. Finlandiya’daki mevcut apartmanların büyük bir bölümü İkinci Dünya Savaşı sonrası inşa edilmiş binalardır. Bu binalar devamlı bakım ve renovasyonla hala sorunsuz bir şekilde kullanımdadır. Avrupa’nın birçok şehrinde de durum buna benzer olup, örneğin İngiltere’de 200 yıllık bir binada yaşamak normal karşılanan bir durumdur. Bu sistemde,

ortak mülkiyete konu olan taşınmazlara ilişkin olarak ortaya çıkan problemler de azalmaktadır çünkü her hissedarın hisse sayısı bellidir. Hisse sahibi, şayet sözleşmeyle aksi kararlaştırılmamışsa, diğer hissedarlardan bağımsız olarak kendi hissesi üzerinde yasal işlemler yapabilmektedir.

Şirket hissedarlarının zilyet olmadığı diğer türdeki şirket yapılarının (OREC) sunduğu avantajlar da vardır. Bunların en önemlisi, küçük miktarlardaki yatırımlara imkân vermesidir. Bağımsız bir bölümün tamamını almaya gücü yetmeyen, ancak gayrimenkul sektöründeki kardan faydalanmak isteyen küçük yatırımcı, dilediği miktarda şirket hissesi alarak bunu gerçekleştirebilmektedir. Şirket hisseleri söz konusu olduğunda alım/satım son derece kolay ve dolayısıyla likidite yüksek olduğundan, isteğe bağlı olarak bu hisseler kısa veya uzun vadeli yatırım aracı olarak kullanılabilir. Nakit paraya ihtiyaç duyan yatırımcının, hisselerin tamamını satmak yerine ihtiyacını karşılayacak kadarını satıp diğerlerini elinde tutmaya devam etmesi mümkündür. Bir yandan gayrimenkul sektörünün getirisinden faydalanmak, diğer yandan satın alınan gayrimenkulleri profesyonel portföy yöneticilerinin yönetmesi nedeniyle mal sahibi olmanın getirdiği problemleri yaşamamak da olumlu unsurlardandır. Şayet söz konusu şirket büyük bir şirketsen ve çeşitli yerlerde birden fazla gayrimenkülü varsa, portföy çeşitliliği de bir avantaj olacaktır. Yatırımcılar tüm paralarını tek bir portföye bağlamak yerine, farklı tiplerde, farklı yerlerde bulunan gayrimenkullere yatırım yaparak risklerini azaltırlar. Böylece farklı bölgelerin getirdiği risk ve avantajlar tek bir potaya sokulabilmektedir.

Konut Kullanım Hakkı Yasası kapsamındaki, kira ile mülkiyet arasında kalan sistem de sosyal konut ihtiyacı için ilgi çekici bir çözüm sunmaktadır. Görece düşük gelirli kişiler, rayiç kira bedelinden biraz daha az bir bedel karşılığında istedikleri süre boyunca ev sahibi olabilmekte, hatta bunu miras bırakabilmektedir. Sunduğu devamlılıkla kiradan daha güvenli görünen bu sistemde, binanın yönetiminin kişilerde değil de kurumlarda olması, düşük gelirli kişilerin yaşadığı binalarda yaşanması muhtemel olan erken köhneme sorununu ortadan kaldırmaktadır. Şirket hisseleri üzerinden dolaylı mülkiyetin en büyük dezavantajı ise kuşkusuz profesyonel yöneticilerin ücretlerinden doğan yönetim masraflarıdır. Ancak, iyi niyetli ve iyi donanımlı bir yönetimin sağlayacağı faydalar, bu masraflardan daha fazlasına tekabül etmektedir.

Sistemde oluşması muhtemel sorunları görebilmek için Finlandiya’da yaşanan sorunlar incelenebilir. Örneğin, Finlandiya basınında sıklıkla yer alan bir konu, apartmanların düzenli olarak yenilenmesi ihtiyacıdır. Binanın değerinin düşmemesi için; çatının, dış duvarların, pencerelerin, su ve kanalizasyon borularının, elektrik ve televizyon kablolarının zaman içinde değiştirilmesi şarttır. Bu çalışmalar son derece pahalı olup genellikle bu işler için uzun dönemli kredi çekilmekte ve kat malikleri tarafından aylık ödemeler yapılmaktadır. Bağımsız bölümünü kiraya veren ve aylık 1500 Avro (Euro) gelir elde eden bir kişinin, söz konusu renovasyon işleri için ayda 500 Avro ödemesi halinde bunu masraf olarak gösterip vergiden düşmesi söz konusu iken, kendine ait evde ikamet eden diğer bir kişinin her ay ödemekte olduğu 500 Avro tutarı üzerinden bir vergi avantajı elde etmesi mümkün değildir. Kamuoyunda, bu durumun eşitsizlik yarattığı, kendine ait konutta ikamet eden vatandaşların mağdur edildiği yolunda bir rahatsızlık mevcuttur.

Finlandiya kamuoyunda tartışılan başka bir konu da belirtilen büyük renovasyon işlerini yapan büyük firmaların sayısının çok az olduğu ve şirket kurul üyelerinin inşaat işlerinden pek de anlamadığı, bir tekel haline gelen inşaat şirketlerinin keyfi fiyatlandırma yaparak aşırı kar ettiğiidir. Bu konuda danışman olarak bir profesyonelden yardım almak da ilave bir masraf oluşturacağından, devletin bu sorunu çözmek üzere bir adım atması yönünde baskılar mevcuttur. Bu tartışmalarda, inşaat şirketlerinin kamu sektörüyle ve siyasi partilerle çok sıkı ilişkiler içinde olduğu ve bu şirketlerin oluşturduğu lobi karşısında taşınmaz sahiplerinin lobisinin son derece zayıf kaldığı hususuna da değinilmektedir.

Çalışma kapsamında hem genel olarak, hem de seçilmiş ülke örneğine ilişkin literatür çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak dolaylı mülkiyet sistemleri veya benzer modelleri Türkiye’de kurmanın mümkün ve yararlı olabileceği tespit edilmiştir. Marka konut projelerinde ve özellikle İstanbul ve Ankara’da firmaların elinde kalmış görünen konut stokunun eritilmesi için böyle bir sistemin faydalı olabileceği düşünülmektedir. Özellikle toplumda orta altı kesimin konut edinim olanağının zayıflığı ve sosyal konut gereksiniminin yüksek düzeyde olduğu ülkemizde Finlandiya örneğinde olduğu gibi büyük kentlerdeki apartman blokları ile yazlık sitelerin maliki ve yöneticisi olan konut şirketlerinin kurulmasına büyük ölçüde gereksinim olduğu görülmektedir. Bununla birlikte sağlıklı ve sorunsuz işleyen bir sistem kurulabilmesi için şirket yönetimlerinin

dürüst, şeffaf ve hesap verebilir olmasını sağlayacak hukuki altyapının oluşturulması şart olup, imar ve taşınmaz mevzuatlarının incelenmesi ile konunun pekiştirilmesi mümkün görülmektedir. Diğer bir ifade ile Finlandiya'daki kişilerin tapu devrine tercih ettikleri bu sistemin veya benzerlerinin Türkiye'de kullanımının da mümkün olabileceği, ancak bu yönde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu başta olmak üzere ilgili mevzuatta düzenleme yapılması gerektiği ve yönetim şirketlerin çalışma koşullarının düzenlenmesi ile bu şirketlerde görev alacak gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının görev ve yetkilerinin tanımlanması gerektiği görülmektedir.

## KAYNAKLAR

- Akın, R. 2015. Türkiye’de Sosyal Politika ve Sosyal Konut Politikası, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Çalışma Ekonomisi Anabilim Dalı, Edirne.
- Anonim. 2016. Web Sitesi: [http://www.turkiye-rehberi.net/harita/finlandiya/Nokia\\_haritasi.asp](http://www.turkiye-rehberi.net/harita/finlandiya/Nokia_haritasi.asp), Erişim Tarihi: 28.12.2016.
- Anonymous. 2016a. Web Sitesi: [http://www.stat.fi/index\\_en.html](http://www.stat.fi/index_en.html), Erişim Tarihi: 28.12.2016.
- Anonymous. 2016b. Web Sitesi: [http://www.oecd.org/eco/surveys/Overview\\_Finland\\_2014.pdf](http://www.oecd.org/eco/surveys/Overview_Finland_2014.pdf), Erişim Tarihi: 23.12.2016.
- Anonymous. 2016c. Web Sitesi: [www.lexmundi.com/Document.asp?DocID=4351](http://www.lexmundi.com/Document.asp?DocID=4351), Erişim Tarihi: 28.12.2016.
- Anonymous. 2016d. Web Sitesi: <http://e-lawresources.co.uk/Land/Rights-above-and-below-surface.php>, Erişim Tarihi: 26.12.2016.
- Anonymous. 2016e. Web Sitesi: <https://kti.fi/wp-content/uploads/The-Finnish-Property-Market-2016.pdf>, Erişim Tarihi: 22.12.2016.
- Böhringer. W. 1997. Comparison of the Land Registry System in Central Europe with Other Forms of Property Law: Introduction to the Basic Features of Central European Land Registry Law and Apartment Ownership, Notarius International
- Ceren Çakmak, İ. 2013. Yerde Yaşlanma Olgusunun Konut Kullanımı Açısından İrdelenmesi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Habil. C., Hertel. C. 2005. Real Property Law and Procedure in the European Union, General Report, European University Institute (EUI) Florence
- Jahn. D. 2016. Sustainable Governance Indicators, Finland Report, BertelsmannSiftung
- Jóhannsson, I.V., Sveinsson, J.R., Guðjónsdóttir, S. 1998. Housing Law in the Nordic Countries: A Report. TemaNord 1998:571, Copenhagen
- Lavery. J.E. 2006. The History of Finland, Greenwood Publishing Group, Santa Barbara, CA.
- Meydan, Ö. 2013. Tarihi Kentsel Mekan-Turizm ve Konut Kullanımı, Yıldız Teknik Üniversitesi / Fen Bilimleri Enstitüsü / Mimarlık Anabilim Dalı / Bina Araştırma ve Planlama Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Myntti, C. 2007. Putting Finnish Housing Design into Context: The Helsinki Experience, Helsinki, Finland
- Raitio. J. 2012. Introduction to Finnish Legal System, University of Helsinki, Finland.



- Ralli, T., Weckström, K. 2005. Real Property Law and Procedure in the European Union, Finland National Report, European University Institute (EUI) Florence.
- Santisteban & Sparkes. 2015. Protection of Immovables in European Legal System, Cambridge University Press, Cambridge CB28BS, United Kingdom
- Viitanen, K., Jussi, P., Kasso, M., Hakkarainen, E. and Falkenbach, H. 2003. Real Estate In Finland, Helsinki University Of Technology, Institute Of Real Estate Studies, Espoo, Finland
- Waterfield, D (Eds). 2014. The Real Estate Law Review, Third Edition, Law Business Research Ltd., Helsinki, Finland.
- Yılmaz, T. 2008. Ömerli Havzası'nda Mülkiyet Dokusunun Konut Sektörüne Etkisinin İncelenmesi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

## ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Figen YAVUZ  
Doğum Yeri : Bursa  
Doğum Tarihi : 25/01/1972  
Medeni Hali : Evli  
Yabancı Dili : İngilizce

### Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Bursa Anadolu Lisesi, 1989.  
Lisans : Hacettepe Üniversitesi, Edebiyat Fakültesi, İngilizce  
Mütercim Tercümanlık Bölümü, 1993.  
Anadolu Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi,  
İşletme Bölümü, 2013.  
Yüksek Lisans : Hacettepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme  
Anabilim Dalı, 2004.  
Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul  
Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, 2017.

### Çalıştığı Kurum

T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, 1999'dan beri