

AB Üyesi Olmayan ve AEA Bölgesi Dışındaki Kişilerin, Gayrimenkul Alımları İçin Finlandiya'daki İzin Prosedürü Hakkında Not

2020 yılından itibaren AB ve Avrupa Ekonomik Alanı (AEA) dışındaki alıcıların Finlandiya'da emlak edinimlerinde izin alınması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Alım izni ile ilgili dikkat edilmesi gerekli konulara aşağıda yer verilmektedir.

-Hangi bölgelerde izin şartları yürürlüktedir?

İzin gereksinimleri Åland Adaları hariç, tüm Finlandiya'yı kapsamaktadır. Åland Adaları'nın kendi arazi edinme mevzuatı bulunmaktadır.

-Mülk alımı için kimlerin izin alması gerekmektedir?

Aşağıda belirtilen tarafların gayrimenkul satın alımlarında izin alması ihtiyacı bulunmaktadır:

- 1) Avrupa Birliği veya Avrupa Ekonomik Alanı'na (AEA) ait bir devletin vatandaşı olmayan özel şahıslar. (Vatandaşlıklarından biri AB veya AEA bölgesi olan çifte vatandaşlığa sahip kişilerin izin almasına gerek bulunmamaktadır.)
- 2) AB ve AEA bölgesi dışında ikamet eden bir şirket veya varlık.
- 3) AB veya AEA bölgesinde ikamet eden, şirket veya varlığın, 1. veya 2. başlıkta belirtilen özel bir şahsın veya varlığın işletme üzerinde en az % 10 hisseye sahip olması veya varlıkta eşdeğer etkiye sahip olması hali.

Mülkiyet veya nüfuz değerlendirmesi yapılırken, ayrı mal sahipleri birlikte sayılmamaktadır. Bu nedenle, bir işletmenin en az %10 sahipliği eğer AB veya AEA bölgesi dışında ise bu durum mutlaka izne başvurulması zorunluluğu getirmemektedir. Belirleyici faktör, taraflardan birinin bir hissesi veya fiili eşdeğer etkisinin olup olmadığıdır.

Etki değerlendirmesine dair daha ayrıntılı hükümler Kanunun 1. bölümünde (<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20190470>) açıklanmaktadır.

Satıcının veya taşınmazın diğer tedarikçisinin uyruğu veya ikametgahı, izin alınması ihtiyacını etkilememektedir.

Örnekler:

- 1) Alıcı Fin özel kişi. İzin gerekli değildir.
- 2) Alıcı Norveçli özel kişi. İzin gerekli değildir.
- 3) Alıcı Hintli özel kişi. İzin gereklidir.
- 4) Alıcı, tamamen AEA bölgesinde yerleşik Finli bir limited şirket. İzin gerekli değildir.
- 5) Alıcı % 15'lik hissesi bir Kanadalı limited şirket tarafından kontrol edilen ve %85'i Alman sahipli bir Alman şirket. İzin gereklidir.
- 6) Alıcı, % 8'lik hissesi bir Kanadalı limited şirket tarafından kontrol edilen, % 7'si Çinli bir limited şirket tarafından kontrol edilen ve geri kalan bölümü olan % 85'i Alman bir tarafa ait Alman şirketi. Yabancı holding şirketler birlikte sayılmamakta ve kanun gereği AB ve AEA bölgesi dışındaki tüzel kişilerin hiç birisi %10 oranını aşmadığından bu durum için izin ihtiyacı bulunmamaktadır.

Başvuran şirketlerin grup yapıları ve yapay düzenlemeleri dikkate alınmaktadır. Mülkiyetin yapay olarak bir takım farklı sahipliğe bölünmesiyle veya mülkiyet zinciri kurulmasıyla izin alma zorunluluğunun aşılmaması öngörülmektedir. Bu çerçevede, AB ve AEA bölgesi dışından gelerek, %10'luk mülkiyete sahip olunması halinde tüzel kişiliğin gayrimenkul satın alma işleminde izin alması gerekliliği olacaktır.

İzin başvurusu zorunluluğunu ortadan kaldırmak için taşınmazın başka bir kişi adına satın alındığının belirgin olduğu durumda, Finlandiya Savunma Bakanlığı izin alınmasını isteyebilecektir.

-Reform ne zaman yürürlüğe girecektir?

İzin şartı 1 Ocak 2020 tarihinde veya sonrasında onaylanan emlak işlemleri için geçerlidir.

-Bir konuttan pay satın almak veya gayrimenkul kiralamak için izin almak gerekli midir?

Kira için izin alma gereği bulunmamaktadır. İzin yalnızca emlak alımları için zorunludur. Bir gayrimenkulün satın alınması, gayrimenkul mülkiyetinin ya da belirtilen pay veya parselin başka bir tarafa devredilmesi anlamına gelen yasal işlemi ifade etmektedir.

-Hangi aşamada izin başvurusu yapılmalıdır?

Gayrimenkul alım işleminin amacı bilindiğinde mümkün olduğu kadar erken bir izin başvurusu yapılmalıdır.

-İzin verilmemesi durumunda emlak anlaşması iptal edilir mi?

Otomatik olarak iptal olmamaktadır. Bir iznin verilmesi veya reddedilmesi kendi başına bir gayrimenkul işlemi veya yasal temyiz başvurusu doğurmamaktadır.

Bir gayrimenkulün satış izninin reddedilmesine rağmen alım işlemleri yapıldıysa veya başvuru reddedilmeden önce gayrimenkul alım işlemi onaylandıysa, alıcı gayrimenkulü bir yıl içinde satabilir veya elden çıkarır. Son tarih, izin reddinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren hesaplanacaktır. Eğer alıcı bir yıl içinde taşınmazı elden çıkarmazsa, yetkililer mülkiyeti bir kamulaştırma veya benzeri bir yöntemle satabilecektir.

-Her emlak için ayrı bir izne ihtiyaç bulunmakta mı?

İzin mülke özeldir, yani satın alınan her gayrimenkul için ayrı bir izin alınması gerekmektedir. İznin alınmaması da mülke özeldir. Red kararı, kişinin veya işletmenin Finlandiya'da başka bir gayrimenkul almasına engel olacağı anlamına gelmemektedir.

-Başvurular Nereye Yapılmalıdır?

Başvuru izinleri, Finlandiya Savunma Bakanlığı'na elektronik ortamda yapılmalıdır.

-İzin başvurusunda hangi bilgiler sağlanmalıdır?

İzin başvurusu, başvuran tarafları ve taşınmazın amaçlanan kullanımını belirtmelidir. Savunma Bakanlığı ayrıca, gerektiğinde, izin sahibinden daha fazla bilgi isteme hakkına da sahiptir.

-Hangi dillerde izin başvurusu yapılabilir?

Başvurular Fince veya İsveççe olarak yapılabilir. Karar ülkenin resmi dilleri olan Fince veya İsveççe verilmektedir.

-İzin başvurularının işleme koyulması ne kadar sürer?

Başvuruların 3 ay içerisinde işleme koyulması hedeflenmektedir.

-İzin için başvuru maliyeti nedir?

Bir izin başvurusu işlemden önce ödenmesi gereken işlem ücretine tabidir. Başvuru ücreti 2019 yılı sonunda ilan edilecektir. Ücret başvuru işleminin sonucuna bakılmaksızın alınır ve izin reddedilse bile iade edilmez.

-Olumsuz bir karara itiraz edilebilir mi?

Karara itiraz, idare mahkemesinde yapılabilmektedir.

Daha fazla bilgi ve mevzuatla ilgili bağlantılar aşağıdaki gibidir.

Yasama paketi toplam sekiz kanunu içermektedir:

1) Gayrimenkul Alımlarında İzin Gereksinimleri Hakkında Kanun

Act on Permission Requirements in Real Estate Acquisitions

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20190470>

2) Bazı Bölgelerde Devletin Şufa Hakkı Yasası

Act on the State's Right of Pre-emption in Certain Areas

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20190469>

3) Taşınmaz Malların Geri Alınması Hakkında Kanun ve Ulusal Güvenliği Sağlama Özel Hakları

Act on the Redemption of Immovable Property and Special Rights to Ensure National Security

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20190468>

4) Arazi Kullanımı ve İnşaat Yasasını Değiştiren Yasa

Act amending the Land Use and Building Act

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20190467>

5) Arazi Kodununun 12. Fası, 2. Bölümünü Değiştirme Kanunu

Act on amending Chapter 12, section 2 of the land code

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20190471>

6) Noterler ile İşbirliği Yasası'nın 6. Bölümünü Değiştirme Yasası

Act on amending section 6 of the Act on Cooperation with Notaries

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20190472>

7) Arazi Bilgi Sistemi ve İlgili Bilgi Servisi Kanunu'nun 6'ncı Bölümünü Değiştiren Kanun

Act amending section 6 of the Act on the Land Information System and Related Information Service

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20190473>

8) Resmi Satınalma Fiyat Kayıt Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

Act amending the Act on the Official Purchase Price Register

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20190474>

Devletin Şufa Hakkı

Devletin şufa hakkına ilişkin yeni kanun 1 Ocak 2020’de yürürlüğe girecektir. Kanun uyarınca, Devlet stratejik bölgelerin yakın çevresinde bulunan gayrimenkul işlemlerinde önleyici hakka sahip olacaktır. Devletin söz konusu hakkı uygulaması durumunda, devlet tapuda belirtilen şartlarda alıcı yerine taşınmazın mal sahibi olacaktır.

Devletin şufa hakkı yalnızca kesin olarak sınırlı bölgelerde geçerli olduğundan, Finlandiya'daki emlak işlemlerinin çok küçük bir kısmını etkilemektedir.

Ticarete konu olan gayrimenkul, devletin şufa hakkına sahip olduğu bir bölgede yer alıyorsa, mülkiyetin tapu tescili, yalnızca devletin satın alma hakkının kullanılması için belirlenen üç aylık sürenin sonunda verilecektir.

Diğer açılardan, Devletin şufa hakkı, belediyelerin 1970 yılından bu yana yürürlükte olan öncelik hakkıyla aynı yasal etki ve prosedürlere sahip olacaktır.

Gayrimenkul sahibi, eğer isterse, Savunma Bakanlığı'ndan devletin şufa haklardan yararlanma niyetinde olup olmadığına dair ön bilgi isteyebilir. Bu bilgilerin istenmesi için bir ücret talep edilecektir ve devlet, istenen bilgiyi vermekle yükümlü değildir.

Devletin şufa hakkının kapsamı

Devlet aşağıda sayılan bölgelerdeki gayrimenkullerde veya gayrimenkul hisselerinde şufa hakkına sahiptir:

- 1) Bölgesel planda belirlenen alanlarda, Savunma Kuvvetleri veya Sınır Muhafızlarının ihtiyaçları için yerel ana plan veya detaylı planlardaki alanlarda yada Sınır Muhafızları veya muhafızları 500 metreyi geçmeyecek bir mesafede;
- 2) İletişim istasyonlarına, radar istasyonlarına havaalanı veya limanlara 1000 metreden fazla mesafede olmayan veya normal şartlarda, su trafiğine veya acil durumlar yada özel durumlarda sırasında; normal şartlarda Savunma Kuvvetleri veya Sınır Muhafızlarının havacılığına hizmet veren daha yakın alanlarda,
- 3) 1. ve 2. paragraflarda belirtilen, yapılan faaliyetlerin korumalı alan gerektirmediği Savunma Kuvvetleri veya Sınır Muhafızları tarafından kullanılan gayrimenkullere 500 metreyi geçmeyecek mesafelerde.

Devletin şufa hakkı Åland Adalarında geçerli değildir.

Bazı Bölgelerde Devletin Şufa Hakkı Yasasına aşağıda yer alan link vasıtasıyla ulaşılabilir.

Act on the State's Right of Pre-emption in Certain Areas

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20190469>

Arz olunur.

Kaynak:Finlandiya Savunma Bakanlığı ağ sayfası (<https://www.defmin.fi/realestate>)