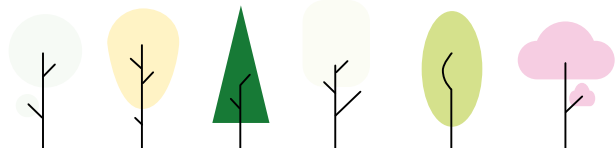




Metsäkeskus



Yhteismetsäopas



Sisällys

Yhteismetsäopas	4
Esipuhe	5
1 Yhteismetsä omistusmuotona	6
1.1 Kiinteistöjen yhteinen alue	6
1.2. Keskeisin lainsäädäntö	6
1.3 Erityyppisiä yhteismetsiä	7
1.4 Erityyppiset omistukset	7
1.5 Osakaskunta oikeushenkilönä	8
1.6 Osakastila, haamutila ja osakas	9
1.7 Yhteismetsien rekisteritiedot	9
1.8 Asiakirjojen julkisuus	11
2 Yhteismetsän perustaminen	13
2.1 Perustamisen edellytykset	13
2.2 Perustamissopimus	14
2.3 Osuuslukujen määrittäminen	15
2.4 Yhteismetsän muodostamistoimitus	17
2.5 Osakaskunnan ensimmäinen kokous	19
2.6 Toiminnan käynnistäminen	21
3 Ohjesääntö	24
3.1 Ohjesäännön merkitys	24
3.2 Ohjesäännön laatiminen ja vahvistaminen	24
3.3 Ohjesäännön muuttaminen	26
4 Toimielimet ja toimivalta	27
4.1 Osakaskunta	27
4.2 Hoitokunta	29
4.3 Toimitsija	32
4.4 Vahingonkorvausvastuu	32
4.5 Toiminnanjohtaja ja muu palkattu henkilöstö	33
5 Päätöksentekomenettely	34
5.1 Osakaskunnan kokous	34
5.2 Puhe- ja äänivallan käyttäminen	37

5.3 Äänestäminen	41
5.4 Pöytäkirja	43
5.5 Hoitokunnan kokous	44
5.6 Toimitsijan toiminta	45
5.7 Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano	45
6 Tulonhankkimistoiminta	47
6.1 Toimialana metsätalous	47
6.2 Metsäsuunnitelma	48
6.3 Metsätalouden tuet	49
6.4 Muu liiketoiminta	50
6.5 Metsästys- ja kalastusoikeudet	51
6.6 Osakkaiden oma käyttö	52
6.7 Ostopalvelut	53
6.8 Tiekysymykset	54
6.9 Metsäsertifiointi	54
7 Yhteismetsän talous	56
7.1 Kirjanpito	56
7.2 Tilinpäätös ja toimintakertomus	57
7.3 Tilintarkastus ja toiminnantarkastus	58
7.4 Ylijäämä	60
7.5 Ylijäämän ennakko	62
7.6 Ylijäämä kiistanalaisissa tilanteissa	63
7.7 Käyttö muihin tarkoituksiin	63
7.8 Velanotto ja vakuudet	64
7.9 Vakuutukset	65
7.10 Yhteismetsän arvo	66
8 Yhteismetsän ja osakkaan verotus	67
8.1 Osakaskunta verovelvollisena	67
8.2 Osakkaan veromuutoksia perustamisessa	68
8.3 Vähennysoikeuksien siirtyminen	68
8.4 Osakkaan verotus siirtymävaiheessa	70
8.5 Tuloverotus yhteismetsässä	71

8.6 Arvonlisäverotus	72
8.7 Alueiden luovuttamisen verotus	73
9 Yhteismetsäosuudet	74
9.1 Osuuden arvo	74
9.2 Osakaskunnan hankkima yhteismetsäosuus	75
9.3 Yhteismetsäosuuden luovuttaminen	76
9.4 Luovutusrajoitus	77
9.5 Etuosto-oikeus	79
9.6 Osuuksien luovutusten verotus	81
10 Yhteismetsän laajeneminen ja alueiden luovuttaminen	83
10.1 Laajenemisstrategia	83
10.2 Lisäalueiden ostaminen	83
10.3 Alueiden liittäminen osuuksia vastaan	84
10.4 Liittämissopimus	85
10.5 Liittämistoimituksen hakeminen	86
10.6 Liittämisen erityiskysymyksiä	88
10.7 Laajeneminen sijoituspanoksin	89
10.8 Alueiden luovuttaminen ja vaihto	89
10.9 Pantinhaltijan aseman turvaaminen	90
11 Toiminnan lopettaminen	91
11.1 Yhteismetsän jakaminen osakaskiinteistöjen kesken	91
11.2 Koko yhteismetsän alueen myyminen tai jakaminen uusiksi yhteismetsiksi	91
11.3. Yhteismetsien yhdistäminen	92



Yhteismetsäopas

Yhteismetsäoppaan ovat laatineet
Pirjo Havia, Jukka Matilainen ja Jarmo Mulari.

ISBN 978-952-283-076-0

Esipuhe

Tämä julkaisu on päivitetty verkkoversio Metsäkustannus Oy:n vuonna 2017 julkaisemasta ja Pirjo Havian kirjoittamasta kirjasta Yhteismetsä – perustaminen, hallinto ja laajentuminen. Päivitystyön ovat tehneet Pirjo Havia Tapio Oy:stä sekä Jarmo Mulari ja Jukka Matilainen Suomen metsäkeskuksesta.

Verkkojulkaisuna opas on nyt vaivattomasti saatavilla yhteismetsän hallinnossa toimiville, yhteismetsän osakkaille, yhteismetsän perustamista suunnitteleville ja kaikille yhteismetsästä omistusmuotona kiinnostuneille. Julkaisua ei ole tarkoitus enää painaa kirjaksi.

Julkaisun historia yltää vuoteen 1992, jolloin Matti Kiviniemi ensimmäisen kerran laati Keskusmetsälautakunta Tapion oppaan Yhteismetsän hallinto. Opas eli ajassa uusina julkaisuina, joiden kirjoittajina ovat aiemmin toimineet Matti Kiviniemen ohella Jukka Matilainen, Janne Uitammo ja Pirjo Havia.

Päivitystyössä on seurattu lainsäädännön ja ohjeistuksen muutoksia 1.9.2022 saakka. Verohallinto ja Maanmittauslaitos ovat myös antaneet tärkeää ajantasais-tietoa ja tulkintoja sisällön tueksi.

Tämä verkkojulkaisu ja sisällön päivitystyö on tehty osana Maa- ja metsätalous-ministeriön rahoittamaa hanketta Sujuvaan metsänomistukseen 2025 ja verkko-julkaisun päivittämisestä vastaa jatkossa Suomen metsäkeskus.

Sujuvaa toimintaa yhteismetsäasioissa toivottaen marraskuussa 2022

Pirjo Havia

Jukka Matilainen

Jarmo Mulari

1 Yhteismetsä omistusmuotona

1.1 Kiinteistöjen yhteinen alue

Yhteismetsä on metsän yhteisomistusmuoto. Osakaskiinteistöjen omistajat harjoittavat yhteisesti kestävästä metsätaloudesta yhteismetsän alueella. Yhteismetsään voidaan liittää muitakin kuin metsätalouteen käytettäviä alueita, kuten pienialaisia peltoja ja tontteja. Liitettävät tilukset eivät saa olla tärkeitä muussa käytössä, ja liittämisen on oltava kiinteistöjaotuksen kannalta tarkoituksenmukaista (kiinteistönmuodostamislaki 554/1995, 96 §). Valtaosan yhteismetsän tuloista on oltava peräisin metsätalouden harjoittamisesta.

Yhteismetsä on kiinteistöoikeudellisesti kiinteistöjen yhteinen alue ja siten verrattavissa vaikkapa yhteisiin vesialueisiin. Yhteismetsän osakkaita ovat osakaskiinteistöjen omistajat. Osakaskiinteistöjä puolestaan ovat ne kiinteistörekisteriin merkityt kiinteistöt, joihin kuuluu osuuksia kyseiseen yhteismetsään. Jokaisella yhteismetsän osakkaalla on siis yhteismetsäosuuksia omistamansa kiinteistönsä kautta toisin kuin vaikkapa osakeyhtiössä, jossa osakkeet ovat osakkaan suorassa omistuksessa. Osakaskiinteistöt ovat tyypillisesti metsätiloja, mutta ne voivat olla muitakin kiinteistörekisteriin merkittyjä tiloja ja tontteja.

Tietoa yhteismetsistä on saatavissa Suomen metsäkeskuksen ylläpitämillä sivuilta www.yhteismetsat.fi.

Yhteismetsä on

- yhteismetsälaille ja kiinteistön muodostamislaille säädelty metsän yhteisomistusmuoto
- kiinteistöjen yhteinen alue, joka kuuluu osakastiloille osuuslukujen suhteessa
- osakkaitensa yhteistä omaisuutta
- pysyväisluontoinen kestävä metsätalouden harjoittaja.

1.2. Keskeisin lainsäädäntö

Yhteismetsän erityislaatuisuus pohjautuu sitä säätelevään lainsäädäntöön. Yhteismetsälaki (109/2003) on merkittävin yhteismetsän toimintaa ohjaava säädös. Yhteismetsälain säädetään muun muassa yhteismetsän hallinnosta, alueiden käytöstä ja osakkaiden oikeuksista. Laki edellyttää yhteismetsältä kestävästä metsätalouden harjoittamista osakkaiden hyväksi.

Yhteismetsään liittyvistä kiinteistötoimituksista ja yhteisistä alueista säädetään kiinteistönmuodostamislain (554/1995). Kiinteistönmuodostamislain 10 luvussa on säännökset muun muassa yhteismetsän perustamisesta.

Yhteismetsän verotusta ohjaavia lakeja ovat muun muassa tuloverolaki (1535/1992), elinkeinotulon verolaki (360/1968) ja maatilatalouden tuloverolaki (543/1967) sekä arvonlisäverolaki (1501/1993).

Yhteismetsän taloushallintoa säätelee yhteismetsälain ohella kirjanpitolaki (1336/1997) ja tilintarkastuslaki (1141/2015).

Yhteismetsän sisäisissä erimielisyystilanteissa tulee ensisijaisesti tarkasteltavaksi yhteismetsälaki ja tarvittaessa muu asiaan liittyvä lainsäädäntö.

Lainsäädäntöön liittyvää lisätietoa yhteismetsistä löytyy osoitteista www.metsakeskus.fi ja www.maanmittauslaitos.fi.

1.3 Erityyppisiä yhteismetsiä

Yhteismetsiä on perustettu Suomeen vuodesta 1887 lähtien. 1800-luvun lopulla ja 1900-luvulla yhteismetsiä perustettiin viranomaislähtöisesti lähinnä lisämaiden muodostamisen, uusjakojen, asutustoiminnan ja tilusjärjestelyjen yhteydessä. Kaikkia yhteismetsiä, riippumatta niiden syntyhistoriasta, koskee sama lainsäädäntö. Tiettyjä menettelyjä on kuitenkin säädetty erikseen koskemaan vain sopimusperusteisesti perustettuja yhteismetsiä, joita metsänomistajat ovat voineet perustaa vuodesta 2003 lähtien.

Viranomaislähtöisesti perustetut yhteismetsät

Ennen vuoden 2003 yhteismetsälakia perustettuja, niin sanottuja vanhoja yhteismetsiä voidaan luokitella niiden syntyhistoriaa kuvaaviin ryhmiin. Mitään virallista luokittelua ei kuitenkaan ole olemassa. Melko yleisesti puhutaan yhä muun muassa isojakoyhteismetsistä ja asutusyhteismetsistä.

Sopimusperusteisesti perustetut yhteismetsät

Yhteismetsien perustaminen metsänomistajien keskinäisillä sopimuksilla käynnistyi vuoden 2003 yhteismetsälain uudistuksesta. Silloin tehtiin metsänomistajille mahdolliseksi – ja kohtuullisen helpoksi – perustaa yhteismetsä oma-aloitteisesti. Erityisesti sukujen ja sijoittajien sopimusperusteiset yhteismetsät ovat yleistyneet lakiuudistuksen ja siihen myöhemmin tehtyjen muutosten myötä. Myös alueelliset yhteismetsät ovat yleistyneet viimeisen vuosikymmenen aikana. Alueellisella yhteismetsällä tarkoitetaan esimerkiksi tietyn kunnan alueelle perustettua yhteismetsää. Maanmittauslaitoksen toimittamien metsätilusjärjestelyjen yhteydessä kannattaa toisinaan perustaa yhteismetsä. Tällöinkin kyseessä on sopimusperusteisesti perustettu yhteismetsä.

Yhteismetsän hallinnossa on syytä ottaa huomioon se, onko yhteismetsä perustettu vanhan lain mukaan vai sopimusperusteisesti. Tällä on merkitystä niissä hallinnollisissa tilanteissa, joista säädetään eri tavoin riippuen syntyhistoriasta.

1.4 Erityyppiset omistukset

Yhteismetsän alue

Yhteismetsän alueella tarkoitetaan sitä maa- ja vesialuetta, josta yhteismetsä on perustettu ja johon on mahdollisesti myöhemmin liitetty lisää aluetta. Yhteismetsän alue kuuluu kiinteistöoikeudellisesti osakastiloihin kiinteistöjen yhteisenä alueena. Alueen omistavat siis osakkaat osuuslukujensa suhteessa. Osakaskunta hoitaa ja hallinnoi sitä osakkaiden puolesta. Yhteismetsällä voi olla alueita eri kunnissa.

Yhteismetsän alue muodostaa kuntakohtaisesti yhden kiinteistörekisteriyksikön, jolla on oma kiinteistötunnuksensa. Jos yhteismetsällä on alueita useammassa kunnassa, on jokaisessa kunnassa olevalla alueella oma kiinteistötunnus. Yhteismetsän osakaskiinteistöt on kiinteistörekisterissä merkitty ainoastaan siinä kunnassa olevan

yhteismetsän rekisteriyksikön kohdalle, jossa on suurin pinta-ala yhteismetsän alueista. Yhteismetsän alueen kiinteistötunnus muodostuu kuntanumerosta ja yhteismetsää osoittavasta numerosta 874 sekä tilan kaksiosaisesta rekisterinumerosta, esimerkiksi 265-874-1-2.

Osakaskunnan omistamat alueet

Oikeushenkilönä osakaskunta voi suoraan omistaa maa- ja vesialueita, joita ei ole liitetty yhteismetsän alueeseen. Näillä osakaskunnan kiinteistöillä on omat kiinteistötunnuksensa ja niiden lainhuudot on haettu osakaskunnan nimiin.

Osakaskunnan omistaman alueen hoidossa ja käytössä noudatetaan samoja määräyksiä kuin yhteismetsän alueella (yhteismetsälaki 46 §). Tämä tarkoittaa muun muassa metsäsuunnitelman laatimista ja noudattamista. Näillä kiinteistöillä tapahtuvaa liiketoimintaa ei saa eriyttää yhteismetsän muusta liiketoiminnasta, vaan kiinteistöjen rahavirrat ovat erottamaton osa yhteismetsän taloutta.

Osuudet yhteisiin alueisiin ja rasitteet

Yhteismetsän alueeseen ei voi kuulua osuuksia yhteisalueisiin kuten esimerkiksi jakamattomiin vesialueisiin. Siihen ei myöskään saa kohdistua rasitteita, kulkuoikeuksia lukuun ottamatta. Aluetta ei esimerkiksi voi pantata osakaskunnan lainan takuiksi.

Osakaskunnan omistamalla kiinteistöillä voi olla osuuksia yhteisiin maa- ja vesialueisiin ja niitä voi käyttää myös osakaskunnan lainan panttina. Osakaskunnan omistamalla tiloilla onkin merkittävä rooli muun muassa voimakkaasti laajenevissa yhteismetsissä.

Jos osakaskunta hankkii omistukseensa oman yhteismetsän osakastilan, tulee kiinteistön mukana osuuksia omaan yhteismetsään. Nämä osuudet pitää siirtää muihin osakaskiinteistöihin yhteismetsälain 40 pykälän periaatteiden mukaisesti (ks. luku 9.2).

Osakkaan omistukset

Osakas omistaa yhteismetsää vain osakaskunnan jäsenenä. Hän ei voi yksin määrätä mistään yhteismetsää koskevasta asiasta, vaan käyttää osuusluvun mukaista määräysvaltaansa osakaskunnan jäsenenä. Sen sijaan hän määrää yksin omasta osakaskiinteistöstään ja siihen kuuluvista yhteismetsäosuuksistaan.

Yhteismetsän tulo ei ole osakkaan henkilökohtaista tuloa vaan osakaskunnan tuloa. Tulo on pidettävä erillään kaikista muista tuloista, vaikka osakaskiinteistöjen omistaja olisi yhteismetsän ainut osakas.

1.5 Osakaskunta oikeushenkilönä

Yhteismetsän osakkaat yhdessä muodostavat osakaskunnan, jonka tehtävänä on järjestää yhteismetsää koskevien asioiden hoito ohjesäännön mukaisesti. Myös yksin yhteismetsää omistava muodostaa osakaskunnan, joskaan se ei ole kovin luonteva tilanne.

Osakaskunta on yksityisoikeudellinen oikeushenkilö, joka voi saada nimiinsä oikeuksia ja tehdä sitoumuksia yhteismetsälaisissa tarkoitettujen tehtäviensä toteuttamiseksi. Tehtävien ja velvoitteiden hoitamiseksi yhteismetsässä on osakaskunnan valitsevat luottamushenkilöt, jotka muodostavat hoitokunnan, tai osakaskunnan valitsema toimitsija. Nimetyt henkilöt edustavat osakaskuntaa ja kirjoittavat osakaskunnan nimen.

Osakaskunnan päätösvaltaa käyttävät yhteismetsälain ja ohjesäännön mukaisesti osakaskunnan kokous, hoitokunta ja toimitsija. Yhteismetsän palveluksessa voi lisäksi olla toimihenkilöitä, joilla on oikeus toimia osakaskunnan puolesta toimenkuvaansa kuuluvissa asioissa.

Osakkaat eivät ole henkilökohtaisesti vastuussa osakaskunnan velvoitteista.

1.6 Osakastila, haamutila ja osakas

Osakastila on kiinteistö, johon kuuluu yhteismetsän osuuksia. Osakastilan omistusta ei ole mitenkään rajoitettu. Sen voi omistaa esimerkiksi luonnollinen henkilö, yhtymä, kuolinpesä, yritys tai toisen yhteismetsän osakaskunta. Hoitokunnan tai toimitsijan on ylläpidettävä ajantasaista luetteloja osakastiloista ja niiden omistajista.

Haamutila on sellainen osakaskiinteistö, johon ei kuulu lainkaan tiluksia eli maa- tai vesialueita. Siihen kuuluu vain osuuksia yhteisiin alueisiin. Haamutilaan voi kuulua osuuksia useankin eri yhteismetsään sekä muihin yhteisalueisiin ja yhteisiin vesialueisiin. Yhdellä osakkaalla voi olla omistuksessaan useita osakastiloja, sekä haamutiloja että metsätiloja tai muita kiinteistöjä.

Osakas on luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, joka omistaa yhteismetsän osakastilan, oli se sitten haamutila, metsätila tai muu kiinteistö. Kun yhteismetsän osakkaana on yhtymä tai kuolinpesä, tarkoitetaan yhteismetsälaisakin esiintyvällä termillä ”osakastilan yhteisomistaja” yhtymän tai kuolinpesän osakasta.

1.7 Yhteismetsien rekisteritiedot

Yhteismetsärekisteri

Suomen metsäkeskus ylläpitää toimialueellaan olevista yhteismetsistä julkista rekisteriä. Yhteismetsärekisteriin merkityt tiedot ovat EU:n tietosuoja-asetuksen (679/2016) tarkoittamia henkilötietoja, ja ne ovat osa Metsäkeskuksen metsätietojärjestelmää. Lisäksi tietojen käsittelyyn sovelletaan tietosuojalakia (1050/2018), lakia viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999), lakia julkisen hallinnon tiedonhallinnasta (906/2019) ja digitaalisten palvelujen tarjoamisesta annettua lakia (306/2019). Yhteismetsärekisteriä voisi verrata Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin. Yhteismetsiä ei kuitenkaan rekisteröidä kaupparekisteriin vaan nimenomaan yhteismetsärekisteriin.

Yhteismetsärekisteri on julkinen ja siten kenellä tahansa on oikeus selata tietoja ja saada niistä otteita. Ajantasaiset rekisteritiedot julkaistaan yhteismetsärekisteripalvelussa. Rekisteripalvelusta saa haettua ja maksuttomasti ladattua yhteismetsäkohtaisesti voimassa olevan rekisteriotteen sekä yhteismetsän ohjesäännön.

Yhteismetsän osakaskunnan on viivytyksettä ilmoitettava Metsäkeskukselle rekisteriin merkittäväksi tiedot, jotka koskevat hoitokunnan jäseniä, varajäseniä, toimitsijaa ja nimenkirjoittajia. Yhteismetsärekisterin tietopalvelulinkin kautta yhteismetsät pääsevät omilla käyttäjätunnuksillaan tekemään Metsäkeskuksen kirjaamolle muutospyyntöjä rekisteritietoihin. Kirjaamosta voi pyytää tarvittaessa käyttäjä-tunnuksen. Käyttäjätunnuksia voi olla vain yksi/yhteismetsä.

Yhteismetsärekisteriin on merkittävä

1. yhteismetsän osakaskunnan voimassa oleva ohjesääntö
2. hoitokunnan jäsenet, varajäsenet ja toimitsijat sekä heidän kotipaikkansa ja osoitteensa
3. yhteismetsän toiminimen kirjoittamiseen oikeutetut henkilöt sekä heidän kotipaikkansa ja osoitteensa
4. tieto yhteismetsälain 50 pykälässä tarkoitetusta ulosmittauksesta sekä ulosmittauksen raukeamisesta ja lakkaamisesta.

Osakaskunnan metsäsuunnitelma ei ole yhteismetsärekisteriin kuuluva asiakirja, joten se ei myöskään ole julkinen.

Yhteismetsän osakaskunnan on vuosittain viivytyksettä ilmoitettava kohdissa 2 ja 3 tarkoitetut tiedot Metsäkeskukselle rekisteriin merkittäväksi. Muutoinkin osakaskuntien on ilmoitettava rekisteriin merkittävien tietojen muutoksista viivytyksettä Metsäkeskukselle. Ohjeita ilmoittamiseen voi tiedustella Metsäkeskuksesta tai osoitteesta yhteismetsat.fi.

Rekisterin luotettavuus

Yhteismetsärekisterillä on niin sanottu positiivinen julkinen luotettavuus. Jos sivulliselle aiheutuu vahinkoa rekisteritietojen virheellisyydestä, voi vilpittömässä mielessä oleva vahingonkärsijä hakea korvausta osakaskunnalta tai Metsäkeskuksesta. Osakaskunta voi joutua korvaamaan vahingon, joka aiheutuu osakaskunnan laiminlyönnistä ilmoittaa rekisteröitäväksi hoitokunnan jäsenet, varajäsenet, toimitsijat tai yhteismetsän toiminimen kirjoittamiseen oikeutetut henkilöt sekä heidän kotipaikkansa ja osoitteensa. Metsäkeskus voi puolestaan joutua korvausvelvolliseksi, jos se on laiminlyönyt merkitä rekisteriin sille lähetetyt tiedot ja vahinko aiheutuu tästä laiminlyönnistä.

Kiinteistörekisteri

Maanmittauslaitos huolehtii kiinteistötietojärjestelmästä, lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ja tuottaa kiinteistöihin liittyvää tietoa. Yhteismetsän osakaskunnan kannalta keskeisimpiä rekisteritietoja ovat yhteismetsän alueen kiinteistörekisteriotteet ja -kartat sekä osakaskunnan omistamien alueiden lainhuutotodistukset, rasiustodistukset, kiinteistörekisteriotteet ja kiinteistörekisterikartat. Nämä maksulliset otteet saa Maanmittauslaitoksesta joko tilattuina tai sähköisen verkkopalvelun kautta.

Yhteismetsän alueen kiinteistörekisteriotteella on lueteltu kaikki yhteismetsän osakastilat, mikä on oleellisen tärkeä tieto osakasluettelosta vastaaville henkilöille yhteismetsässä. Osakaskunnan ei tarvitse ilmoittaa Maanmittauslaitokselle kiinteistörekisteriin merkittäviä tietoja, vaan ne kertyvät Maanmittauslaitokselle kiinteistötoimitusten ja lainhuutohakemusten myötä.

Osakasluettelo

Yhteismetsän osakasluettelon pito on hoitokunnan tai toimitsijan lakisääteinen tehtävä, jota ei saa laiminlyödä. Osakasluetteloon merkitään heti yhteismetsän perustamisen yhteydessä osakkaat yhteystietoineen, heidän omistamansa osakas-kiinteistöt ja yhteismetsäosuudet. Osakasluettelon on vastattava kiinteistörekisterin tietoja, joten se täytyy päivittää aina, kun kiinteistörekisteriin tulee osakastiloja koskevia muutoksia.

Osakasluettelo täytyy pitää mahdollisimman ajantasaisena. Sen perusteella lähetetään osakaskunnan kokouskutsut, tehdään äänestysluettelot ja jaetaan ylijäämää. Jos osakaskiinteistöihin tai niiden yhteismetsäosuuksiin tulee muutoksia, on kiinteistörekisterin pitäjän eli Maanmittauslaitoksen ilmoitettava siitä osakaskunnalle (yhteismetsälaki 43 §).

Yhteismetsän osakasluettelo sisältää tietosuojalain tarkoittamia henkilötietoja. Säännökset rajoittavat lain tarkoittamien henkilötietojen käyttöä ja massaluovutuksia.

Tietosuoja-asetuksen vaatimuksia

EU:n yleinen tietosuoja-asetus velvoittaa yhteismetsiä rekisterinpitäjinä. Se muun muassa edellyttää, että yhteismetsä laatii asianmukaisen rekisteriselosteen henkilötietoja sisältävistä rekistereistään. Osakasluettelo on tällainen rekisteri. Rekisteriselosteessa täytyy kuvata tietosisällöt, tietojen hankinta, käsittely, käyttö ja tietojen poistaminen. Vastuu tästä on hoitokunnalla ja toimitsijalla, joiden tehtävänä on huolehtia siitä, että tietosuojaperiaatteita noudatetaan kaikissa henkilötietojen käsittelyvaiheissa.

Lisätietoa asiasta saa muun muassa tietosuojavaltuutetun toimistosta osoitteesta tietosuoja.fi.

Osakasluettelon esittämisestä osakkaille tai ulkopuolisille ei ole erillisiä säännöksiä. On suositeltavaa noudattaa yhdistyslain (503/1989) 11 pykälässä omaksuttua menettelyä. Sen mukaan yhdistyksen jäsenelle on pyydettyessä varattava tilaisuus tutustua jäsenluettelon lakisääteisiin tietoihin. On myös huomattava, että kiinteistö-tietojärjestelmästä saa kuka tahansa tietoja yksittäisen tilan yhteismetsäosuudesta ja omistajasta.

1.8 Asiakirjojen julkisuus

Yhteismetsän osakaskunnan asiakirjat eivät ole viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) tarkoittamia viranomaisten asiakirjoja eivätkä ne ole muullakaan perusteella yleisölle julkisia.

Asianosaisen oikeus

Osakkaalla, osakaskiinteistön yhteisomistajalla ja muulla asianosaisella on oikeus saada osakaskunnan kokouksen pöytäkirja nähtäväkseen ja oikeus saada pöytäkirjasta otteita. Osakkaalla, osakaskiinteistön yhteisomistajalla ja muulla asianosaisella on oikeus saada jäljennös osakaskunnan kokouksen pöytäkirjan liitteistä korvattuaan osakaskunnan kulut. Koska maksun perimisoikeudesta on säädetty vain liitteiden osalta, lakia on tulkittava siten, että varsinaisen pöytäkirjan otteesta ei saisi periä maksua.

Ote hoitokunnan pöytäkirjasta

Jos hoitokunnan päätös välittömästi koskee osakkaan, osakaskiinteistön yhteisomistajan tai muun henkilön oikeutta, tällä on oikeus saada asiaa koskeva ote hoitokunnan kokouksen pöytäkirjasta. Yhteismetsälain perusteluiden (HE 111/2007) mukaan oikeus koskisi vain päätöksiä, joilla asia on lopullisesti ratkaistu, ei valmistelevia ratkaisuja.

Yhteismetsän hoitokunta päättää, missä laajuudessa muita kuin edellä tarkoitettuja asiakirjoja luovutetaan osakkaille ja ulkopuolisille. Koska osakkailla on yhteismetsälain 44 pykälän nojalla laaja moiteoikeus myös hoitokunnan ja toimitsijan päätöksistä, pitäisi heillä olla yhtä laaja oikeus saada otteita näistäkin pöytäkirjoista.

Tilinpäätöstiedot viestintäaineistona

Ulkopuolisille on esitetty pöytäkirjoja ja annettu jäljennöksiä harkinnan mukaan. Tilinpäätöstiedot ja vuosikertomus sekä toimintasuunnitelma ja talousarvio ovat usein merkittäviä dokumentteja yhteismetsään liittymistä tai yhteismetsän osuuksien ostamista harkitseville. Näistä on suositeltavaa koostaa vuotuinen viestintäaineisto ulkoisen viestinnän tueksi. Osakaskuntaa vahingoittaviin tarkoituksiin ei asiakirjoja pidä luovuttaa.

Maksullisia kopioita

Osakaskunta voi periä ulkopuolisille luovutettavista asiakirjajäljennöksistä ja niiden etsimiseen mahdollisesti kuluneesta työajasta maksun. Maksu voidaan periä myös osakkailta muiden asiakirjojen kuin osakaskunnan pöytäkirjanotteiden toimittamisesta. Maksusta ja sen suuruudesta on syytä ilmoittaa asiakirjaa pyytävälle etukäteen. Jos pyydetty asiakirja-aineisto on laaja tai työläs löytää ja jos pyytäjän maksukyvyistä tai maksuhalusta on epäselvyyttä, voi arvioidut kustannukset periä etumaksuna tilauksen yhteydessä.

Metsäkeskuksen tiedonsaantioikeus

Metsäkeskus valvoo yhteismetsälain noudattamista ja on oikeutettu saamaan valvonnassaan tarvitsemansa tiedot ja asiakirjat maksutta.

2 Yhteismetsän perustaminen

2.1 Perustamisen edellytykset

Vähintään kaksi osakastilaa

Yksikin metsänomistaja voi perustaa yhteismetsän, mutta yhteismetsällä on oltava vähintään kaksi osakaskiinteistöä. Lohkottaessa tai halottaessa kiinteistöä omistajan hakemuksesta, omistaja voi pyytää kiinteistön alueen tai sen osan muodostamista yhteismetsäksi. Ei kuitenkaan ole suositeltavaa perustaa vain yhden osakkaan yhteismetsiä, ainakaan pysyväisluontoisesti. Hallintoa koskevat säädökset on laadittu yhteisomistusta varten. Yhteismetsän perustamisesta säädetään yhteismetsälain 5 pykälässä ja kiinteistönmuodostamislain 10 luvussa.

Riittävä perehtyminen

On tärkeää, että ennen yhteismetsän perustamista metsänomistajat ovat tutustuneet riittävästi yhteismetsään omistusmuotona. Yhteismetsä on tarkoitettu pysyväksi ratkaisuksi. Katumapäälle tultaessa sen purkaminen voi olla vaikeaa.

Osakkaiden on hyvä tutustua yhteismetsälain säännöksiin ja sen pohjalta aloittaa jo alustavissa neuvotteluissa yhteismetsän ohjesäännön ensimmäisen luonnoksen valmistelu. Se helpottaa yhteisten tavoitteiden ja toimintaperiaatteiden hahmottamista.

Yhteismetsän perustamisen vaiheet

- Metsänomistajat tekevät perustamissopimuksen.
- Laaditaan ohjesääntöluonnos.
- Tehdään toimitushakemus Maanmittauslaitokselle.
- Pidetään muodostamistoimitus.
- Merkitään yhteismetsä kiinteistörekisteriin.
- Suomen metsäkeskus kutsuu koolle osakaskunnan ensimmäisen kokouksen.

Edellytykset metsätalouden harjoittamiseen

Lainsäädännössä ei ole määrätty yhteismetsän minimikokoa. Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri ratkaisee perustamistoimituksessa, muodostavatko kiinteistöt metsätalouden harjoittamisen kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Yhteismetsä voi perustettaessa olla pienikin, jos sen tarkoituksena on jo alkuvaiheessa pyrkiä kasvattamaan aluettaan. Perustamista suunniteltaessa kannattaa myös muistaa, että vaihtoehtona voi olla metsien liittäminen johonkin olemassa olevaan yhteismetsään (ks. luku 10.3).

Kaikki tai vain osa metsistä

Osakkaaksi tuleva metsänomistaja voi liittää yhteismetsään kaikki metsäalueensa tai vain osan niistä. Jos metsänomistaja liittää yhteismetsään kaikki metsäalueensa, hänelle perustetaan kiinteistörekisteriin haamutila tai haamutiloja, joihin perustamisessa muodostetut yhteismetsäosuudet merkitään. Vaikka jättäisi itselleen osan metsistä, voidaan maanomistajalle hänen niin halutessaan perustaa yksi tai useampi haamutila osuuksien merkitsemistä varten.

Yhteisalueesta yhteismetsäksi

Eriyistilanteena mainittakoon, että yhteisalueen lain (758/1989) 15–16 pykälän mukaan muun kiinteistöjen yhteisen alueen kuin yhteismetsän osakaskunta voi päättää yhteisen alueen muuttamisesta yhteismetsäksi tai alueen liittämistä yhteismetsän alueeseen. Päätöksen tekemiseen vaaditaan vähintään kaksi kolmannesta äänestysosaa ottaneiden yhteisestä äänimäärästä ja vähintään yksi kolmannes äänestäneistä osakkaista. Päätös on alistettava Suomen metsäkeskuksen vahvistettavaksi. Metsäkeskuksen on vahvistettava päätös, jos alue soveltuu metsätalouden harjoittamiseen yhteismetsänä.

Ensivaiheen neuvoja

Metsänomistajan on hyödyllistä hankkia asiantuntija-apua ja kysyä neuvoja jo silloin, kun hän alkaa pohtia yhteismetsää mahdollisena metsänsä omistusmuotona. Suomen metsäkeskus ylläpitää Yhteismetsat.fi-palvelua, jonne on koottu laajasti yhteismetsän perustamista ja toimintaa tukevaa tietoa. Maanmittauslaitoksen verkkosivuilla (maanmittauslaitos.fi) on opastusta erityisesti yhteismetsän perustamiseen. Metsäkeskuksesta ja Maanmittauslaitoksesta saa tärkeää ensivaiheen asiantuntija-apua.

Neuvoja saa myös muilta metsäorganisaatioilta ja osa metsäalan palveluyrityksistä tarjoaa myös perustamiseen liittyvää muuta asiantuntijapalvelua.

2.2 Perustamissopimus

Yhteismetsän perustaminen

Kiinteistöjen omistajat voivat perustaa yhteismetsän tekemällä sitä koskevan sopimuksen. Sopimus on päivittävä ja perustajien allekirjoitettava. Perustamissopimus voidaan tehdä ennen yhteismetsän muodostamistoimitusta tai tällaisen toimituksen yhteydessä.

Perustamissopimuksen tulee sisältää ehdotus ohjesäännöksi, minkä lisäksi siinä on mainittava:

1. perustajien täydelliset nimet, osoitteet ja asuinpaikat sekä syntymäajat;
2. yhteismetsäksi muodostettavat alueet; sekä
3. muodostettavan yhteismetsän osakaskiinteistöt ja niiden omistajat, osakaskiinteistöille tuleva yhteismetsäosuus tai peruste sen määrittämiseksi sekä yhteismetsän muodostamiseen liittyvät korvaukset tai korvausten laskemisperusteet, jollei niitä kokonaan tai osaksi jätetä yhteismetsän muodostamista koskevassa kiinteistötoimituksessa määrättäviksi.

Jos kiinteistö lohkotaan tai halotaan omistajan hakemuksesta, hän voi pyytää kiinteistön alueen tai sen osan muodostamista yhteismetsäksi toimituksessa muodostettaville kiinteistöille. Pyynnöstä on soveltuvin osin voimassa, mitä 2 momentissa säädetään yhteismetsän perustamista koskevasta sopimuksesta.

Yhteismetsän muodostamisesta säädetään kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 10 luvussa.

Yhteismetsälaki 5 §

Yhteismetsän perustamissopimuksen on oltava kirjallinen ja edellä säännöksessä kuvatun mukainen sisällöltään. Muita muotovaatimuksia ei ole. Se on päivättävä ja kaikkien perustajien allekirjoitettava. Asiakirjamalleja on vapaasti saatavissa mm. Yhteismetsät.fi-palvelussa. Yhteismetsää perustavat metsänomistajat tekevät perustamissopimuksen yleensä ennen Maanmittauslaitoksen järjestämää yhteismetsän muodostamistoimitusta, mutta se voidaan tehdä myös toimituksen yhteydessä.

Liitteenä ohjesääntöluonnos

Perustamissopimuksen mukana pitää olla ehdotus yhteismetsän ohjesäännöksi. Ohjesääntöehdotukseen kirjataan ainakin yhteismetsän nimi ja kotipaikka. Nämä kannattaa kirjoittaa myös perustamissopimukseen. Perustamissopimukseen ja siihen liittyvään ohjesääntöehdotukseen voidaan sopia muutoksia muodostamistoimituksen yhteydessä, jos kaikki sopimuksen osapuolet ovat toimituskokouksessa paikalla. Muilta osin ohjesäännön (ks. luku 3) laatiminen ei kuulu yhteismetsän muodostamistoimituksessa tehtäviin toimenpiteisiin.

Yhteismetsän kotipaikka

Osakkaat voivat itse päättää yhteismetsän kotipaikkakunnan, kunhan se on Suomessa. Kotipaikkakunnalla ei ole suurta merkitystä käytännön toiminnassa. Kotipaikalla on merkitystä lähinnä silloin, jos asioita joudutaan ratkomaan oikeusteitse. Moiteasiat käsitellään kotipaikkakunnan käräjäoikeudessa. Yhteismetsien verotuksen toteuttaa keskitetysti Pohjois-Suomen yritysvero toimisto, ei kotikunnan verovirasto.

Perustaminen osana muuta omistusjärjestelyä

Yhteismetsän perustaminen voi olla osa metsäomaisuuden sukupolvenvaihdosjärjestelyä. On tärkeää ymmärtää yhteismetsän perustaminen ja metsäomaisuuden luovutukset erillisinä toimenpiteinä. Yhtä tärkeää on selvittää, missä järjestyksessä nämä kannattaa toteuttaa.

Kokonaisuutta suunniteltaessa siis päätetään, tehdäänkö metsäalueiden luovutuksia ennen yhteismetsän perustamista vai luovutetaanko yhteismetsäosuuksia vasta perustamisen jälkeen. Perustamissopimus täytyy tehdä erillään omaisuuden luovutuksiin liittyvistä asiakirjoista, kuten lahjakirjasta tai kauppakirjasta.

2.3 Osuuslukujen määrittäminen

Yhteismetsän perustamisessa on osakkaan kannalta keskeisintä osuuslukujen eli osuuksien suuruuden määrittäminen. Lähtökohtana on, ettei minkään kiinteistön omistajan varallisuusasema yhteismetsän perustamisen johdosta heikenny. Käytännössä tämä tarkoittaa, että kun metsä on siirretty perustamisessa yhteismetsään ja tilalle saatu yhteismetsäosuuksia, on omistajan metsäomaisuus yhtä arvokas kuin se oli ennen perustamista.

Arvojen suhteessa

Kiinteistönmuodostamislaki antaa osuuksien määrittämiseksi kaksi periaatetta: kokonaisarvoperiaatteen ja jyvitysarvoperiaatteen. Nykyisin käytetään lähes poikkeuksetta kokonaisarvomenettelyä, jossa kiinteistön arvo määräytyy pinta-alan, maapohjan laadun, puuston ja erityisarvojen, esimerkiksi tonttien ja maa-ainesten-ottoalueiden, summana. Jokaisen yhteismetsään maata liittävän metsänomistajan alueet arvioidaan erikseen. Osakkaalle tulevien yhteismetsäosuuksien määrä saadaan laskettua, kun osakkaan luovuttamien tilusten arvo suhteutetaan yhteismetsään siirtyvien kaikkien tilusten arvoon.

Käytännössä kokonaisarvon käyttäminen edellyttää tila-arvioiden laatimista. Yleensä tila-arviot tehdäänkin jo sopimuksen laatimisvaiheessa. Yleisimmin käytetty arviointimenetelmä on ollut summa-arvomenetelmä. Arvonmäärityksiä on tehty myös tuottoarvomenetelmällä, joka sopii hyvin erityisesti silloin, kun yhteismetsään on siirtymässä laajoja alueita tai merkittäviä määräaikaista tuottoja esimerkiksi tuuli-voimapuistosta tai maa-ainesten ottoalueesta.

Osuuksien suuruudet voidaan määrittellä muillakin tavoin, kunhan menetelmä on oikeudenmukainen kaikkien osakkaiden kohdalla. Osuudet voidaan myös sopia suoraan osakkaiden keskinäisellä sopimuksella, mikäli sopimus ei loukkaa kenenkään oikeutta. Toimitusinsinööri tarkistaa tämän loukkaamattomuusperiaatteen toteutumisen perustamistoimituksessa.

Osuusluvun merkitsemistapa

Perustamissopimuksessa voidaan sopia, millä periaatteella osuusluvut merkitään: kokonaislukuina vai sadas-, tuhannes- tai miljoonasosina. Prosenttilukuja ei osuusluvuissa voi käyttää. Osakskiinteistöille tulevien osuuslukujen summa on yhteismetsän osuuksien kokonaismäärä.

Osuusluvuissa on vaihtelevaa käytäntöä. Jotkut toimitusinsinöörit pyrkivät kokonaismäärään yksi, jolloin osakkaiden osuudet ovat desimaaleja, esimerkiksi 0,00273. Osakkaat pitävät kokonaislukuja yleensä helpommin hahmotettavina. Jos osuuslukuina halutaan käyttää vain kokonaislukuja, kannattaa osuusluku 1 sitoa riittävän pieneen osuuden arvoon, esimerkiksi 100 € = osuusluku 1. Muutoin myöhemmin toteutuvat osakkaiden omistusjärjestelyt tai alueiden liittämiset voivat muuttaa osuuslukuja niin, että tulee myös desimaaleja.

Edellä olevasta johtuen, osuusluvut eri yhteismetsien välillä eivät ole keskenään vertailukelpoisia.

Esimerkki

Kolme metsänomistajaa on perustamassa yhteismetsää ja he haluavat merkitä yhteismetsäosuudet kokonaislukuina. Henkilö A:n tila-arvio antaa metsien arvoksi 125 700 €, henkilön B 71 000 € ja henkilön C 27 500 €. He sopivat, että kokonaisluku 1 on arvoltaan 100 €. Näin ollen A:lle tulee osuusluvuksi 1 257, B:lle 710 ja C:lle 275. Kokonaisosuusluvuksi tulee 2 242.

Vaihtoehtoisesti, jos metsänomistajat olisivat tässä vaiheessa halunneet päätyä siihen, että yhteismetsän kokonaisosuusluvuksi tulee 1, olisi jokaisen osuusluku x laskettu kaavalla $x = \text{omien metsien arvo} / \text{yhteenlaskettu metsien arvo}$.

Tällöin henkilön A osuusluku = $125\,700 / 226\,200 = 0,564\,544$,
henkilön B $0,313\,882$ ja henkilön C $0,121\,574$.

Perustamissopimukseen voidaan joko suoraan kirjata sovitut yhteismetsäosuusien suuruudet tai perusteet osuuksien määrittämiseksi. Jos osuuksien suuruuksia tai ehtoa osuuksien suuruuksien määrittämisestä ei oteta yhteismetsän perustamissopimukseen, toimitusmiehen pitää määrittää osuudet ja mahdolliset korvaukset.

Pantinhaltijan oikeudet

Perustamissopimuksella ei saa huonontaa pantinhaltijoiden asemaa. Metsä voi olla kiinnitettyä lainan vakuutena. Tällaisessa tilanteessa on suositeltavaa, että aluetta liittävä metsänomistaja on yhteydessä pantinhaltijaan, yleensä pankkiin, ennen yhteismetsän muodostamista, viimeistään muodostamistoimituksen yhteydessä. Viime kädessä toimitusinsinöörin tehtävänä on toimituksessa huolehtia myös pantinhaltijan oikeuksista.

Siirtyvät verovähennysoikeudet

Perustamissopimukseen voidaan kirjata tiedoksi ne verovähennysoikeudet, jotka perustamisessa siirtyvät metsänomistajalta osakaskunnalle. Se helpottaa oleellisen tiedon siirtämistä yhteismetsän kirjanpitäjälle tai sille, joka huolehtii yhteismetsän veroilmoituksesta.

Osakaskunnalle siirtyviä verovähennysoikeuksia ovat käyttämätön metsävähennysoikeus sekä tie- ja ojahankkeiden ja metsätalouden rakennusten poisto-oikeudet. Jos siirretään vain osa metsistä, siirtyy metsävähennysoikeutta hankintamenojen tai pinta-alan suhteessa. Tie- ja ojahankkeiden poisto-oikeudet siirtyvät hankealueen mukaisesti.

Verovähennysoikeuksia ei pidä korvata rahalla. Tällaiset perustamisessa maksettavaksi sovitut rahakorvaukset katsotaan todennäköisesti saajalla veronalaisiksi tuloiksi ja niiden maksamisvelvoitekin voi aiheuttaa ongelmia yhteismetsän taloushallinnossa. Verohallinnossa voidaan myös katsoa, että kyseessä on ainakin osittain kiinteistön luovutus veroseuraamuksineen.

2.4 Yhteismetsän muodostamistoimitus

Maksuton toimitus

Yhteismetsän perustajat hakevat Maanmittauslaitoksesta kiinteistömuodostamislain 10 luvun mukaista kiinteistötoimitusta, yhteismetsän muodostamista. Yhteismetsä voidaan muodostaa myös uusjaon, halkomisen tai jakosopimukseen perustuvan lohkomisen yhteydessä.

Yhteismetsän muodostamistoimituksen kustannukset maksaa valtio. Mahdolliset lohkomis- ja halkomistoimitukset, kuten tonttien lohkominen, sekä rajankäynnit jäävät kuitenkin yleensä osakkaiden maksettaviksi. Kuitenkin muun muassa metsien lohkominen erilleen niin sanotusta tilakeskuksesta on maksuton toimenpide. Käytännössä tämä koskee esimerkiksi tilannetta, jossa metsät lohkotaan yhteismetsään liitettäväksi ja mahdollinen asuinrakennus tai muu kiinteistö jätetään liittämättä.

Muodostamistoimituksessa vahvistetaan yhteismetsän alue, osakaskiinteistöt ja niiden osuuksien suuruudet. Myös yhteismetsään kohdistuvat ja sitä palvelevat tie- ja muut tarvittavat rasiteoikeudet vahvistetaan muodostamistoimituksessa sekä sovi- taan tarvittaessa muutoksista perustamissopimukseen ja ohjesääntöluonnokseen.

Hakemus Maanmittauslaitokseen

Muodostamistoimitusta voi hakea metsänomistaja, joka on valmis yhteismetsän perustamissopimuksella liittämään maata perustettavaan yhteismetsään. Yksi hakemus riittää. Yhteismetsän muodostamista haetaan Maanmittauslaitoksen toimitushakemus-lomakkeella. Samaa lomaketta käytetään kaikissa maanmittaus-toimituksissa. Hakijan on kirjattava lomakkeelle, että hän hakee yhteismetsän muodostamistoimitusta.

Lomakkeelle merkitään hakijan kiinteistöjen kiinteistötunnukset ja omistajat yhteys-tietoineen. Hakemus voi olla myös vapaamuotoinen, jolloin siitä on myös ilmentävä toimituksen tarkoitus, mitä kiinteistöjä hakemus koskee ja kuka toimitusta hakee.

Hakemus liitteineen toimitetaan Maanmittauslaitokseen. Liitteiksi tarvitaan perus-tamissopimus ja ohjesääntöehdotus sekä kartat yhteismetsään liitettävistä alueista. Tarkempia ohjeita hakemisesta on osoitteessa www.maanmittauslaitos.fi.

Toimituksen joutuisan etenemisen kannalta on eduksi, jos jo hakemuksen jättämisen yhteydessä keskustellaan toimituksen aikataulusta ja osuuksien määräytymis-perusteista yhteismetsätoimituksista vastaavan maanmittausinsinöörin kanssa. Tavoite käsittelyajalle on 6 kuukautta.

Yhteismetsän muodostamistoimituksessa

- määritellään yhteismetsän alue ja osakaskiinteistöt
- vahvistetaan yhteismetsäosuuksien määritysperuste
- tehdään tarvittavat arvioinnit ja rajankäynnit
- lasketaan osakaskiinteistöille tulevat osuudet ja yhteismetsän kokonaisosuusmäärä
- käsitellään muut kiinteistönmuodostamiseen liittyvät tehtävät, kuten tieoikeudet
- käsitellään mahdolliset korvausasiat
- sovitaan tarvittaessa muutokset perustamissopimukseen ja ohjesääntöluonnokseen.

Toimituksen kiinteistöasioita

Jos toimituksessa halutaan jättää kiinteistöön kuuluva alue yhteismetsän ulko-puolelle kantatilana (esim. talouskeskus), tarvitaan lohkominen, joka toteutetaan osana maksutonta muodostamistoimitusta. Jos liitettävistä alueista halutaan erottaa määräaloja, peritään lohkomismaksu muodostettavien uusien kiinteistöjen mukaisesti. Lohkominen tehdään valmiiksi ennen toimituskokousta, mikä voi jonkin verran pitkittää toimituksen läpimenoaikaa. Lohkomisen ajantasainen hinnasto löytyy Maanmittauslaitoksen verkkosivuilta.

Yhteismetsään liitettävien alueiden tieoikeudet voidaan siirtää yhteismetsälle. Sen sijaan toimituksen hakijoiden on tärkeää tietää, että kiinteistöjen rasiteoikeudet ja osuudet yhteisiin vesi- ym. alueisiin eivät voi siirtyä alueen mukana yhteismetsään. Ne jäävät yhteismetsään aluetta luovuttavalle osakaskiinteistölle. Sama koskee myös kiinteistön panttioikeuksia. Panttioikeuden haltija voidaan kutsua muodostamistoimitukseen.

Jos yhteismetsään liitettävään kiinteistöön kuuluu osuuksia toiseen yhteismetsään, niitä ei voi toimituksessa siirtää perustettavan yhteismetsän osakaskunnalle. Osakaskunta voi kuitenkin yhteismetsän perustamisen jälkeen ostaa osakkailta osuuksia muihin yhteismetsiin. Niitä varten voidaan osakaskunnalle muodostaa haamutila.

Toimituksessa yhteismetsälle ei voi siirtää irtainta omaisuutta kuten metsätalouden kalustoa. Luovutus on tehtävä erikseen esimerkiksi omistajan ja osakaskunnan välisenä kauppana tai lahjana.

Jos joku perustamissopimuksen osapuolista on alaikäinen tai muutoin vajaavaltainen, on hyvä olla yhteydessä maistraattiin ennen muodostamistoimitusta. Maistraatissa voidaan tarkistaa, että hänen varallisuusasemansa järjestelyssä säilyy ja ettei järjestelyn yhteydessä muodostu eturistiriitaa.

Useita haamutiloja

Toimituksessa voidaan liitettävän kiinteistön omistajalle pyynnöstä perustaa useita haamutiloja, joihin merkitään omistajan yhteismetsäosuudet. Tämä on tarkoituksenmukaista, jos perustettavan yhteismetsän osakas suunnittelee jatkossa luovuttavansa osuuksia esimerkiksi useammalle perilliselle.

Yhtymän purkaminen

Metsän yhteisomistus voidaan purkaa yhteismetsän muodostamistoimituksessa. Tämä edellyttää vaatimuksen esittämistä joko perustamissopimuksessa tai erillisellä jakosopimuksella. Yhtymän murto-osainen omistus jaetaan muodostamalla osakkaille haamukiinteistöjä kunkin omistusosuutta vastaavasti.

Purettaessa kuolinpesää tehdään ensin murto-osainen perinnönjakosopimus, minkä jälkeen muodostamistoimituksessa voidaan menetellä edellä kuvatulla tavalla.

2.5 Osakaskunnan ensimmäinen kokous

Suomen metsäkeskus kutsuu koolle

Muodostamistoimituksen jälkeen yhteismetsä kirjataan kiinteistörekisteriin, kun 30 päivän moiteaika on kulunut. Maanmittauslaitos ilmoittaa Metsäkeskukselle uuden yhteismetsän perustamisesta, jonka jälkeen Metsäkeskus kutsuu yhteismetsän osakkaat ensimmäiseen osakaskunnan kokoukseen.

Metsäkeskuksen on kutsuttava yhteismetsän osakkaat ensimmäiseen kokoukseen kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun yhteismetsä on merkitty kiinteistörekisteriin. Metsäkeskuksen on lähetettävä osakkaille kokouskutsu kirjeellä viimeistään 14 vuorokautta ennen kokousta. Kokouskutsujen lähettämisen kustannukset tulevat osakaskunnan maksettaviksi. Ilmoittaminen yhteismetsän osakkaille osakaskunnan ensimmäisestä kokouksesta maksaa osakasta kohden 10 euroa (v. 2017). Muu Metsäkeskuksen viranomaisyönä tehtävä kokouksen järjestämisessä avustaminen on osakaskunnalle maksutonta.

Osakaskunnan ensimmäisen kokouksen avaa koolle kutsuva Metsäkeskuksen edustaja, minkä jälkeen kokous järjestäytyy normaalin kokouskäytännön mukaisesti. Kokouksen alussa vahvistetaan myös osallistujaluettelo sekä mahdollista äänestystä varten äänestysluettelo, joka pohjautuu kokouksessa edustettuina olevien osakkaiden osuuksien määrään.

Toiminnan aloittava hoitokunta

Yhteismetsäasetuksen (163/2003) mukaan osakaskunnan ensimmäisessä kokouksessa valitaan toiminnan aloittava hoitokunta ja hoitokunnan jäsenille henkilökohtaiset varajäsenet. Hoitokunnan tehtävänä on viivytyksettä valmistella ohjesääntö esitettäväksi ja hyväksyttäväksi osakaskunnan kokoukselle. Hoitokunnan on myös huolehdittava osakaskunnan metsäsuunnitelman hankkimisesta. Hoitokunnan tulee asetuksen mukaan lisäksi ryhtyä muihin tarpeellisiin toimenpiteisiin osakaskunnan toiminnan aloittamiseksi.

Ohjesääntö valmiiksi

Jos ehdotus ohjesäännöksi on jo valmis hyväksyttäväksi lopullisena ohjesääntönä, voidaan kokous keskeyttää siksi aikaa, että toiminnan aloittava hoitokunta pitää kokouksen ohjesäännöstä.

Tämän jälkeen hoitokunta voi esittää, että valmisteltu ehdotus ohjesäännöksi hyväksytään tässä ensimmäisessä kokouksessa.

Osakaskunnan kokous voi valita ohjesäännön mukaiset hoitokunnan jäsenet tai toimitsijat vasta ohjesäännön hyväksymisen jälkeen. Toiminnan aloittava hoitokuntahan voi olla esimerkiksi viisijäseninen, mutta lopulta ohjesäännössä määrätäänkin nelijäseninen hoitokunta.

Mikäli osakaskunnan ensimmäisessä kokouksessa on tarkoitus käsitellä ohjesäännön hyväksymistä, siitä on oltava maininta Metsäkeskuksen lähettämässä kokouskutsussa esimerkiksi seuraavasti: ”Päätetään ohjesäännön hyväksymisestä, jos kokouksessa valittava hoitokunta sitä esittää.” Vastaavasti kokouskutsun asialistassa olisi syytä mainita, että ohjesäännön tultua hyväksytyksi, valitaan ohjesäännön mukainen hoitokunta tai toimitsija/toimitsijat ja heidän henkilökohtaiset varajäsenensä.

Mitä edellä on mainittu hoitokunnan valinnasta ja tehtävistä, pätee myös toimitsijaan.

Toimintaa ohjaavat asiakirjat

Osakaskunnan ensimmäisessä kokouksessa on tarkoituksenmukaista käsitellä myös yhteismetsän ensimmäinen toimintasuunnitelma ja talousarvio sekä hyväksyä metsäsuunnitelma, mikäli se on jo olemassa. Nämä asiat tulisi hyvissä ajoin valmistella kokouksessa käsiteltäviksi. Metsäkeskuksen edustajan kanssa on syytä etukäteen keskustella näiden asioiden ottamisesta kokouksen esityslistalle. Näin saadaan viivytyksettä tehtyä merkittävät yhteismetsän toiminnan käynnistymiseen vaikuttavat päätökset.

2.6 Toiminnan käynnistäminen

Ilmoitus yhteismetsärekisteriin

Toimintansa aloittavan yhteismetsän on ilmoitettava viivytyksettä tarvittavat tiedot Metsäkeskukselle yhteismetsälain 48 pykälän mukaiseen yhteismetsärekisteriin (ks. luku 1.7). Tämän jälkeen yhteismetsälain ja kiinteistönmuodostamislain mukainen yhteismetsän perustaminen on loppuun saatettu.

Metsäsuunnitelma

Perustetun yhteismetsän hoitokunnan tai toimitsijan päätehtävänä on huolehtia yhteismetsän hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä, myös metsäsuunnitelman hankinnasta. Yhteismetsällä on yhteismetsälain 31 pykälän mukaan oltava osakaskunnan hyväksymä metsäsuunnitelma. Hoitokunnan on toiminnan alkuvaiheessa huolehdittava metsäsuunnitelman hankkimisesta viivytyksettä. Jos yhteismetsään liitetyllä alueella on jo voimassa oleva metsäsuunnitelma, on tarkistettava, että toimenpide-esitykset vastaavat ohjesäännön linjauksia.

Metsäsuunnitelma on aina hyväksyttävä osakaskunnan kokouksessa. Kun osakaskunta on sen hyväksynyt, metsäsuunnitelmasta ilmoitetaan Metsäkeskukselle (ks. luku 6.2).

Hoitokunta tai toimitsija ryhtyy toteuttamaan yhteismetsän perustarkoitusta, kestävän metsätalouden harjoittamista osakkaiden hyväksi, toimeenpanemalla metsäsuunnitelmassa esitetyjä hakkuu- ja metsänhoitotöitä. Yhteismetsälain 31 pykälän mukaan yhteismetsä voi kuitenkin toimia, muun muassa myydä puuta, jo ennen metsäsuunnitelman valmistumista

Toiminta- ja taloussuunnitelma

Hoitokunta tai toimitsija valmistelee osakaskunnalle esityksen toiminta- ja taloussuunnitelmasta. Se laaditaan tilikausittain ja on laadittava myös ensimmäiselle tilikaudelle. Toimintasuunnitelmassa kuvataan ainakin tilikauden suunnitellut hakkuut ja hoitotyöt sekä muut tulo- ja menolähteet. Toimintasuunnitelmassa on suositeltavaa kuvata myös suunnitellut yhteismetsän viestintätoimet.

Taloussuunnitelmassa (talousarvio) esitetään toimintasuunnitelman toimenpiteet euroina.

Maksuvalmius

Yhteismetsän aloittaessa toiminnan, sen kassa on tyhjä. Osakaskunnalla on mahdollisuus lainata alkupääomaa osakkailta tai rahoituslaitoksista. Maksuvalmiudesta ja rahoitussuunnitelmista on suositeltavaa aloittaa keskustelu pankin kanssa jo hyvissä ajoin etenkin, jos suunnitellaan jo alkuvaiheessa isohkoja investointeja.

Lainaraha on vietävä yhteismetsän kirjanpitoon. Osakkaalta saatu laina on maksettava takaisin, myös yhden osakkaan yhteismetsässä. On siis tärkeää pitää erillään osakaskunnan varat ja osakkaitten varat. Lainarahoituksesta kerrotaan enemmän luvussa 7.8.

On myös mahdollista ryhtyä pikaisesti puukauppoihin ja saada puukaupan ennakkomaksua ensimmäisten juoksevien kulujen hoitamiseen.

Kirjanpito ja verotus

Yhteismetsä on kirjanpitovelvollinen. Hoitokunnan tai toimitsijan on jo toiminnan alkuvaiheessa huolehdittava yhteismetsän kirjanpidon järjestämisestä (ks. luku 7.1).

Yhteismetsän verotukseen liittyvistä asioista on myös huolehdittava (ks. luku 8).

Osakasluettelo

Yhteismetsän hoitokunnan tai toimitsijan lakisääteinen tehtävä on pitää yllä ajantasaista osakasluettelo. Osakasluettelo on syytä tehdä heti yhteismetsän toiminnan käynnistyessä. Tiedottamiseen ja ylijäämän tilittämiseen osakkaille tarvittavat yhteystiedot käyvät ilmi osakasluettelosta. Osakasluetteloon perustuu myös osakaiden äänioikeus kokouksissa ja siitä hallinto saa tärkeää seuranta- ja omistustietoa toiminnan tueksi.

Osakasluettelon pohjan muodostaa yhteismetsän kiinteistörekisteriotteelta saatava osakaskiinteistöjen luettelo osuuslukuineen. Tätä luettelo täydennetään omistajien nimillä, osoitteilla ja muilla yhteystiedoilla sekä pankkitilitunnuksilla. Tähän luetteloon pohjautuu muun muassa kokouksissa laadittava osallistuja- ja äänestysluettelo.

Vuokrasopimukset

Jos yhteismetsään liitettävään alueeseen kohdistuu vuokrasopimuksia, kuten metsästysvuokrasopimus tai vapaa-ajan asunnon vuokrasopimus, tai muita kirjallisesti tai suullisesti toiselle luovutettuja oikeuksia, sopimukset on syytä päivittää tai mahdollisesti irtisanoa jo yhteismetsän perustamisen yhteydessä.

Yhteismetsän ensimmäinen toimintavuosi

Yhteismetsän toiminta alkaa, kun muodostamistoimitus on pidetty. Ensimmäiseen toimintavuoteen sisältyy paljon toiminnan käynnistämisen tehtäviä.

1. Valmistautuminen osakaskunnan ensimmäiseen kokoukseen
 - asialista, päätösesitykset ja ajankohta yhdessä Metsäkeskuksen kanssa
 - ohjesäännön esittelyn valmistelu
 - mahdollisuuksien mukaan toimintasuunnitelman ja talousarvion valmistelu
 - metsäsuunnitelmatilanteen selvittäminen ja mahdollisesti esittelyn valmistelu
2. Ensimmäinen osakaskunnan kokous
 - yhteismetsälain edellyttämät päätökset
 - tarvittaessa toinen tai useampi osakaskunnan kokous
3. Hoitokunnan/toimitsijoiden järjestäytyminen sekä käytännöistä ja vastuista sopiminen
 - kokouskäytännöt
 - viestinnän käytännöt
 - työnjako
4. Metsäsuunnitelma-asiat kuntoon
 - metsäsuunnitelman hankinta tai päivittäminen
 - hyväksyntä osakaskunnan kokouksessa
 - ilmoittaminen metsäkeskukselle
5. Ilmoitukset kuntoon
 - yhteismetsärekisteriin tarvittavat tiedot metsäkeskukselle
 - aloittamisilmoitus Verohallinnolle
 - osakkaille ohjeet yhteystietojen ilmoittamisesta
 - yhteisöjen jäseneksi liittyminen (esim. yhteismetsien yhdistys, metsänhoitoyhdistys)
6. Hallinnollisten asioiden järjestäminen
 - osakasluettelon ylläpito
 - pankkitilit ja tilinkäyttöoikeudet
 - maksuliikenne ja laskujen hyväksymiskäytäntö
 - postin kulku
 - Suomi.fi-tunnistus, alv-ilmoitukset ja -tilitykset
 - kirjanpito ja metsävähennyksen käytön seuranta
 - arkistointi
 - veroennakoiden maksu
7. Metsästysasiat kuntoon
 - metsästysseuran jäsenyys
 - metsästysvuokrasopimukset
 - osakkaiden oikeudet
8. Metsätalouden harjoittaminen
 - ensimmäiset puukaupat
 - kiireiset metsänhoitotyöt
 - metsätalouden rahoitustukikohteet ja rahoituksen hakeminen (eli kemera-hankkeet)
 - metsävakuutus
9. Valmistautuminen tilikauden vaihtumiseen
 - tilinpäätös ja toimintakertomus
 - tilintarkastus tarvittaessa
 - seuraavan tilikauden toimintasuunnitelma ja talousarvio
 - osakaskunnan kokouksen koolle kutsuminen
10. Tilikauden vaihduttua
 - veroilmoituksen laadinta ja mahdollinen lisäennakko
 - työnantajan vuosi-ilmoitus
 - ylijäämän jakaminen ja käyttö sovitulla tavalla
 - uuden tilikauden toiminnan käynnistäminen

3 Ohjesääntö

3.1 Ohjesäännön merkitys

Ohjesääntö on yhteismetsän toiminnan kannalta keskeisin asiakirja. Ohjesäännössään osakaskunta linjaa oman yhteismetsänsä toiminnan periaatteet. Ohjesäännön määräysten on oltava yhteismetsälain mukaisia, eikä ohjesääntö saa loukata osakkaiden yhdenvertaisuutta. Yhteismetsälain luku 3 käsittelee ohjesääntöä.

Sisältö yhteismetsäkohtaisesti

Vaikka ohjesäännön sisältö on tarkkaan lailla säädelty, voidaan monesta asiasta säätää yhteismetsäkohtaisesti harkiten. Ohjesäännön kirjoittamiseen kannattaa käyttää aikaa ja ajatusta, vaikka malliohjesäännölläkin pärjää hyvin.

Ohjesäännössä voidaan antaa yhteismetsälakia tarkempia määräyksiä asioista, joita osakaskunta pitää tärkeinä. Tällaisia voivat olla esimerkiksi määräykset kokousmenettelyistä, metsätalouden ohella harjoitettavasta muusta liiketoiminnasta, koti- tarvepuun ottamisesta, metsätysoikeuksien järjestämisestä, riistanhoidosta ja luonnonsuojelusta. Näistä voidaan määrätä ohjesäännössä, mutta se ei ole välttämätöntä. Ohjesääntömääräys on voimakkaammin linjaava kuin esimerkiksi osakaskunnan tai hoitokunnan kokouspäätös.

Sitoo hoitokuntaa, toimitsijaa ja osakaskuntaa

Hoitokunnan ja toimitsijan pitää toiminnassaan noudattaa ohjesääntöä. Samoin osakaskunnan päätösten tulee olla ohjesäännön linjausten mukaisia. Metsäsuunnitelman toimenpide-esitysten pitää myös noudattaa ohjesäännössä määrättyjä metsien käytön periaatteita.

3.2 Ohjesäännön laatiminen ja vahvistaminen

Yhteismetsälaki 16 §

Ohjesääntöön sisällytettävät asiat

Ohjesäännössä on mainittava:

1. yhteismetsän osakaskunnan nimi ja se kunta, joka on osakaskunnan kotipaikka;
2. milloin osakaskunnan varsinainen kokous pidetään ja, jos sellaisia kokouksia on useita, mitkä asiat kussakin kokouksessa käsitellään;
3. hoitokunnan kokoonpano ja toimikausi;
4. miten metsäntuotteiden myynti yhteismetsästä on järjestettävä;
5. miten yhteismetsän ja osakaskunnan omistaman alueen muu kuin metsätaloustalouden käyttö on järjestettävä;
6. tilikausi ja milloin tilinpäätös on tehtävä;

7. mitä hoitokunnan vuosikertomuksen tulee sisältää;
 8. millä tavoin osakaskunnan hallinnon ja varainhoidon tarkastus on järjestettävä;
 9. miten osakaskunnan kokous on kutsuttava koolle ja muut tiedonannot osakkaille toimitettava; sekä
 10. muut osakaskunnan asioiden hoitoa varten tarpeelliset seikat.
- Ohjesääntö ei saa loukata osakkaiden yhdenvertaisuutta.

Yhteismetsälain 16 pykälässä säädetään, mitä ohjesäännössä vähintään pitää mainita. Lakitekstissä olevia, hoitokuntaa koskevia mainintoja sovelletaan myös toimitsijaan. Yhteismetsälle voidaan ohjesäännössä määrätä hoitokunta tai toimitsija tai molemmat. Hallinnollisista elimistä kerrotaan enemmän luvussa 4.

Kiinteistötunnus

Vaikka laki ei edellytä yhteismetsän alueen kiinteistötunnuksen merkitsemistä ohjesääntöön, tunnus voidaan ja kannattaa siihen merkitä. Kiinteistötunnusta tarvitaan monessa yhteydessä ja ohjesääntöön merkittynä se löytyy helposti. Jos yhteismetsän aluetta on eri kunnissa, kiinteistötunnukset merkitään kuntakohtaisesti.

Yhteismetsäkohtaisesti harkittavissa

Kuten edellä on todettu, osakaskunta voi linjata ohjesäännössään muitakin kuin lakisääteisiä toiminnan periaatteita. Lisäksi osakaskunnan on erityisesti harkittava, säädetäänkö ohjesäännössä

1. pienimmästä luovutettavasta osuusluvusta (yhteismetsälaki 17 §)
2. osakaskunnan etuosto-oikeudesta (yhteismetsälaki 18 §)
3. asiamiehen valtakirjojen määrästä osakaskunnan kokouksessa (yhteismetsälaki 11 § 3 mom.)
4. äänileikkurista suurempana kuin 10 % (yhteismetsälaki 11 §)
5. mahdollisuudesta jakaa yhteismetsä osakkaiden kesken tai erottaa eroavalle osakkaalle osuutta vastaava maa-alue (yhteismetsälaki 33 § 3 mom.)
6. yhteismetsään kuuluvan alueen käyttämisestä yhteismetsän yhteydessä muuhun tarkoitukseen kuin metsätalouden harjoittamiseen - säädetäänkö tätä koskevan päätöksen kuulumisen osakaskunnan kokoukselle vai hoitokunnalle tai toimitsijalle (yhteismetsälaki 8 § 1 mom. kohta 9)
7. alueen liittämistä yhteismetsään koskevan päätöksen kuulumisesta hoitokunnalle tai toimitsijalle (yhteismetsälaki 8 § 1 mom. kohta 10) ja yhteismetsälaki 35 §).

Kohdista 4–5 voidaan ohjesäännössä määrätä vain silloin, kun yhteismetsä on perustettu kiinteistönmuodostamislain 10 luvun mukaisesti eli sopimus pohjaisesti 1.1.2003 jälkeen. Näitä asioita käsitellään tarkemmin myöhemmissä luvuissa.

Vuosikertomuksen sisältö

Ohjesäännössä on aina mainittava, mitä hoitokunnan vuosikertomuksen tulee sisältää. Yhteismetsän toiminnan kannalta on järkevää, että vuosikertomus ja toimintasuunnitelma vastaavat sisältökohdiltaan toisiaan.

Ohjesääntömallit

Malliohjesääntöjä on saatavissa Suomen metsäkeskuksen Yhteismetsät.fi-verkkopalvelusta, Suomen yhteismetsät ry:ltä ja tietyiltä muiltakin yhteismetsäasioihin perehtyneiltä toimijoilta. Malliohjesäännöillä ei ole normin luonnetta. Niitä voi ja kannattaa täydentää ja muokata omiin tarkoitukseen sopiviksi. Malleja muutettaessa on kuitenkin pidettävä huolta, ettei tehdä ohjesääntöön yhteismetsälain vastaisia määräyksiä.

Ohjesääntöluonnos kannattaa tarkistuttaa ennakkoon Metsäkeskuksessa, ennen kuin ohjesääntö tai sen muutokset viedään osakaskunnan kokoukseen päätettäväksi. Metsäkeskuksesta annetaan mielellään neuvoja ohjesäännön valmisteluvaiheessa, jotta ohjesäännöstä tulisi suoraan vahvistamiskelpoinen.

Kaikkien yhteismetsien vahvistetut ohjesäännöt on rekisteröity Metsäkeskuksen ylläpitämään yhteismetsälain 48 pykälän mukaiseen yhteismetsärekisteriin. Rekisteri on julkinen, joten ohjesääntöjä saa ladattua Metsäkeskuksen ylläpitämästä verkkopalvelusta.

Metsäkeskus vahvistaa

Kun osakaskunta on hyväksynyt ohjesäännön, se on viivytyksettä saatettava Metsäkeskuksen vahvistettavaksi. Ohjesäännön liitteenä on syytä lähettää pöytäkirjan ote tai jäljennös, jolla todistetaan ohjesäännön hyväksyminen osakaskunnan kokouksessa. Myös kokouskutsusta on hyvä laittaa kopio. Vahvistamispyyntö lähetetään sähköpostilla liitteineen Metsäkeskuksen kirjaamoon.

Metsäkeskuksen on vahvistettava ohjesääntö, jollei se ole lainvastainen tai loukkaa osakkaiden yhdenvertaisuutta. Ohjesäännön vahvistamisesta peritään voimassa oleva toimitusmaksu.

3.3 Ohjesäännön muuttaminen

Ohjesääntöä voidaan myöhemmin muuttaa, ja joskus sitä myös täytyy muuttaa yhteismetsälain muuttuessa. Muutos voidaan tehdä osakaskunnan kokouksen päätöksellä. Päätös muuttamisesta on pätevä vain, jos vähintään kaksi kolmasosaa äänestyskseen osaa ottaneiden äänistä sitä puoltaa. Jos asiasta ei tarvitse äänestää, kannattaa pöytäkirjaan kirjata, että päätös tehtiin yksimielisesti.

Päätösehdotus ja sen pääasiallinen sisältö pitää olla kuvattuna jo kokouskutsussa (yhteismetsälaki 8 ja 15 §).

Muutettu ohjesääntö on toimitettava liitteineen viivytyksettä Metsäkeskuksen vahvistettavaksi. Liitteiksi tulee laittaa kopiot kokouskutsusta sekä osallistuja- ja äänestysluettelosta ja ote pöytäkirjasta. Ohjesäännön muutoksen vahvistamispyyntö lähetetään sähköpostilla liitteineen Metsäkeskuksen kirjaamoon. Muutoksen vahvistamisesta peritään maa- ja metsätalousministeriön antaman asetuksen mukainen kiinteä toimitusmaksu. Uusi ohjesääntö tulee voimaan, kun Metsäkeskus on sen vahvistanut.

4 Toimielimet ja toimivalta

4.1 Osakaskunta

Yhteismetsälaki 3 §

Yhteismetsän osakas ja osakaskunta

Yhteismetsän osakkaita ovat osakaskiinteistöjen omistajat. Osakkaat muodostavat yhteismetsän osakaskunnan.

Osakkaista pidetään osakasluetteloa, johon merkitään osakkaat, heidän omistamansa osakaskiinteistöt ja yhteismetsäosuudet.

Milloin osakaskiinteistöllä on useita omistajia, pidetään näitä yhdessä tämän lain tarkoittamana osakkaana. Osakaskiinteistön yhteisomistajaan sovelletaan osakasta koskevia säännöksiä vain, jos niin erikseen säädetään. (28.12.2007/1497)

Yhteismetsän osakkaat siis muodostavat osakaskunnan, joka on yksityisoikeudellinen oikeushenkilö. Osakaskunta voi saada nimiinsä oikeuksia ja tehdä sitoumuksia yhteismetsälain tarkoittamien tehtäviensä toteuttamiseksi. Osakaskunta voi muun muassa myydä ja ostaa maa-alueita ja ottaa vastattavakseen velkaa. Osakkaat eivät ole henkilökohtaisesti vastuussa osakaskunnan velvoitteista.

Osakaskiinteistön yhteisomistajat

Yhteismetsän osakaskiinteistöllä voi olla useita yhteisomistajia. Tämä tarkoittaa ensi sijassa yhtymän osakkaita, mutta kuolinpesän osakkaisiin sovelletaan samoja periaatteita. Yhteismetsälain 3 pykälän 3 momentin mukaan yhteisomistajilla on osakkaan asema vain yhteisesti, ei kullakin erikseen.

Osakaskiinteistön yhteisomistaja rinnastetaan kuitenkin yhteismetsän osakkaaseen arvioitaessa osakkaan esteellisyyttä yhteismetsälain 12 pykälän tarkoittamassa tapauksessa: "Kokouksessa osakas, osakaskiinteistön yhteisomistaja tai osakkaan taikka osakaskiinteistön yhteisomistajan asiamies ei saa osallistua sellaisen asian ratkaisemiseen, jossa hänen yksityinen etunsa ilmeisesti on ristiriidassa osakaskunnan edun kanssa." Rinnastus tehdään myös käsiteltäessä 44 pykälän mukaista valitusoikeutta osakaskunnan kokouksen päätöksistä: "Osakkaalla ja osakaskiinteistön yhteisomistajalla, joka katsoo, ettei osakaskunnan päätös ole syntynyt laillisessa järjestyksessä taikka että se on lain tai ohjesäännön vastainen, on oikeus moittia päätöstä nostamalla osakaskuntaa vastaan kanne osakaskunnan kotipaikan käräjäoikeudessa kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä."

Osakaskiinteistön omistajana ja yhteismetsän osakkaana voi olla myös yhteisöjä, kuten esimerkiksi kunta, seurakunta, säätiö, rekisteröity yhdistys, osakeyhtiö, sijoitusyhtiö tai Metsähallitus. Nämä ovat juridisia oikeushenkilöitä, eivätkä siten rinnastettavissa yhteisomistajiin. On syytä huomata, että jos yhteisöt omistavat yli 50 % osuuksista, yhteismetsällä ei ole metsävähennysoikeutta.

Osakaskunnan päätösvalta

Osakaskunnan ylintä päätösvaltaa käyttää osakaskunnan kokous. Jos yhteismetsän osakkaat ovat yksimielisiä, he voivat päättää osakaskunnan kokoukselle kuuluvasta asiasta pitämättä kokousta (yhteismetsälaki 7 §). Menettely tulee kysymykseen lähinnä osakasmäärältään pienissä yhteismetsissä. Tällaisestakin osakaskunnan päätöksestä on tehtävä pöytäkirja (yhteismetsälaki 44 a §), jossa todetaan, että päätös on tehty yksimielisesti kaikkien osakkaiden kesken.

Osakaskunnan kokous voi päättää vain niistä asioista, jotka on sen päätettäväksi säädetty yhteismetsälain 8 pykälässä. Muista asioista päättää hoitokunta tai toimitsija.

Yhteismetsälaki 8 §

Osakaskunnan kokouksessa päätettävät asiat

Osakaskunta päättää kokouksessaan asioista, jotka koskevat

1. ohjesäännön hyväksymistä;
2. hoitokunnan puheenjohtajan ja muiden jäsenten sekä tilintarkastajien palkkioita;
3. hoitokunnan jäsenten ja heidän varajäsentensä valitsemista ja vapauttamista tehtävästään sekä jonkun jäsenistä valitsemista hoitokunnan puheenjohtajaksi ja jonkun varapuheenjohtajaksi, jollei puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan valinta ohjesäännön mukaan kuulu hoitokunnalle;
4. osakaskunnan toimintasuunnitelmaa ja talousarviota;
5. tilinpäätöstä, tilintarkastajan valitsemista sekä vastuuvapauden myöntämistä;
6. ylijäämän käyttämistä;
7. velan ottamista ja panttioikeuden perustamista osakaskunnan omaisuuteen, jollei ohjesäännössä asiasta toisin määrätä;
8. metsäsuunnitelmaa;
9. yhteismetsään kuuluvan alueen käyttämistä yhteismetsän yhteydessä muuhun tarkoitukseen kuin metsätalouden harjoittamiseen, jollei asia ohjesäännön mukaan kuulu hoitokunnalle;
10. 35 §:ssä tarkoitettua alueen liittämistä yhteismetsään, jollei asia ohjesäännön mukaan kuulu hoitokunnalle;
11. 18 §:ssä tarkoitettua osakaskunnan etuusto-oikeutta koskevan säännöksen ottamista ohjesääntöön;
12. ohjesäännön muuttamista;

13. osakaskunnan omistaman kiinteistön tai määräalan luovuttamista, alueen luovuttamista yhteismetsästä erotettavaksi taikka alueen vuokraamista metsänhakkuuoikeuksin;
14. kahden tai useamman yhteismetsän alueen yhdistämistä koskevan sopimuksen hyväksymistä;
15. yhteismetsän jakamista tai myymistä 33 §:n 1 momentin mukaisesti;
15. a) 33 §:n 3 momentissa tarkoitettua yhteismetsän jakamista tai suostumuksen antamista; sekä
16. 17 §:ssä tarkoitettua yhteismetsäosuuden luovutusrajoitusta tai 33 §:n 3 momentissa tarkoitettua yhteismetsän jakamista tai suostumuksen antamista koskevan säännöksen ottamista ennestään olevaan ohjesääntöön taikka näiden säännösten muuttamista tai poistamista.

Edellä 1 momentin 11–15 kohdassa tarkoitettua asiaa koskeva päätös ei ole pätevä, ellei sen puolesta ole annettu vähintään kaksi kolmasosaa äänestykseen osaa ottaneiden äänistä ja 1 momentin 15 a ja 16 kohdassa tarkoitettua asiaa koskeva päätös ei ole pätevä, ellei sen puolesta ole annettu vähintään kolme neljäsosaa äänestykseen osaa ottaneiden äänistä.

Luettelo osakaskunnan kokouksessa päätettävistä asioista on laissa tyhjentävä, joten kokous ei voi ottaa päätettäväkseen hoitokunnalle tai toimitsijalle kuuluvia asioita.

Osakaskunnan kokouksen päätökseksi tulee pääsääntöisesti se mielipide, jonka puolesta on annettu eniten ääniä. Laissa säädetyissä, yksittäisen osakkaan kannalta erityisen merkittävässä asioissa päätös on kuitenkin tehtävä kahden kolmasosan määräenemmistöllä ja yhteismetsän alueeseen kohdistuvissa merkittävässä asioissa päätös on tehtävä kolmen neljäsosan määräenemmistöllä. Osakaskunnan kokouksesta ja äänestysmenettelystä enemmän luvussa 5.1.

4.2 Hoitokunta

Yhteismetsälaki 22 §

Hoitokunnan kokoonpano

Hoitokuntaan kuuluu, sen mukaan kuin ohjesäännössä määrätään, vähintään kolme ja enintään viisitoista jäsentä. Kullakin hoitokunnan jäsenellä on henkilökohtainen varajäsen.

Osakaskunnan kokous voi vapauttaa hoitokunnan jäsenen tai varajäsenen toimistaan kesken toimikauden ja valita tilalle uuden jäsenen tai varajäsenen jäljellä olevaksi toimikaudeksi. Jos hoitokunnan jäsen tai varajäsen eroaa taikka pysyvästi estyy hoitamasta tehtävänsä, valitaan hänen tilalleen uusi henkilö jäljellä olevaksi toimikaudeksi.



Hoitokunnan kokoonpanosta määrätään yhteismetsälaisissa ja yhteismetsän ohjesäännössä.

Yhteismetsälaki ei estä osakaskuntaan kuulumattoman henkilön valintaa hoitokuntaan tai toimitsijaksi. Hoitokunnan jäsenten ja varajäsenten on nautittava osakaskunnan luottamusta. Erottamiseen ei tarvitse olla niin sanottua objektiivista syytä, vaan luottamuspuola on riittävä peruste.

Hoitokunnan jäsenten toimikaudesta säädetään ohjesäännössä. Käytännössä toimikausi on usein kaksi vuotta. Hoitokunnan jäsenelle ei nykyisin voida enää säätää ohjesäännössä yläikärajaa ja mikäli jollakin yhteismetsällä on vielä jäljellä ohjesäännössä ikäleikkuri, on sellainen ohjesääntömääräys mitätön eikä sitä saa lainkaan soveltaa hoitokunnan jäseniä valittaessa. Ohjesäännön mahdollinen ikäleikkuri on yhdenvertaisuuslain (1325/2014) 8 pykälän vastaista henkilön ikään perustuvaa syrjintää. Tämä sama syrjintäkieltoperiaate koskee myös toimitsijan valintaa.

Käytännön toimeenpanija

Hoitokunta huolehtii yhteismetsän käytännön toiminnasta. Hoitokunnalla on yleistoimivalta. Se toisin sanoen päättää osakaskunnan kokouksen hyväksymän metsäsuunnitelman, toimintasuunnitelman ja talousarvion puitteissa niistä yhteismetsän asioista, joita ei ole erikseen säädetty osakaskunnan kokouksen päätettäväksi tai siirretty ohjesäännössä hoitokunnan rinnalla mahdollisesti toimivan toimitsijan hoidettavaksi (yhteismetsälaki 21 §).

Hoitokunnan on huolehdittava yhteismetsän hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä sekä valmistettava osakaskunnan kokouksessa käsiteltävät asiat ja kutsuttava koolle osakaskunnan kokous. Hoitokunta huolehtii osakaskunnan päätösten täytäntöönpanosta ja toimintasuunnitelman toteuttamista.

Nimenkirjoittaja

Hoitokunta edustaa osakaskuntaa. Yhteismetsälain 23 pykälän mukaan osakaskunnan nimen kirjoittaa hoitokunnan puheenjohtaja yhdessä jonkun hoitokunnan jäsenen kanssa. Hoitokunta voi myös antaa yhdelle tai useammalle hoitokunnan jäsenelle, toimitsijalle tai osakaskunnan toimihenkilölle yhdessä tai erikseen oikeuden toimia hoitokunnan puolesta hoitokunnan toimivaltaan kuuluvassa asiassa ja tällöin kirjoittaa osakaskunnan nimen. Hoitokunta voi toisin sanoen asioiden joustavan hoidon mahdollistamiseksi paitsi antaa nimenkirjoitusoikeuden myös siirtää ratkaisuvaltaansa nimetylle henkilölle.

Nimenkirjoittajat ja niissä tapahtuvat muutokset yhteismetsän on ilmoitettava Suomen metsäkeskuksen ylläpitämään yhteismetsärekisteriin. Muutoksista on tärkeää muistaa ilmoittaa, koska verkkopalveluna julkaistava yhteismetsärekisteri on ainoa paikka, josta voimassa olevat nimenkirjoitusoikeudet on virallisesti todennettavissa.

Hoitokunnan tehtävistä määrätään yksityiskohtaisesti yhteismetsän ohjesäännössä. Ohjesäännössä voidaan kuvata hoitokunnan tehtäviä yhteismetsälain 21 pykälää yksityiskohtaisemminkin, mutta osakaskunnan kokouksen ja hoitokunnan välistä vastuunjako ei saa muuttaa muutoin kuin yhteismetsälain määrittämässä tapauksissa.

Ohjesäännössä voidaan hoitokunnan tehtävät laajoin valtuuksin kuvata esimerkiksi näin:

Hoitokunnan tehtävänä on

1. huolehtia yhteismetsän hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä;
2. kutsua osakaskunta kokouksiin, valmistella kokouksissa käsiteltävät asiat ja huolehtia osakaskunnan päätösten täytäntöönpanosta;
3. edustaa osakaskuntaa;
4. pitää osakasluetteloja, johon on merkittävät osakkaat, heidän omistamansa osakaskiinteistöt ja yhteismetsäosuudet;
5. ilmoittaa viivytyksettä Suomen metsäkeskuksen ylläpitämään yhteismetsärekisteriin niiden henkilöiden nimet, kotipaikat ja osoitteet, jotka ovat jäseniä ja varajäseniä hoitokunnassa ja jotka ovat oikeutettuja kirjoittamaan osakaskunnan nimen;
6. tehdä osakaskunnan kokoukselle ehdotus seuraavan tilikauden toimintasuunnitelmaksi ja talousarvioksi;
7. lähettää Suomen metsäkeskukselle jäljennös osakaskunnan kokouksen käsittelemästä tilinpäätöksestä ja mahdollisesta tilintarkastuskertomuksesta sekä toimintakertomuksesta;
8. päättää puiden ja muiden metsäntuotteiden sekä maa-ainesten myynneistä sekä muista yhteismetsän hoitoon liittyvistä toimenpiteistä;
9. päättää metsästys- ja kalastusoikeuksien myöntämisestä tai vuokraamisesta yhteismetsän alueella ja näiden oikeuksien käytöstä perittävistä maksuista;
10. huolehtia metsäsuunnitelman laatimisesta ja tarpeellisesta päivittämisestä;
11. tarvittaessa ottaa osakaskunnan palvelukseen toimihenkilöt ja sopia heidän palvelussuhteensa ehdoista sekä vapauttaa heidät toimistaan;
12. huolehtia osakaskunnan rahavarojen ja muun omaisuuden hoidosta, kirjanpidosta ja verotusasioista;
13. laatia viimeksi kuluneelta tilikaudelta tilinpäätös ja toimintakertomus sekä tehdä esitys ylijäämän käytöstä;
14. päättää etuosto-oikeuden käyttämisestä, jos ohjesääntöön on otettu määräys erillään myytyä yhteismetsäosuutta koskevasta osakaskunnan etuosto-oikeudesta;
15. päättää yhteismetsälain 35 §:ssä tarkoitetusta sopimuksesta kiinteistön tai siihen kuuluvan alueen liittämisestä yhteismetsän alueeseen yhteismetsäosuutta vastaan;
16. huolehtia siitä, että osakkaat saavat riittävästi tietoa yhteismetsän toiminnasta ja taloudesta;
17. huolehtia osakaskunnan hallintoon ja yhteismetsän hoitoon kuuluvien muiden tehtävien suorittamisesta; sekä
18. päättää yhteismetsään kuuluvan alueen käyttämisestä yhteismetsän yhteydessä muuhun tarkoitukseen kuin metsätalouden harjoittamiseen, jos tällaisesta käytöstä metsätaloudelle aiheutuva haitta on vähäinen. Muussa tapauksessa asiasta päättää osakaskunnan kokous.

4.3 Toimitsija

Osakaskunnan ohjesäännössä voidaan määrätä, että osakaskunnalla on hoitokunnan sijasta tai sen lisäksi yksi tai useampi toimitsija. Valtaosa yhteismetsistä on nykyisin pienehköjä suvun yhteismetsiä ja niissä käytetään lähes pelkästään toimitsijaa ja varatoimitsijaa hoitokunnan sijasta. Toimitsijan ei tarvitse olla yhteismetsän osakas.

Samat vastuut kuin hoitokunnalla

Jos osakaskunnalla on vain toimitsija, ei hoitokuntaa, koskee toimitsijaa kaikki ne yhteismetsälain säännökset, joissa säädetään hoitokunnan tehtävistä ja vastuista. Toimitsijalla tulee tällöin olla varahenkilö.

Jos osakaskunnalla on useampi toimitsija, heidän välisestä työnjaostaan ja nimenkirjoitusoikeudesta on määrättävä ohjesäännössä.

Samoin kuin hoitokunnan jäsenen tulee myös toimitsijan nauttia osakaskunnan luottamusta. Jos toimitsija menettää luottamuksen, voi osakaskunta vapauttaa hänet toimestaan ja valita tilalle uuden henkilön.

Toimitsija hoitokunnan rinnalla

Osa hoitokunnalle kuuluvasta toimeenpanovallasta voidaan ohjesäännössä siirtää yhdelle tai useammalle toimitsijalle, jolloin ohjesäännössä olisi järkevää olla erilliset tehtäväkuvaukset hoitokunnalle ja toimitsijalle. Toimitsija toimii tällöin hoitokunnan ohella ja hoitaa hänelle ohjesäännössä määrättyjä tehtäviä.

4.4 Vahingonkorvausvastuu

Yhteismetsälaki 28 §

Vahingonkorvausvastuu

Hoitokunnan jäsen ja toimitsija on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka hän on toimessaan tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttanut osakaskunnalle. Sama koskee tätä lakia tai ohjesääntöä rikkomalla osakkaalle tai muulle henkilölle aiheutettua vahinkoa.

Vahingonkorvauksen sovittelusta sekä korvausvastuun jakaantumisesta kahden tai useamman korvausvelvollisen kesken on voimassa, mitä vahingonkorvauslain (412/1974) 2 ja 6 luvussa säädetään.

Kanne osakaskunnalle aiheutetun vahingon korvaamisesta voidaan nostaa myös osakaskunnan kotipaikan käräjäoikeudessa.

Yhteismetsälain mukainen vahingonkorvausvastuu voi koskea hoitokunnan jäsentä ja toimitsijaa. Vahingonkorvausvastuu syntyy vain, jos he ovat toimessaan tahallisesti tai tuottamuksellisesti aiheuttaneet vahinkoa osakaskunnalle.

Vahingonkorvausvastuu syntyy myös, jos hoitokunnan jäsen tai toimitsija on rikkonut yhteismetsälakia tai ohjesääntöä ja samalla aiheuttanut vahinkoa osakaskunnan jäsenelle tai muulle henkilölle.

Yhteismetsälain perusteluiden mukaan voisi vahingonkorvaukseen oikeutettu muu henkilö olla esimerkiksi yhteismetsäosuuden ostaja siinä tapauksessa, että osakaskunta päättäisi käyttää etuosto-oikeuttaan vastoin sitä koskevia säännöksiä tai ohjesäännön määräyksiä ja tästä aiheutuisi ostajalle vahinkoa.

Osakaskunnan työntekijän ja toimihenkilön vahingonkorvausvastuusta säädetään vahingonkorvauslaissa (412/1974). Vahingonkorvausta voidaan sovitella vahingonkorvauslain 2 luvun mukaisesti.

4.5 Toiminnanjohtaja ja muu palkattu henkilöstö

Ei lakisääteistä päätösvaltaa

Osakaskunta voi toimia työnantajana ja palkata ammattihenkilöitä vakituisen tai tilapäiseen työsuhteeseen. Yhteismetsälaissa ei suoraan anneta yhteismetsän toiminnanjohtajalle tai muulle osakaskunnan palveluksessa olevalle ammattihenkilölle valtuuksia toimia yhteismetsän puolesta. Hoitokunta tai toimitsija voi päätöksellään siirtää toimivaltaansa osakaskunnan toimihenkilölle. Toimivallan siirto voi koskea tiettyä hoitokunnan tai toimitsijan toimivaltaan kuuluvaa asiaa tai asiaryhmää.

Asemavaltuus

Vaikka päätöstä hoitokunnan tai toimitsijan toimivallan siirrosta ja siihen liittyvästä nimenkirjoitusoikeudesta ei olisi tehty, liittyy toiminnanjohtajan tai muun ammattihenkilön asemaan kelpoisuus toimia yhteismetsän puolesta. Tästä niin sanotusta asemavaltuudesta määrätään lain varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (228/1929) 10 pykälän 2 momentissa. Osakaskunnan palveluksessa oleva toiminnanjohtaja ja muu ammattihenkilö hoitavat yhteismetsän asioita ja edustavat yhteismetsää toimenkuvaansa kuuluvissa asioissa. Näissä asioissa he voivat tehdä oikeustoimia ja kirjoittaa yhteismetsän nimen.

5 Päätöksentekomenettely

5.1 Osakaskunnan kokous

Varsinaiset kokoukset

Ohjesäännössä on yhteismetsälain 9 pykälän mukaisesti määrättävä yhteismetsän osakaskunnalle vähintään yksi varsinainen kokous vuodessa. Laajoissa yhteismetsissä on usein säädetty pidettäväksi kaksi osakaskunnan varsinaista kokousta. Ohjesäännössä on määrättävä myös varsinaisissa kokouksissa käsiteltävät asiat.

Lisäksi ohjesäännössä määrätään, milloin kokous täytyy pitää. Varsinaisen kokouksen ajankohta on syytä sovittaa yhteen tilikauden kanssa, jotta toiminta- ja taloussuunnitelma sekä vuosikertomus ja tilinpäätös saadaan asiallisesti hoidettua.

Ylimääräinen kokous tarpeen mukaan

Ohjesäännössä määrättyjen varsinaisten kokousten lisäksi hoitokunta tai toimitsija voi milloin tahansa kutsua koolle osakaskunnan ylimääräisen kokouksen, jos siihen ilmenee aiheita. Myös osakkaat, jotka edustavat vähintään kymmenesosaa osakkaiden äänimäärästä, voivat vaatia kirjallisesti ylimääräisen kokouksen pitämistä osakaskunnan kokouksen toimivaltaan kuuluvan asian käsittelemiseksi. Kutsu osakkaiden vaatimaan kokoukseen on annettava 30 päivän kuluessa vaatimuksen tekemisestä.

Osakkaan oikeus kutsua kokous koolle

Jollei hoitokunta tai toimitsija kutsu koolle osakaskunnan kokousta, joka lain, ohjesäännön tai kokouksessa tehdyn päätöksen mukaan on pidettävä, osakkaalla tai hoitokunnan jäsenellä on oikeus toimittaa kutsu osakaskunnan kustannuksella (yhteismetsälaki 15 §).

Yksimieliset päätökset ilman kokousta

Jos kaikki yhteismetsän osakkaat ovat jostain osakaskunnan kokouksen toimivaltaan kuuluvasta asiasta yksimielisiä, he voivat tehdä päätöksen ilman varsinaista tai ylimääräistä kokousta (yhteismetsälaki 7 §). Tällainen osakaskunnan yksimielinen päätös voidaan tehdä myös sähköpostimenettelyllä tai sähköisellä etäyhteydellä, kun kaikki osakkaat osallistuvat ja yksimielisesti päättävät näin menetellä.

Tämä mahdollisuus voi joskus sujuvoittaa paljonkin päätöksentekoa erityisesti pienissä, muutaman osakkaan yhteismetsissä. Tällöin päätöksestä on kuitenkin tehtävä pöytäkirja (yhteismetsälaki 44 a §) ja jokaisen osakkaan tulisi se allekirjoittaa tai vaikka sähköpostitse vahvistaa. Ohjesääntöön kirjattua varsinaista kokousta ei kuitenkaan voi tällä korvata.

Kokouskutsut

Osakaskunnan ohjesäännössä on määrättävä, miten osakaskunnan kokous on kutsuttava koolle ja miten muut tiedonannot on toimitettava osakkaille (yhteismetsälaki 16 §). Yleinen käytäntö on toimittaa kutsu kirjeitse tai sähköpostitse kaikille osakkaille näiden ilmoittamaan tai osakasluettelosta ilmenevään osoitteeseen. Jos osakkaita on paljon, voidaan ohjesäännössä määrätä esimerkiksi, että kutsu julkaistaan hoitokunnan tai toimitsijan valitsemassa yhdessä tai useammassa yhteismetsän alueella ja kotipaikalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä tai verkkolehdessä.

Yhteismetsälaki ei vielä toistaiseksi mahdollista ohjesäännön mukaisten yhteismetsän

osakaskunnan kokousten järjestämistä sähköisen etäyhteyden kautta, joten jokin fyysinen kokoontumispaikka täytyy kokouksen pitämistä varten olla ja kutsua kokous siellä pidettäväksi. Osakaskunnan kokous on mahdollista järjestää fyysisen kokouspaikan lisäksi käytettävällä sähköisellä etäyhteydellä ainoastaan silloin, kun kaikki osakkaat ovat kokouksessa läsnä ja antavat siihen yksimielisesti suostumuksensa. Tällöin kokouksella olisi jokin fyysinen kokoontumispaikka ja sen lisäksi kokoukseen voisi osallistua toimivaa puhe- tai näköyhteyden mahdollistavaa sähköistä etäyhteyttä käyttäen.

Osakas vastaa itse siitä, että hän on ilmoittanut oikeat osoitetietonsa yhteismetsälle. Kirjeellä lähetetyn kokouskutsun asianmukaisuutta arvioitaessa ei ole ratkaisevaa, vaikka joku väittäisi, ettei ole saanut kutsua. Laki ei edellytä kirjattua kirjettä. Kokouskutsu on asianmukainen, jos se on tehty ohjesäännössä määrätyllä tavalla.

Kutsussa lähetetään kokouksen työjärjestys, jonka pohjana kannattaa käyttää ohjesäännössä olevaa luettelo osakaskunnan kokouksissa käsiteltävistä asioista.

Yhteismetsälaki ei edellytä Suomen metsäkeskukselle tehtävää ilmoitusta osakaskunnan kokouksesta, mutta mikäli ohjesäännössä on sitä koskeva määräys, on kokouskutsu laitettava tiedoksi myös Metsäkeskuksen kirjaamolle.

Puheenjohtajan valinta

Osakaskunnan kokoukselle on aluksi valittava puheenjohtaja. Puheenjohtajan tai sihteerin ei lain mukaan tarvitse olla yhteismetsän osakas. Ellei ohjesäännössä ole toisin säädetty, hoitokunnan puheenjohtaja tai toimitsija ei myöskään toimi automaattisesti osakaskunnan kokouksen puheenjohtajana. Silloin kun osakaskunnan kokous käsittelee muun muassa vastuuvapauden myöntämistä luottamushenkilöille, on suositeltavaa, että kokouksen puheenjohtaja ei olisi hoitokunnan jäsen tai toimitsija.

Osallistuja- ja äänestysluettelo

Kokouksen alussa on laadittava osallistuja- ja äänestysluettelo, jonka kokous hyväksyy puheenjohtajan tultua valituksi. Äänestysluettelo tehdään osakasluettelon perusteella (yhteismetsälaki 11 §). Äänestysluetteloon merkitään läsnä olevat osakkaat, heidän omistamansa kiinteistöt ja niiden yhteismetsäosuuksien suuruudet sekä osuuksien mukaiset äänimäärät.

Äänestysluettelon laatiminen kannattaa kokouksessa aloittaa välittömästi, kun osakkaat saapuvat paikalle. Osanottajamäärältään suurissa kokouksissa on suositeltavaa jo kokoussaliin saavuttaessa antaa äänestysluettelon laadinnan yhteydessä äänestysliput, joihin on merkitty asianomaisella osakkaalla oleva äänimäärä. Osakkaan, jota ei ole merkitty osakasluetteloon tai jonka osuuden suuruus on muuttunut, on esitettävä selvitys osakkuudestaan ja osuutensa suuruudesta ohjesääntöön mahdollisesti kirjatun aikamäärän sisällä tai kokouksen alussa.

On tärkeää ottaa huomioon äänestysluettelo viimeisteltäessä, että ohjesäännön mukainen äänileikkuri voi pienentää osallistujien äänimääriä ja että yhteisomistajat voivat erimielisiä ollessaan äänestää omaa osuuttaan vastaavalla äänimäärällä. Tästä enemmän kohdissa 5.2 ja 5.3.

**PETÄJÄN YHTEISMETSÄN OSAKASKUNNAN KOKOUKSEN
OSALLISTUJA- JA ÄÄNESTYSLUETTELO**

Kokousaika: 20.3.2017 klo 17.00

Kokouspaikka: Tuulentuvan kabinetti, Iisalmi

Osakas Sukunimi, Etunimi	Kiinteis- tön nimi	Kiinteistö- tunnus	Yhteis- metsä- osuus	Ääni- määrä yht.	Valta- kirjoja, kpl	Ääni- määrä leikkurin kanssa
Aapasuo Erkki	Suopalsta	140-201-28-5	250	400		400
	Aapala	140-200-17-35	150			
Hilma Hintikan kuolin- pesä	Hintikan- mäki	140-208-27-6	300	300		300
Elsa Hintikka				(100)		
Esko Hintikka				(200)	1	
valtakirja Eero Hintikalta						
Korpinen Kaisa	Korpela	140-200-18-25	350	1 200	2	422
valtakirja Kalle Korpiselta	Kuusela	140-200-20-8	200			
valtakirja Liisa Lillukalta	Koivumäki	140-200-4-16	650			
Metsäyhtymä Rissanen, Takala, Virtanen ym.	Valtaoja	140-201-7-16	300	1300		422
	Sivuhaara	140-201-29-17	200			
	Takamaa	140-201-46-105	800			
Ville Virtanen				(260)		
Veera Virtanen				(260)		
Vehmasmäen kiinteis- töt oy	Vehmaala	140-200-12-3	200	200		200
Äänimäärä yhteensä kokouksessa				4220		1744

Osakaskokouksessa laaditaan osallistuja- ja äänestysluettelo. Äänestysluettelossa täytyy ottaa huomioon, että osakas voi omistaa useita osakastiloja, voi omistaa metsää sekä yksin että yhtymän tai kuolinpesän osakkaana ja että asiamies voi äänestää myös valtakirjan suomalla äänimäärällä. Valtakirjojen määrä osakasta kohti on yhteismetsälaissa rajoitettu kahteen, jollei ohjesäännössä muuta määrätä. Jos yhteisomistajat ovat erimielisiä, voi jokainen äänestää vain oman omistusosuutensa mukaisella äänimäärällä (tässä suluissa). Esimerkin yhteismetsä on sopimus- pohjaisesti perustettu, ja äänileikkuri on ohjesäännössä 10 % paikalla olevasta äänimäärästä eli äänileikkurin mukainen suurin äänimäärä on tässä 422.

Yksi ääni osallistujaa kohti

Äänestysluettelo tulee hyväksytyksi, jos enemmistö läsnä olevista osakkaista sitä kannattaa. Kokouksen puheenjohtajaa valittaessa ja kokouksen äänestysluetteloa hyväksyttäessä jokaisella kokoukseen osaa ottavalla on yksi ääni.

Muut kokousvirkillijät

Äänestysluettelon hyväksymisen jälkeen valitaan sihteeri sekä ääntenlaskijat ja pöytäkirjantarkastajat. Suurissa yhteismetsissä yhteismetsän toiminnanjohtaja tai muu toimihenkilö voi luontevasti toimia sihteerinä. Pöytäkirja voidaan päättää myös lukea ja hyväksyä kokouksen päätteeksi, jolloin pöytäkirjantarkastajia ei tarvita.

Tässä vaiheessa ja tästä eteenpäin käytetään äänestysluetteloon merkittyjä äänimääriä.

Päätösvaltaisuus

Jos osakaskunnan kokous on kutsuttu koolle lain ja ohjesäännön mukaisesti, se on päätösvaltainen, vaikka vain yksi osakas olisi paikalla.

Kokouksessa saa päättää vain niistä asioista, jotka lain tai ohjesäännön mukaan on käsiteltävä osakaskunnan kokouksessa ja jotka mainitaan erikseen kokouskutsussa. Kaikki asiat, joista on tarkoitus tehdä päätös, on siis mainittava kokouskutsussa. Jos kokouksessa käsitellään asiaa, josta päättäminen edellyttää määräenemmistöä, kokouskutsussa on käsiteltävän asian lisäksi selostettava päätösehdotuksen pääasiallinen sisältö.

Säännökset eivät estä käsittelemästä kokouksessa muitakin asioita. Näistä asioista ei kuitenkaan voida tehdä kokouksessa lopullista päätöstä (yhteismetsälaki 14 § ja 15 §).

Puheenjohtaja vastaa järjestyksen säilymisestä kokouksessa. Jos kokous ei säily puheenjohtajan hallinnassa, hänen on keskeytettävä tai hajotettava kokous. Jos kokous joudutaan hajottamaan siten, että jatkamisajasta ei pystytä järjestäytyneesti päättämään, hoitokunnan tai toimitsijan on kutsuttava koolle uusi kokous ohjesäännön mukaisessa järjestyksessä.

5.2 Puhe- ja äänivallan käyttäminen

Yhteismetsälaki 11 §

Äänioikeus

Osakaskunnan kokouksessa osakkaalla on äänioikeus osakasluettelon merkityn yhteismetsäosuuden mukaan. Kukaan äänestykseen osaa ottava ei saa äänestää suuremmalla äänimäärällä kuin kymmenesosalla kokouksessa edustettuina olevien yhteisestä äänimäärästä.

Kiinteistönmuodostamislain 10 luvun mukaisesti muodostetun yhteismetsän ohjesäännössä voidaan määrätä kokouksessa käytettävästä enimmäisäänimäärästä kuitenkin niin, ettei kukaan äänestykseen osaa ottava saa äänestää suuremmalla äänimäärällä kuin puolella kokouksessa edustettuina olevien yhteisestä äänimäärästä.

Kokouksen puheenjohtajaa valittaessa ja kokouksen äänestysluettelo hyväksyttäessä jokaisella kokoukseen osaa ottavalla on yksi ääni.



Koska osakasluettelon pohjalta laadittava äänestysluettelo ohjaa puhe- ja äänivallan käyttöä osakaskunnan kokouksessa, on tärkeää, että osakasluettelon tiedot ovat ajantasaisia. Osakasluettelon pitämisestä vastaa yhteismetsälain mukaisesti hoitokunta tai toimitsija, joille uuden osakkaan pitää ilmoittaa yhteystietonsa ja selvitys omistusoikeustaan. Hoitokunnalla tai toimitsijalla ei ole velvollisuutta hankkia omatoimisesti selvityksiä.

Selvitys osakkuudesta

Selvitykseksi osakkuudesta ei riitä pelkästään väite, että asianomainen omistaa jonkin osakastilan. Omistusoikeus on osoitettava esimerkiksi kauppakirjalla tai lainhuutotodistuksella. Perintönä saatujen tilojen osalta selvityksenä käytetään perukirjaa ja siihen liittyvää sukuselvitystä, tarvittaessa selvennyslainhuutoa. Jos testamentti on tehty, sekin on esitettävä, jotta voidaan todeta, onko siinä osakastilaa koskevia määräyksiä.

Yhteismetsat.fi-verkkopalvelussa olevien malliohjesääntöjen mukaan selvitys osakkuudesta ja osuuden suuruudesta osakasluetteloon merkitsemistä varten täytyy tehdä vähintään kolme päivää ennen osakaskunnan kokousta. Etukäteisaika on tarpeen etenkin silloin, kun joudutaan ilmoituksen lisäksi pyytämään omistusoikeusselvityksiä.

Yhteisomistajien äänioikeus

Kokoukseen tullut yhteisomistaja tai kaikki saapuville tulleet yhteisomistajat voivat yksimielisesti yhdessä käyttää koko yhteistä, yhteismetsäosuuden mukaista äänioikeutta. Kokoukseen tuleva yhteisomistaja ei siis tarvitse valtakirjaa muilta osakkailta voidakseen käyttää koko osakastilan äänimäärää. Osakaskiinteistö voi olla yhteisomistuksessa, jos sen omistavat esimerkiksi aviopuolisot yhdessä tai se omistetaan yhtymänä tai kuolinpesänä.

Jos saapuvilla on useampi perikunnan tai yhtymän osakas, ja he ovat käsiteltävästä asiasta erimielisiä, on päätöksestä äänestettäessä kullakin yhteisomistajalla vain omistamaansa osuutta vastaava äänioikeus. Jos siis kokoukseen osallistuu vain osa perikunnan tai yhtymän osakkaista, heidän vaikutusvaltansa jää erimielisyystilanteessa vähäiseksi, koska he eivät pysty hyödyntämään yhteistä, koko yhteismetsäosuuden mukaista äänioikeuttaan.

Valtakirjat

Osakas ja osakaskiinteistön yhteisomistaja saa käyttää oikeuttaan osakaskunnan kokouksessa myös asiamiehen välityksellä. Valtakirjaksi riittää avoin asianajovaltakirja. Jollei ohjesäännössä toisin määrätä, osakaskunnan kokoukseen osaa ottava voi omistamansa tai osaksi omistamansa osakaskiinteistön lisäksi edustaa kokouksessa valtakirjalla enintään kahta osakaskiinteistön omistajaa.

Rajoitus on tarpeen, koska runsas valtakirjoilla saatu äänimäärä todennäköisesti kokouksessa tyypistyy äänileikkurin vuoksi jopa niin, että valtakirjoilla ei lopulta ole merkitystä.

Äänileikkuri

Yhteismetsälaki leikkaa äänestysoikeutta ennen vuotta 2003 perustetun yhteismetsän osakaskunnan kokouksessa niin, että kukaan ei saa äänestää suuremmalla osuudella kuin kymmenesosalla kokouksessa edustettuina olevien yhteisestä äänimäärästä. Sopimus pohjaisen, kiinteistönmuodostamislain 10 luvun mukaisesti muodostetun yhteismetsän ohjesäännössä voidaan kuitenkin määrätä, että osakaskunnan kokouksessa äänestykseen osaa ottava saa äänestää äänimäärällä,

joka on korkeintaan puolet kokouksessa edustettuina olevien yhteisestä äänimäärästä. Sopimus pohjaisissa yhteismetsissä ratkaiseva on siis ohjesäännön määräys, jossa lakisääteinen liikkumavara on 10–50 %.

Yhteismetsälain perustelujen mukaan äänioikeuden rajoitus on läsnäolijakohtainen. Huomioon otetaan osakkaan omistaman osuuden suuruus ja hänelle mahdollisen valtakirjan perusteella kuuluva äänimäärä.

Esimerkki

Äänileikkuri

Yhteismetsän kokonaisosuusluku on 950. Kokouksessa on edustettuna 150 osuutta. Äänileikkuri on 20 %. Tällöin kukaan ei saa äänestää suuremmalla äänimäärällä kuin 30 (= 20 % paikalla edustettuina olevasta 150 äänestä).

Maijalla on omia osuuksiaan 80 ja lisäksi hän edustaa valtakirjalla kahta osakasta, joiden yhteenlaskettu osuusluku on 40. Maija edustaa kokouksessa äänimäärää 120, mutta äänileikkurin vuoksi hän saa äänestää vain äänimäärällä 30.

Jos kokouksessa on vähän osallistujia, voi käydä niin, että kaikilla on yli kymmenesosa edustettuina olevien äänistä. Tällöin kaikilla on yhtä monta ääntä, jollei ole kyse oikeudesta käyttää enintään 50 prosentin äänimäärää. Äänestysteknisesti voidaan tällöin todeta, että kullakin on yksi ääni.

Kokouksessa voi olla myös osakkaita, joilla on sekä yhteisesti että henkilökohtaisesti omistettuja tiloja. Tällöin äänestysluettelo pitää valmistella erityisen huolellisesti, jotta päätöksenteossa ei synny muotovirhettä.

Puheoikeus

Puheoikeus voidaan antaa sellaisillekin henkilöille, joilla ei ole kokouksessa äänioikeutta, kuten Suomen metsäkeskuksen, kunnan tai muun viranomaisen edustajille. Kokous voi myös päättää kuulla asiantuntijaa ennen päätöksentekoa.

Yhteismetsän toiminnanjohtajalla ja muulla osakaskunnan palveluksessa olevalla ammattihenkilöllä on asemansa perusteella puheoikeus kokouksessa. Kokous voi kuitenkin päättää evätä puheoikeuden.

Läsnäolo-oikeus

Osakaskunnan kokoukset eivät ole julkisia tilaisuuksia. Osakkaat voivat myöntää läsnäolo-oikeuden ilman puheoikeutta. Läsnäolo-oikeutta saattavat pyytää esimerkiksi tiedotusvälineiden edustajat, yhteismetsään uudeksi osakkaaksi tulossa olevat henkilöt tai toimintaansa aloittelevan toisen yhteismetsän edustajat.

Esteellisyys

Yhteismetsälaki 12 §

Osakkaan esteellisyys

Kokouksessa osakas, osakaskiinteistön yhteisomistaja tai osakkaan taikka osakaskiinteistön yhteisomistajan asiamies ei saa osallistua sellaisen asian ratkaisemiseen, jossa hänen yksityinen etunsa ilmeisesti on ristiriidassa osakaskunnan edun kanssa.



Osakas tai sellaisen osakkaan asiamies, jonka yksityinen etu on ilmeisesti ristiriidassa osakaskunnan edun kanssa, on esteellinen osallistumaan asian ratkaisemiseen osakaskunnan kokouksessa. Jos asianosainen ei jäävä itse itseään, kokous päättää esteellisyydestä.

Ei ole säännöksiä siitä, saako esteellinen osallistua asiasta käytävään keskusteluun. Asia tulisi tulkita niin, että keskustelu on osa asian ratkaisua. Esteellisen henkilön läsnäolo voi rajoittaa arvostelevia keskustelupuheenvuoroja tai sellaisten ehdotusten tekemistä, jotka voivat olla esteellisen etujen vastaisia.

Yksityinen etu

Yksityistä etua määriteltäessä joudutaan usein rajanvetotilanteisiin. Asia ei aina koske suoranaisesti jääviksi epäiltyä henkilöä, vaan esimerkiksi yhteisöä, jossa hän toimii. Ratkaisevaksi perusteeksi muodostuu tällöin se, onko asianomainen niin huomattavassa asemassa kyseisessä yhteisössä, että ratkaisu sen vuoksi vaikuttaa myös hänen yksityisiin etuihinsa. Pelkästään osakkuus tai jäsenyys yhteisössä ei aiheuta esteellisyyttä. Sen sijaan hallituksen tai muun toimeenpanevan elimen jäsenyyden on yleensä katsottu aiheuttavan jääviyden, samoin avoimen yhtiön yhtiömiehenä tai kommandiittiyhtiön vastuunalaisena yhtiömiehenä toimiminen. Jääviyden aiheuttaa myös työsuhteen perusteella syntyvä tulostavuu juuri siinä asiassa, josta yhteismetsän osakaskunnan kokouksessa ollaan päättämässä.

Vallitseva tulkinta yksityisen edun käsitteestä on myös, että esteellisyyttä ei tule sukulaisuuden kautta. Sen sijaan esimerkiksi yhteisessä taloudessa eläminen, elatusvelvollisuus, holhoussuhde tai muu vastaava suhde asian osalliseen aiheuttaa esteellisyyden.

Hallintoneuvostojen jäsenyys

Hallintoneuvoston tai siihen rinnastettavan toimielimen jäsenyys organisaatiossa, joka on asianosainen tai jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa, aiheuttaa hallintolain (434/2003) mukaisen esteellisyyden. Hallintolakia ei kuitenkaan sovelleta yhteismetsissä. Yhteismetsälain mukaan vain yksityisen edun ristiriitatilanteet aiheuttavat jääviyden ja hallintoneuvoston jäsenyydessä on harvoin kyse henkilön yksityisestä edusta.

Yhdistyslain (503/1989) säännökset esteellisyydestä ovat samankaltaiset kuin yhteismetsän osakaskunnan kokousta koskevat säännökset. Näin ollen tulkinta-ohjeita saa myös yhdistyslakia käsittelevästä kirjallisuudesta. Esimerkkinä mainittakoon teos Päätöksenteko yhdistyksessä (Paasolainen 2012).

5.3 Äänestäminen

Yhteismetsälaki 13 §

Kokouksen päätös

Kokouksen päätökseksi katsotaan 8 §:n 2 momentissa säädetyin poikkeuksin se mielipide, jonka puolesta useimmat äännet on annettu. Äänen mennessä tasan tulee päätökseksi se mielipide, jota pääluvun mukaan useimmat ovat kannattaneet. Jos äännet myös siten laskettuina menevät tasan, tulee äänestyksen tulokseksi muussa kuin vaaliasiassa se mielipide, johon puheenjohtaja on yhtynyt. Jollei puheenjohtaja ole osakas tai jos kysymyksessä on vaali, asian ratkaisee arpa.

Ohjesäännössä voidaan antaa tarkempia määräyksiä päätöksentekomenettelystä.

Yhteismetsän kokouksissa joudutaan joskus äänestämään. Yhteismetsälain mukaan sekä vaaleissa että muissa äänestyksissä noudatetaan samaa vaalitapaa. Kokouksen päätökseksi katsotaan se mielipide, jonka puolesta useimmat äännet on annettu. Tämä tarkoittaa niin sanottua suhteellista enemmistöä.

Kokouksessa voidaan tehdä jostakin asiasta kolme ehdotusta, joista mikään ei saa tuekseen yli puolta äänistä. Jos sata ääntä jakautuu esimerkiksi 40–35–25, päätökseksi tulee 40 ääntä saanut ehdotus. Yhteismetsälain mukaisia äänestystapoja eivät ole menettelyt, joissa ehdotuksista äänestettäisiin ensin kaksi vastakkain ja voittanut ehdotus kolmatta vastaan taikka kahden eniten ääniä saaneen ehdotuksen välillä pidettäisiin uusi äänestys.

Äänimäärät tasan

Äänen mennessä tasan voittaa se ehdotus, jota pääluvun mukaan useimmat ovat kannattaneet. Jos tällöinkin tulee tasatulokset, puheenjohtajan ääni ratkaisee, jos hän on osakas. Jos puheenjohtaja ei ole osakas tai jos kysymyksessä on vaali, asia ratkaistaan arvalla.

Hoitokunnan vaali

Vaalitapa on hieman erilainen silloin, kun hoitokuntaan valitaan samanarvoisille paikoille esimerkiksi kolme jäsentä varahenkilöineen. Koska varajäsenet ovat henkilökohtaisia, ehdokkaina tulee olla sekä varsinainen jäsen että tämän varajäsen. Tällöin kaikista paikoista äänestetään yhdellä kertaa. Jokainen äänioikeutettu voi merkitä äänestyslippuun enintään kolmen ehdokkaan nimet varahenkilöineen. Eniten ääniä saaneet katsotaan valituiksi.

Suhteellista vaalia käytetään vain, jos kokous yksimielisesti siitä päättää. Suhteellinen vaali on yleensä toimitettava suljetuin lipuin. Vaalia toimitettaessa on noudatettava soveltuvin osin, mitä ohjesäännössä säädetään.

Vaatimuksena määräenemmistö

Osakaskunnan kokouksessa voidaan joutua äänestämään päätöksestä, joka on pätevä vain, jos sen puolesta on annettu vähintään tietty osuus äänestykseen osaa ottaneiden äänistä (yhteismetsälaki 8 § 2 mom.).

Nämä asiat koskevat lähinnä ohjesäännön muutoksia ja lisäyksiä sekä alueiden luovuttamista ja erottamista. Jos tällaisessa tilanteessa on vastakkain kolme ehdotusta, voidaan ensin äänestää kaikista kerralla, jolloin voittajaksi tulee ehdotus, joka saa useimmat äänet. Sen jälkeen tehdään uusi äänestys, jossa katsotaan, saako ensimmäisen äänestyksen voittanut ehdotus vaaditun määränemmistön kannatuksen. Ehdotusta ei ole enää syytä laittaa muita ehdotuksia vastaan.

Muitakin äänestyskäytäntöjä voi olla. Puheenjohtajan tehtävänä on ensin tehdä äänestys ehdotus, jonka kokous hyväksyy noudatettavaksi.

Ohjesääntömääräys

Äänestystavasta voidaan määrätä ohjesäännössä. Yleisesti ohjesäännöissä suositaan avointa lippuäänestystä, jolloin jokaiseen äänestyslippuun merkitään lipun jättävän osakkaan tai asiamiehen edustama äänimäärä. Muunlaisia kuin hyväksytyssä ohjesäännössä määritellyjä äänestystapoja voidaan käyttää vain kokouksen yksimielisesti niin päättäessä.

Koeäänestys

Kokouksessa voidaan myös yksimielisellä päätöksellä päättää, että ehdotusten kannatus selvitetään ensin koeäänestyksillä. Jos lopputulos on jo tällä tavoin selvä, usein kukaan ei vaadi varsinaisen äänestyksen toteuttamista. Koeäänestys voidaan tehdä nostamalla käsiä, nousemalla seisomaan tai huutoäänestyksellä.

Yhteismetsälaki ei edellytä äänestykseen esitettyjen ehdotusten kannattamista. Asiasta on Rovaniemen hovioikeuden päätös.

Rovaniemen HO 290/1986

Yhteismetsän osakaskunnan kokouksessa oli käsiteltäessä vastuuvapauden myöntämistä hoitokunnalle, toimihenkilöille ja rahastonhoitajalle tehty vastaehdotus vastuuvapauden epäämisestä. Osakaskunnan kokouksessa olisi kokouksen päätökseksi tulevan mielipiteen selville saamiseksi tullut toimittaa äänestys, vaikka vastaehdotusta ei ollut kannatettu. Osakaskunnan kokouksen päätös vastuuvapauden myöntämisestä äänestystä toimittamatta julistettiin tämän vuoksi pätemättömäksi.

Korkein oikeus: Ei valituslupaa.

Ohjesäännöstä äänestäminen

Yhteismetsän ensimmäinen ohjesääntö hyväksytään yksinkertaisella enemmistöllä, mutta ohjesäännön muuttaminen edellyttää kahden kolmasosan määränemmistöä äänestykseen osaa ottaneiden äänistä.

2/3 määränemmistö

Vähintään kahden kolmasosan enemmistöllä on niin ikään päätettävä asiasta, joka koskee ohjesääntöön otettavaa määräystä osakaskunnan etuosto-oikeudesta, osakaskunnan omistaman kiinteistön tai määräalan luovuttamista, alueen luovuttamista yhteismetsästä erotettavaksi tai vuokraamista metsänhakkuuoikeuksin, yhteismetsien alueiden yhdistämistä koskevan sopimuksen hyväksymistä sekä yhteismetsän jakamista tai myymistä silloin, kun toimenpiteeseen tarvitaan maa- ja metsätalousministeriön lupa.

3/4 määräenemmistö

Osakaskunta voi ohjesääntöön otettavalla määräyksellä kieltää tiettyä osuuslukua pienemmän yhteismetsäosuuden erillisen luovuttamisen muulle kuin osakaskunnalle tai toiselle osakkaalle tai osakaskiinteistön yhteisomistajalle. Luovutusrajoituksen ottaminen ohjesääntöön on katsottu osakkaan kannalta niin merkittäväksi asiaksi, että se edellyttää osakaskunnan kokouksessa vähintään kolmen neljäosan enemmistöä äänestykseen osaa ottaneiden äänistä.

Vähintään kolmen neljäosan enemmistö äänestykseen osaa ottaneiden äänistä tarvitaan myös silloin, kun päätös koskee osakkaiden yhteisellä sopimuksella muodostetun yhteismetsän jakamista. Se tarvitaan myös, kun päätös koskee suostumuksen antamista osuuden erottamiseen tai yhteismetsän jakamista tai suostumuksen antamista koskevan säännöksen ottamista ennestään olevaan ohjesääntöön taikka näiden säännösten muuttamista tai poistamista.

Koska määräenemmistö lasketaan äänestykseen osaa ottaneista, mukaan lasketaan tyhjät äänet, mutta ei äänestyksestä pidättyneitä eikä hylättyjä ääniä.

5.4 Pöytäkirja

Yhteismetsälaki 44 a §

Tieto osakaskunnan päätöksestä

Osakaskunnan kokouksesta on viimeistään 30 päivän kuluttua kokouksen päättymisestä laadittava pöytäkirja. Osakkaalla, osakaskiinteistön yhteisomistajalla ja muulla asianosaisella on oikeus saada nähtäväkseen osakaskunnan kokouksen pöytäkirja ja oikeus saada pöytäkirjasta otteita. Osakkaalla, osakaskiinteistön yhteisomistajalla ja muulla asianosaisella on oikeus saada jäljennös osakaskunnan kokouksen pöytäkirjan liitteistä korvattuaan osakaskunnan kulut.

Milloin hoitokunnan päätös välittömästi koskee osakkaan, osakaskiinteistön yhteisomistajan tai muun henkilön oikeutta, tällä on oikeus saada asiaa koskeva ote hoitokunnan kokouksen pöytäkirjasta.

Osakaskunnan kokouksesta on laadittava pöytäkirja, jonka allekirjoittavat puheenjohtaja ja kokouksen sihteeri. Pöytäkirja voi olla joko päätöspöytäkirja tai keskustelupöytäkirja. Yleensä osakaskunnan pöytäkirjat ovat päätöspöytäkirjoja, jolloin keskustelussa käytettyjen puheenvuorojen sisältöä ei kirjata pöytäkirjaan.

Pöytäkirjaan on merkittävä kokouksen aika ja paikka, kokouksessa käsitellyt asiat, tehdyt päätökset sekä tapahtuneet äänestykset ja osakkaiden niissä antamat äänet. Osallistuja- ja äänestysluettelo, johon on merkitty läsnä olevat osakkaat sekä heidän äänimääränsä, on liitteenä osa pöytäkirjaa, kuten muutkin mahdolliset liitteet.

Pöytäkirjan tarkastaminen

Ohjesäännössä voidaan määrätä, miten pöytäkirja tarkastetaan: nimetäkö kokouksessa pöytäkirjantarkastajat vai vaihtoehtoisesti luetaanko ja hyväksytäänkö pöytäkirja kokouksen päätteeksi. Kokouksessa päätettävä käytäntö luonnollisesti vaikuttaa myös siihen, tehdäänkö pöytäkirja valmiiksi jo kokouksen aikana.

30 päivän määräaika

Yhteismetsälain mukaan pöytäkirja on laadittava viimeistään 30 päivän kuluttua kokouksen päättymisestä.

5.5 Hoitokunnan kokous

Koollekutsuminen ja päätösvaltaisuus

Yhteismetsän hoitokunta kokoontuu puheenjohtajan tai tämän ollessa estynyt varapuheenjohtajan kutsusta. Kokous on myös pidettävä, jos vähintään kaksi hoitokunnan jäsentä vaatii sitä kirjallisesti määrätyn asian käsittelyä varten (yhteismetsälaki 24 §).

Hoitokunta on päätösvaltainen, kun vähintään puolet sen jäsenistä, joista yksi on puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja, on paikalla (yhteismetsälaki 25 §).

Hoitokunnan koollekutsumisajasta ja -tavasta ei ole säännöksiä. Menettelystä voidaan sopia ohjesäännössä tai, jos siitä ei ole sovittu, noudatetaan hoitokunnan itsensä päättämää menettelyä. Ellei tällaista päätöstä ole, riittäväksi on katsottava, että jokainen hoitokunnan varsinainen jäsen on saanut kutsun, suullisen tai kirjallisen, tiedokseen niin aikaisin, että hän olisi kohtuudella voinut saapua kokoukseen.

Mikäli hoitokunnan varsinaista jäsentä ei kohtuullisessa ajassa tavoiteta, kutsu voidaan toimittaa varajäsenelle.

Esteellisyys

Yhteismetsälaissa ei ole säännöksiä hoitokunnan jäsenen esteellisyydestä. Esteellisyydestä voidaan haluttaessa määrätä ohjesäännössä. Suomen yhteismetsät ry. suosittelee kirjattavaksi ohjesääntöön samanlaisen esteellisyyssäännöksen kuin yhteismetsälaissa on osakaskunnan kokoukseen osallistuvan osalta (ks. luku 5.2).

Äänestäminen

Hoitokunnan päätökseksi tulee se mielipide, jota enemmistö on kannattanut, tai äänen mennessä tasan se mielipide, johon puheenjohtaja on yhtynyt (yhteismetsälaki 25 §).

Enemmistöllä tarkoitetaan tavallisesti yli puolta annetuista äänistä. Hallituksen esityksessä yhteismetsälaiksi (HE 240/2002 vp) olevissa lainkohdan yksityiskohtaisissa perusteluissa käytetään kuitenkin käsitettä yksinkertainen enemmistö. Vakiintuneesti tämä käsite tarkoittaa sitä, ettei hyväksyttävän esityksen tarvitse saada yli puolta äänistä, vaan riittää, että kannattajia on enemmän kuin millään muulla esityksellä.

Hoitokunnan olisi ennakolta päätettävä äänestystavoistaan. Ellei toisin yksimielisesti päätetä, kaikki ehdotukset on otettava äänestykseen riippumatta siitä, onko niitä kannatettu. Toimeenpaneivissa elimissä, kuten hoitokunnassa, pitäisi äänestysten olla vastuukysymysten vuoksi avoimia.

Hoitokunnan kokouksen pöytäkirja

Yhteismetsälaissa ja yhteismetsäasetuksessa ei ole erillistä säännöstä hoitokunnan kokouksen pöytäkirjan laatimisesta. Kuitenkin yhteismetsälain 44 a pykälän 2 momentti viittaa hoitokunnan kokouksen pöytäkirjaan. Voidaan katsoa, että hoitokunnan kokouksista on laadittava pöytäkirja, jonka allekirjoittaa kokouksen puheenjohtaja ja varmentaa pöytäkirjanpitäjä.

Useimmiten pöytäkirja tarkastetaan seuraavassa kokouksessa, mutta hoitokunta voi kiireellisissä tilanteissa tarkastaa pöytäkirjan heti tai valtuuttaa esimerkiksi puheenjohtajan tarkastamaan sen.

Pöytäkirjan sisältöön soveltuvat samat periaatteet kuin osakaskunnan kokouksen pöytäkirjaankin.

Hoitokunnan jäsenellä on oikeus saada eriävä mielipiteensä merkityksi pöytäkirjaan. Eriävän mielipiteen esittämisellä on merkitystä muun muassa mahdollisia vahingonkorvausvaatimuksia käsiteltäessä.

5.6 Toimitsijan toiminta

Jos osakaskunnalla on hoitokunnan sijasta toimitsija, toimitsijasta on voimassa, mitä hoitokunnasta säädetään. Toimitsija voi, ja hänen pitää, tehdä päätöksiä sen mukaan, mitä ohjesäännössä määrätään hänen toimivaltuuksistaan.

Luottamuksen ylläpitämiseksi toimitsijan on suositeltavaa pitää luetteloa tekemistään päätöksistä ja joissain tilanteissa myös perustella päätökset. Päätösluettelo voi olla osa osakaskunnan kokoukselle esitettävää toimintakertomusta tai toimintakatsausta.

5.7 Päätöksen moittiminen ja täytäntöönpano

Yhteismetsälaki 44 §

Moiteoikeus

Osakkaalla ja osakaskiinteistön yhteisomistajalla, joka katsoo, ettei osakaskunnan päätös ole syntynyt laillisessa järjestyksessä taikka että se on lain tai ohjesäännön vastainen, on oikeus moittia päätöstä nostamalla osakaskuntaa vastaan kanne osakaskunnan kotipaikan käräjäoikeudessa kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä. Osakaskunnan päätös voidaan panna täytäntöön muutoksenhausta huolimatta, jollei tuomioistuin ennen asian lopullista ratkaisemista kiellä täytäntöönpanoa.

Yhteismetsäosuuden ostajalla tai myyjällä, joka katsoo, ettei 18 §:ssä tarkoitettu hoitokunnan päätös etuosto-oikeuden käyttämisestä ole syntynyt laillisessa järjestyksessä taikka että se on lain tai ohjesäännön vastainen, on oikeus moittia päätöstä nostamalla osakaskuntaa vastaan kanne osakaskunnan kotipaikan käräjäoikeudessa 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saamisesta.

Moitekanne käräjäoikeuteen

Osakas ja osakaskiinteistön yhteisomistaja voivat moittia osakaskunnan kokouksen, hoitokunnan tai toimitsijan päätöstä nostamalla moitekanteen osakaskuntaa vastaan kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä. Ulkopuolinen taho, esimerkiksi Metsäkeskus, ei voi nostaa moitekannetta. Kannetta ajetaan yhteismetsän kotipaikan käräjäoikeudessa.

Lakitekstistä ei suoraan käy ilmi, että moiteoikeus koskee myös hoitokunnan ja toimitsijan päätöksiä. Asia on kuitenkin selkeästi lausuttu hallituksen esityksen 111/2007 perusteluissa. Yhteismetsälain 44 pykälä muutettiin nykyiseen muotoonsa mainitun hallituksen esityksen pohjalta.

Moitekanne voidaan nostaa vain laillisuusperusteella tai menettelysäännösten rikkomiseen perustuen. Epätarkoituksenmukaista päätöstä ei voida katsoa pätemättömäksi. Toinen asia on, että hoitokunnan jäsen ja toimitsija voivat joutua yhteismetsälain 28 pykälän mukaisesti korvaamaan vahingon, jonka he ovat toimessaan tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttaneet (ks. luku 4.4).

Moite etuosto-oikeuden käyttämisestä

Yhteismetsän ohjesääntöön voidaan ottaa määräys osakaskunnan etuosto-oikeuden käyttämisestä yhteismetsäosuuden kaupassa. Yhteismetsäosuuden ostaja ja myyjä voivat moittia hoitokunnan tai toimitsijan päätöstä etuosto-oikeuden käyttämisestä samoilla perusteilla kuin osakas voi moittia osakaskunnan, toimitsijan tai hoitokunnan päätöstä. Yhteismetsän osakaskiinteistön sijainnista riippumatta tätäkin moitekannetta ajetaan yhteismetsän kotipaikan käräjäoikeudessa.

Päätökset voi laittaa toimeksi

Osakaskunnan kokouksen ja hoitokunnan päätös voidaan panna täytäntöön heti, kun päätös on lopullisesti tehty. Pöytäkirjan valmistumista tai tarkastamista ei tarvitse odottaa, sillä pöytäkirja on vain todiste kokouksen kulusta. Toimeenpanossa ei myöskään tarvitse odottaa yhteismetsälaisissa säädetyn kolmen kuukauden moiteajan kulumista. Tosin moiteoikeudenkäynnissä tuomioistuin voi kieltää osakaskunnan kokouksen tekemän päätöksen toimeenpanon.

6 Tulonhankkimistoiminta

6.1 Toimialana metsätalous

Yhteismetsän toiminnan ensisijaisena tarkoituksena on kestävän metsätalouden harjoittaminen osakkaiden hyväksi. Yhteismetsälain mukaan yhteismetsän pääasiallisena toimialana on oltava metsätalous. Kestävyys pitää sisällään myös ekologisen ja sosiaalisen kestävyyden (yhteismetsälaki 1 § ja 2 §).

Yhteismetsällä voi olla muutakin liiketoimintaa, jos se on yhteismetsän toiminnan kannalta tarkoituksenmukaista. Muu liiketoiminta ei saa perustua yhteismetsän ylijäämän sijoittamiseen tavalla, joka ei ole turvallinen eikä tuota tuloa (yhteismetsälaki 32 §).

Toimijana osakaskunta

Yhteismetsän osakaskunta voi oikeushenkilönä tehdä sopimuksia osakaskunnan nimissä ja omistaa omaisuutta, kuten erillisiä metsätiloja. Yhteismetsällä ei ole mitään julkisoikeudellista luonnetta, ja yhteismetsään kuuluva metsä on yksityismaata. Yhteismetsän osakkaat eivät vastaa henkilökohtaisesti osakaskunnan velvoitteista (yhteismetsälaki 4 §).

Alueiden hallinta

Se, että yhteismetsä toimii enimmäkseen osakkaiden omistamalla maalla, heijastuu yhteismetsän kirjanpitoon ja tilinpäätökseen. Erityisesti maa-alueiden hankintaan ja luovutuksiin liittyvät kirjaukset poikkeavat olennaisesti muista yhteisöistä (ks. 7.1 Kirjanpito).

Yhteismetsälain 46 §:n mukaan osakaskunnan omistaman, mutta yhteismetsän alueeseen liittämättömän kiinteistön ja määräalan hoidossa noudatetaan samoja säännöksiä kuin yhteismetsän varsinaisen alueen hoidossa. Käytännössä ainoana erona tällaisella osakaskunnan omistamalla kiinteistöllä on erilainen kirjanpito-käytäntö kuin muulla yhteismetsän alueella.

Alueiden luovuttaminen

Osakaskunta voi myydä, vaihtaa ja vuokrata alueitaan kuten muutkin maanomistajat. Päätös alueen luovuttamisesta on tehtävä osakaskunnan kokouksessa kahden kolmasosan äänten enemmistöllä, hoitokunta tai toimitsija ei voi päättää alueen luovuttamisesta.

Luovuttaminen voidaan toteuttaa myös siten, että osakaskunta antaa edellä mainittua määräänemmistövaatimusta noudattaen hoitokunnalle tai toimitsijalle valtuudet alueen luovuttamiseen. Valtuudet voidaan antaa myös alueen vuokraamiseen metsänhakkuuoikeuksin, joskin se on harvinaista.

6.2 Metsäsuunnitelma

Yhteismetsälaki 31 §

Metsäsuunnitelma

Yhteismetsää on hoidettava ja käytettävä metsäsuunnitelman mukaan, jolle siitä poikkeamiseen ole erityistä syytä. Ennen kuin osakaskunta on hyväksynyt metsäsuunnitelman, yhteismetsää saadaan hoitaa ja käyttää ottaen huomioon, mitä 2 momentissa säädetään metsäsuunnitelman laadinnalle asetuista vaatimuksista.

Metsäsuunnitelmaa laadittaessa on otettava huomioon kestävän metsätalouden harjoittamisen asettamat vaatimukset.

Metsäsuunnitelma on lähetettävä asianomaiselle metsäkeskukselle tiedoksi. Jos osakaskunta ei huolehdi metsäsuunnitelman laatimisesta, on metsäkeskuksen huolehdittava suunnitelman laatimisesta osakaskunnan kustannuksella.

Muotovaatimuksista

Metsäsuunnitelma on yhteismetsille pakollinen ja osakaskunnan on pidettävä huolta siitä, että sillä on voimassa ajantasainen metsäsuunnitelma kaikista yhteismetsän metsistä. Metsäsuunnitelman sisältövaatimuksista säädetään metsälain 4 a pykälässä.

Monilta metsäalan toimijoilta voi hankkia metsäsuunnitelman tai sen päivittämisen. Nykyisen käytännön mukaan Suomen metsäkeskuksen ylläpitämä maksuton Metsään.fi-palvelukin voi toimia yhteismetsän metsäsuunnitelmana. Oleellisinta on, että yhteismetsällä on osakaskunnan parhaaksi katsoma ja hyväksymä, ajantasainen metsäsuunnitelma muodossa tai toisessa.

Metsälaki 4 a §

Metsäsuunnitelma

Metsäsuunnitelmalla tarkoitetaan metsänomistajan yhden tai useamman metsäkiinteistön metsien puuvaroja ja tilaa, luontoarvoja sekä hoitoa ja käyttöä koskevaa ajantasaista suunnitelmaa. Metsäsuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet eivät saa olla suunnitelman laatimisajankohtana voimassa olevien metsien hoitoa ja käyttöä koskevien säännösten vastaisia.

Edellä 1 momentissa säädetyt vaatimukset täyttävä metsäsuunnitelma on suunnitelma, jota tarkoitetaan yhteismetsälain (109/2003) 31 §:ssä, metsänhoitoyhdistyksistä annetun lain (534/1998) 10 §:n 1 momentin 1 kohdassa ja ortodoksisen kirkon kirkkojärjestyksen (174/2007) 117 §:ssä.

Metsäsuunnitelman pitämisestä ajan tasalla, sisällöstä ja tarkistamisesta säädetään tarvittaessa tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Toiminta metsäsuunnitelman mukaan

Hoitokunnan tai toimitsijan päätehtävä metsätalouden harjoittamisessa on toimeenpanna metsäsuunnitelman mukaiset hakkuut ja hoitotyöt. Metsäsuunnitelman toimenpide-ehdotuksista voidaan poiketa erityisistä syistä. Tällainen syy voi olla esimerkiksi luonnontuho tai erittäin hyvä puukauppasuhdanne.

Yhteismetsiä ei pakoteta tekemään huonoissa puumarkkinaoloissa itselleen epäedullisia puukauppoja. Jos hakkuista pidättäytyminen vaarantaa puuntuotantoa esimerkiksi puuston lahoamisen kautta, asiaan täytyy suhtautua ankarammin.

Kestävää metsätaloutta

Kestävyyden määritelmä on jossain määrin laeva. Puuntuotannollinen kestävyys tarkoittaa paitsi merkittävien pääomahakkuiden kieltoa, myös tietynasteista velvollisuutta hakkuisiin.

Yleisesti ajatellaan, että kestävyys turvataan, kun toimitaan metsälakien mukaan ja kun yhteismetsän tuotto ei olennaisesti pienene. Kestäväksi on katsottu myös toiminta, jossa tehdään kerralla voimakkaita hakkuita ja hakkuutulot sijoitetaan uusien alueiden hankintaan. Osakkaan omaisuuden arvo ja tuotto ei tällöin ole pienentynyt.

Metsäkeskukselle tiedoksi

Metsäkeskus ei vahvista metsäsuunnitelmaa, vaan riittää, että suunnitelma lähetetään Metsäkeskukselle tiedoksi. Metsäkeskuksella ei siis ole pakkokeinoja, joilla se voisi puuttua yhteismetsien laatimien suunnitelmien sisältöön. Sen sijaan Metsäkeskus voi osakaskunnan kustannuksella teettää metsäsuunnitelman, jos yhteismetsä laiminlyö velvollisuutensa sen hankkimiseen. Metsäkeskus ei käytännössä käytä tätä pakkokeinoa, koska kaikkien yhteismetsien metsävaratiedot löytyvät maksuttomasta Metsään.fi-palvelusta, joka täyttää metsäsuunnitelmavaatimuksen.

6.3 Metsätalouden tuet

Valtio on tukenut tiettyjä metsätalouden toimenpiteitä yksityismetsissä, myös yhteismetsissä, kestävän metsätalouden rahoituslain mukaisella rahoituksella. Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki (34/2015) eli niin sanottu kemera-laki on tarkoitus uudistaa vuoden 2024 alusta voimaan tulevalle uudella lailla määräaikaiseksi yksityismetsätalouden kannustejärjestelmäksi (niin sanottu metka-laki).

Metsätalouden rahoitusta, eli niin sanottua kemera-tukea, haetaan Metsäkeskuksesta.

Yhteismetsän osakaskunta rinnastetaan kemera-lain mukaisessa rahoituksessa yleensä yksityiseen metsänomistajaan. Nykyisen kemera-lain 4 pykälän 2 momentin 5. kohdan mukaan yksityisellä maanomistajalla tarkoitetaan myös yhteismetsän osakaskuntaa ja yhteisaluেলাissa (758/1989) tarkoitettua yhteisen alueen osakaskuntaa, joiden osuuksista vähintään puolet on luonnollisten henkilöiden omistuksessa. Voimaantulosäännöksissä on lisäksi lausuttu, että jos osakaskunta on muodostettu ennen 1.3.2003, se katsotaan yksityiseksi metsänomistajaksi ilman edellä mainittua omistusrajoitusta.

Rahoitusta saa tiettyihin toimenpiteisiin, kuten uuden metsätien tekemiseen, vain, jos kyseessä on yhteishanke. Kemera-lain 8 §:n mukaan yhteishankkeena pidetään myös yhden yhteismetsän toteuttamaa hanketta.

Yhteismetsän hoitokunnalla tai toimitsijalla on yhteismetsälain 21 pykälän 4. kohdan mukaan yleistöimivalta hoitaa osakaskunnan asioita, joten hoitokunta tai toimitsija päättää kemera-hankkeisiin ryhtymisestä ja tuen hakemisesta.

Ajantasaista lisätietoa metsätalouden tuista löytyy muun muassa osoitteesta metsakeskus.fi.

6.4 Muu liiketoiminta

Yhteismetsälaki 2 §

Yhteismetsän alueen käyttö

Yhteismetsää tulee käyttää ensi sijassa kestävän metsätalouden harjoittamiseen.

Yhteismetsään kuuluvaa aluetta voidaan käyttää myös muuhun tarkoitukseen kuin metsätalouden harjoittamiseen, jos se on taloudellisesti tai muuten tarkoituksenmukaista.

Alueen käyttötarkoitus

Pääsääntö on, että yhteismetsän aluetta käytetään metsätalouden harjoittamiseen. Aluetta voidaan käyttää myös muuhun tarkoitukseen. Ensisijaisesti osakaskunta päättää toiminnalta edellytettävästä tarkoituksenmukaisuudesta. Muodostettaessa yhteismetsää ja liitettäessä muuhun käyttöön osoitettuja alueita yhteismetsään myös Maanmittauslaitoksen toimitusinsinööri tarkastelee alueen käytön tarkoituksenmukaisuutta. Muu käyttö voi olla esimerkiksi rakentamis- ja virkistyskäyttöä, suojelua, tuulivoimatuotantoa tai maa-ainesten ottoa.

Taloudellinen ja muu tarkoituksenmukaisuus arvioidaan osakkaiden edun ja tavoitteiden kannalta. Osakaskunta voi halutessaan ottaa huomioon yleishyödyllisiä näkökohtia, vaikkei osakaskunta olekaan yleishyödyllinen yhteisö. Myös ekologinen tai kulttuurinen kestävyys voivat olla muun käytön perusteina.

Metsien hyödyntämiseen perustuvan muun käytön ei tarvitse olla laajuudeltaan vähäistä. Edellytyksenä on vain, että se on taloudellisesti tai muuten tarkoituksenmukaista, ja että yhteismetsän ensisijaisena käyttötarkoituksena jatkuu metsätalouden harjoittaminen.

Ohjesäännön mukaan

Ohjesäännössä on mainittava, miten muu kuin metsätaloustalouden käyttö on järjestettävä yhteismetsän alueella (yhteismetsälaki 16 §) ja osakaskunnan omistamalla kiinteistöillä. Päätös muusta kuin metsätaloustaloustalouden käytöstä on tehtävä osakaskunnan kokouksessa, ellei asiaa ole ohjesäännössä annettu hoitokunnan tai toimitsijan päätettäväksi.

Päätösvaltaa hoitokunnalle tai toimitsijalle

Lähes kaikkien yhteismetsien ohjesäännöissä on muutoin päätösvalta säilytetty osakaskunnalla, mutta vaikutuksiltaan vähäiset muun käytön päätökset on vastuutettu hoitokunnalle tai toimitsijalle. Tällöin ohjesääntökirjaus on useimmiten seuraavanlainen hoitokunnan tai toimitsijan tehtäviä koskevassa luettelossa: "Hoitokunta (tai toimitsija) päättää yhteismetsään kuuluvan alueen käyttämisestä yhteismetsän

yhteydessä muuhun tarkoitukseen kuin metsätalouden harjoittamiseen, jos tällaisesta käytöstä metsätaloudelle aiheutuva haitta on vähäinen. Muussa tapauksessa asiasta päättää osakaskunnan kokous.”

6.5 Metsästys- ja kalastusoikeudet

Määräykset ohjesääntöön

Yhteismetsän ohjesäännössä on mainittava, miten yhteismetsän ja osakaskunnan omistaman alueen muu kuin metsätaloustalouden käyttö on järjestettävä (yhteismetsälaki 16 § 5. kohta). Tällä tarkoitetaan myös metsästystä ja kalastusta. Järjestämisellä tarkoitetaan lain perusteluiden mukaan alueen käytön päälinjoja, ei yksityiskohtaisia määräyksiä. Metsästys- ja kalastusoikeus tarkoittaa vastaavaa oikeutta myös saatuun saaliiseen.

Maksullisia oikeuksia

Metsästys- ja kalastuskäytöstä päättää osakaskunnan kokous, jollei asia ohjesäännön mukaan kuulu hoitokunnalle (yhteismetsälaki 8 §). Päätösvalalla tarkoitetaan myös metsästys- ja kalastusoikeudesta mahdollisesti perittäviä maksuja. Siltä osin kuin metsästys- tai kalastusoikeuksien myyntiarvo ylittää selvästi oikeuksien myynnin kustannukset, on kyseessä osakaskunnalle kuuluva aineeton omaisuus, jolle voidaan määrittää hinta.

Yhteismetsälain 16 pykälän perusteluiden ja vakiintuneen tavan mukaan rahanarvoisiakin metsästys- ja kalastusetuja voidaan antaa osakkaille maksutta luontais-suorituksina, joita ei tarvitse arvioida rahana eikä käsitellä kirjanpidossa. Laki ei kuitenkaan velvoita jakamaan niitä luontaisuuksina, vaan osa oikeuksista tai kaikki oikeudet voidaan luovuttaa käypää hintaa vastaan. Ulkopuolisille ei saa luovuttaa metsästys- ja kalastusoikeuksia ilman käypää vastiketta.

Osakkaiden tasavertaisuus

Mitä yleispiirteisempi ohjesääntö on metsästys- ja kalastusoikeuksien osalta, sitä enemmän päätösvaltaa on osakaskunnalla ja hoitokunnalla tai toimitsijalla. Osakaskunnan tai hoitokunnan kokouksessa eikä toimitsijan toimesta ei saa kuitenkaan tehdä päätöstä, jolla osakkaalle tai jollekulle muulle annetaan ilmeisen epäoikeutettua etua (yhteismetsälaki 14 § 2 ja 25 § 2).

Osuusluvun mukaan

Osakkaan metsästys- ja kalastusoikeudet ovat hänen yhteismetsäosuksiensa mukaiset (KKO 1985-II-180). Oikeudet voidaan siis suhteuttaa osakkaan yhteismetsäosuuden kokoon. Näin voidaan estää se, että joku hakeutuisi yhteismetsän osakkaaksi tavoitellen pienellä osuudella suhteettoman suuria metsästys- ja kalastusoikeuksia. Asia selviää yhteismetsälakiesityksen (HE 240/2002 vp) yksityiskohtaisista perusteluista 16 pykälän kohdalta. Näyttäisi kuitenkin siltä, että pakkoa osuusluvun mukaiseen suhteuttamiseen ei ole.

Käytännössä maksu voidaan määrätä käänteiseksi yhteismetsäosuuksien suuruuteen nähden: mitä pienemmät osuudet, sitä suurempi maksu osakkaan metsästys-oikeudesta. Oikeuksien porrastus voidaan myös tehdä esimerkiksi saaliskiintiöiden tai muiden rajoitusten avulla.

Vuokraus metsästysseuralle

Yksi vaihtoehto on vuokrata metsästys-oikeudet olemassa olevalle tai perustettavalle metsästysseuralle sellaisella sopimusehdolla, jonka mukaan yhteismetsän osakkaat

hyväksytään metsästysseuran jäseneksi. Jos seuraan kuuluu muitakin jäseniä kuin osakkaita ja heidän perheenjäseniään, on sopimusta tehtäessä huolehdittava siitä, ettei osakaskunnan ulkopuolisille tahoille anneta epäoikeutettua etua metsästys-oikeuksina (yhteismetsälaki 14 § 2 ja 25 § 2).

Edustusjahdit

Yhteismetsän metsästys- ja kalastustapahtumiin voidaan kutsua vieraita, joilta ei peritä maksua, jos se on osakaskunnan sidosryhmäsuhteiden kannalta tarkoituksenmukaista. Vieraiden määrä ja heidän oikeutensa on suhteutettava metsästys- ja kalastusmahdollisuuksiin sekä yhteismetsän toiminnan laajuuteen. Tästäkin päättää osakaskunnan kokous, ellei päätösvaltaa ole ohjesäännössä siirretty hoitokunnalle tai toimitsijalle.

Perheenjäsenet

Joissain yhteismetsissä metsästys- ja kalastusoikeuksia annetaan osakkaiden lisäksi tai sijasta heidän perheenjäsenilleen. Tätä voidaan perustella sillä, että monet osakkaat eivät itse voi metsästä tai kalastaa alueella. Jos luovutettavia metsästys- ja kalastusoikeuksia suhteutetaan yhteismetsäosuuksien määrään, eivät oikeudet tällöin leviä liiaksi.

Perheenjäsenen käsitettä ei ole säännöksissä tarkemmin määritelty. Useimmin perheenjäsenellä käsitetään samaan ruokakuntaan eli samaan talouteen kuuluvia henkilöitä. Monesti perheenjäseniksi on katsottu muutkin osakkaiden jälkeläiset. Tärkeää onkin, että yhteismetsä itse määrittelee, keitä se tarkoittaa perheenjäsenillä ja että yhteismetsä noudattaa tulkintaa yhteneväisesti kaikissa tapauksissa.

Yhteisomistajat

Yhteismetsän osakaskiinteistöllä voi olla useita yhteisomistajia, jos osakaskiinteistön omistaa yhtymä, kuolinpesä tai toisen yhteismetsän osakaskunta. Yhteismetsälain 3 pykälän 3 momentin mukaan yhteisomistajilla on osakkaan asema vain yhteisesti, ei kullakin erikseen. Yhteisomistajien on sovittava metsästys- ja kalastusmahdollisuuksien keskinäisestä määräytymisestä. Asiasta voidaan sopia esimerkiksi siten, että kukin yhteisomistaja saa käyttää näitä oikeuksia vuorovuosin.

6.6 Osakkaiden oma käyttö

Osakkaalla ei ole koskaan oikeutta omin päätöksin ilman hoitokunnan, toimitsijan tai osakaskunnan myöntämää lupaa ottaa omaan käyttöön osakaskunnan hyödykkeitä. Jokamiehen oikeudet ovat kuitenkin voimassa myös yhteismetsän alueilla.

Käypä hinta

Yhteismetsän toiminnan luonne on sellainen, että osakkaiden omaan käyttöönotto ei ole pääsääntöisesti mahdollista ilman vastiketta. Poikkeuksena tästä pääsäännöstä voidaan vakiintuneen käytännön perusteella mainita edellä kuvatut metsästys- ja kalastusoikeudet, osakkaan omaan käyttöön otettava koristepuu (esimerkiksi joulukuusi), arvottoman puuaineksen otto (esimerkiksi hakkuutähteet) ja sellaisen rakennuksen tai rakennelman pienimuotoinen käyttö, jonka käyttö on tasapuolisesti mahdollista kaikille osakkaille. Nämäkin edellyttävät osakaskunnan, toimitsijan tai hoitokunnan myöntämän luvan.

Kaiken hinnoiteltavissa olevan oikeuden käytöstä ja materian otosta on suositeltavaa periä käypä hinta arvonlisäveroineen.

Peitelty osinko

Osakeyhtiöitä varten laaditut peiteltyyn osingonjaon säännökset eivät suoraan koske yhteismetsiä.

Peiteltyyn osingonjaon periaatteita voitaneen kuitenkin soveltaa myös yhteismetsään erityisesti verotuksen näkökulmasta. Tällöin kyse on siitä, että jotakin yhteismetsän kulua ei pidettäisi aitona tulonhankkimisesta tai säilyttämisestä aiheutuneena menona, vaan se katsottaisiin osaksi ylijäämänjakoa. Tällainen meno voisi olla esimerkiksi yhteismetsän hankkima mönkijä, jota ei käytettäisi lainkaan metsätaloudessa, vaan korvauksetta osakkaiden omiin yksityisajoihin. Toisena esimerkkinä mainittakoon kokouksen yhteydessä osakkaille maksutta tarjottava ylellinen kokousmatka, jonka kulut viedään yhteismetsän verovähennyksiin.

6.7 Ostopalvelut

Yhteismetsälaki 21 § 2 mom. kohta 1.

Hoitokunnan tehtävät

Hoitokunnan tehtävänä on huolehtia osakaskunnan käytännön toiminnasta.

Hoitokunnan tulee:

1. huolehtia yhteismetsän hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä.



Hoitokunta tai toimitsija palvelujen ostajana

Hoitokunnan tai toimitsijan tehtävänä on huolehtia, että tarvittavat toimenpiteet metsätaloudessa, muussa tulonhankinnassa ja hallinnossa tehdään, tehdäänpä ne sitten ostopalveluna, talkoilla tai palkatun työvoiman turvin. Tämän tehtävän hoitamisessa hoitokunnan tai toimitsijan on toimittava ohjesäännön määräysten mukaisesti.

Ohjesäännössä ei tarvitse erikseen säätää, miten metsänhoito on järjestettävä, mutta siinä voidaan antaa määräyksiä ”muista osakaskunnan asioiden hoitoa varten tarpeellisista seikoista” (yhteismetsälaki 16 §). Käytännön toiminnan kannalta on parempi, että tällaiset määräykset eivät ole ohjesäännössä liian yksityiskohtaisia, mutta esimerkiksi ostopalvelujen kilpailuttamista voisi olla hyvä vaatia.

Osakaskunnan edun mukaisesti

Yhteismetsälaki edellyttää aina toimimaan osakkaiden hyväksi. Siksi ohjesääntömääräyksillä ei pitäisi rajoittaa palvelujen kilpailutusta ja toimenpiteiden hoitamista osakkaiden kannalta edullisella tavalla. Esimerkiksi ohjesääntökirjaus, jossa jollekin organisaatiolle annetaan yksinoikeus johonkin palvelutoimintaan, on yhteismetsälain periaatteiden vastainen.

Hyvä toimintatapa on kilpailuttaa ostopalvelut ainakin siinä määrin, että hoitokunta tai toimitsija saa oikean käsityksen vallitsevasta hintatasosta. Tähän yleensä katsotaan riittävän kolme kilpailevaa tarjousta. Yhteismetsiä ei koske laki julkisista hankinnoista, paitsi jos se on saanut hankinnan tekemistä varten julkishallinnolta tukea yli puolet hankinnan arvosta.

Ei epäoikeutettua etua

Osakaskunnan kokouspäätökset täytyy myös tehdä niin, ettei kenellekään osakkaista tai kenellekään muulle anneta ilmeisesti epäoikeutettua etua. Tämän voidaan katsoa tarkoittavan, että kilpailua palvelujen hankinnassa ei saisi rajoittaa niin, että siitä muodostuisi jollekin ylimääräistä etua osakaskunnan kustannuksella.

Yhteismetsälaki 14 §

Päätöksenteon rajoitukset

Kokouksessa ei saa päättää muista asioista kuin niistä, jotka lain tai ohjesäännön mukaan on käsiteltävä kokouksessa ja jotka mainitaan erikseen kokouskutsussa.

Kokouksessa ei saa tehdä päätöstä, jolla osakkaiden tai osakaskunnan kustannuksella annetaan osakkaalle tai jollekulle muulle ilmeisesti epäoikeutettua etua.

Tätä säännöstä on syytä soveltaa myös tilanteisiin, joissa yhteismetsä palkkaa henkilön palvelukseensa tai maksaa työkorvausta. Maksetun palkan tai työkorvauksen täytyy pysyä sellaisissa rajoissa, että se noudattaa vastaavasta tehtävästä yleensä maksettavaa korvausta.

6.8 Tiekysymykset

Tieoikeus säilyy

Kun metsä siirretään yhteismetsään, sille kuuluvat rasiteoikeudet lakkaavat lukuun ottamatta yksityistielain (560/2018) mukaista tieoikeutta tai muuta kulkuyhteyttä palvelevaa oikeutta. Nämä siirtyvät yhteismetsälle. Yhteismetsälle voivat siirtyä myös yksityistielain 8 §:ssä tarkoitetut yksityistien yhteyteen perustetut pysyvät alueelliset oikeudet puutavaran varastointiin, autopaikkaan tai venevalkamaan.

Yhden tilan tie

Yhteismetsällä voi olla omia, vain yhteismetsän alueen sisällä kulkevia teitä tai se voi olla osakkaana yhteisessä tiessä. Jos osakaskunnalla on metsätie, joka kulkee vain yhteismetsän alueen sisällä, kyse on yksityistielain (560/2018) 2 pykälän 3 momentissa tarkoitetusta yhden tilan tiestä. Yksityistielaki ei koske tällaista tietä. Osakaskunnalla on tällöin oikeus kieltää ulkopuolinen ajoneuvoliikenne tiellä, ellei mahdollisista kunnan tieavustuksista muuta johdu.

6.9 Metsäsertifiointi

Vapaaehtoista

Metsäsertifiointi on metsänomistajalle vapaaehtoista. Metsäsertifikaatilla osoitetaan, että metsiä hoidetaan ja käytetään ekologisesti, taloudellisesti ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla. Suomessa on käytössä kaksi sertifiointijärjestelmää: PEFC ja FSC. Järjestelmät sisältävät vaatimukset metsien hoidolle ja käytölle, puun alkuperän todentamiselle ja ulkoisen tarkastuksen toteutukselle.

PEFC

PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification) edistää ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävää metsätaloutta kaikkialla maailmassa. Noin 90 prosenttia Suomen talousmetsistä on sertifioitu PEFC-järjestelmän mukaisesti.

Kestävän Metsätalouden Yhdistys ry (KMY), jossa on jäsenenä MTK ja metsäteollisuuden yrityksiä, toimii alueellisten PEFC-ryhmäsertifikaattien hakijana ja haltijana. Lisätietoa osoitteessa kestavametsa.fi ja pefc.fi.

FSC

Forest Stewardship Council (Hyvän metsänhoidon neuvosto) on kansainvälinen kansalaisjärjestö, jonka päämäärä on edistää kestävää kehitystä maailman metsävarojen käytössä. Suomen talousmetsistä noin 10 prosenttia omaa FSC-sertifikaatin. Lisätietoa osoitteesta <https://fi.fsc.org/>.

Tilakohtainen tai ryhmäsertifiointi

Yhteismetsän osakaskunta voi hakea sertifiointiyritykseltä metsäsertifikaattia tai liittyä alueelliseen ryhmäsertifiointiin. Ryhmäsertifiointi on metsänomistajien parissa selkeästi yleisempää. Sertifikaatti myönnetään määräajaksi, kun auditointiyrityksen tarkastuksessa todetaan, että toiminta täyttää sertifiointikriteereissä asetetut vaatimukset.

7 Yhteismetsän talous

7.1 Kirjanpito

Kirjanpitovelvollisuus

Oikeushenkilönä yhteismetsän osakaskunta on kirjanpitovelvollinen. Kirjanpito ja tilinpäätökset täytyy järjestää kirjanpitolain (1336/1997) mukaisesti. Yhteismetsä päättää ohjesäännössään tilikaudesta. Tilikausi on myös yhteismetsän verovuosi tuloverotuksessa. Yhteismetsät käyttävät yleisimmin tilikautena kalenterivuotta, mutta se voi olla muukin osakaskunnan päättämä 12 kuukauden pituinen ajanjakso. Toimintaa aloitettaessa ja lopetettaessa voi tilikausi olla pitempikin, kuitenkin korkeintaan 18 kuukautta.

Kirjanpito voidaan ostaa kirjanpitopalveluna tai hoitaa itse. Luottamushenkilön tai osakkaan hoitamasta kirjanpidosta on syytä sopia asianmukainen korvaus. On eduksi, jos kirjanpitäjä on varsinaisen kirjanpito- ja tilinpäätösosaamisen lisäksi perehtynyt myös yhteismetsään kirjanpitovelvollisena ja metsätalouden harjoittamiseen liiketoimintana.

Toimiva tilikartta

Hyvän kirjanpitotavan periaatteiden tulee toteutua kirjanpidossa. Kirjanpidon tulee siis muun muassa antaa oikea ja riittävä kuva taloudesta. Hyvän kirjanpidon periaatteisiin kuuluu myös vertailtavuus ja olennaisuus eli päätöksenteon kannalta olennaisten tietojen pitää tulla kirjanpidossa selvästi esille. Siksi kirjanpitoa aloitettaessa on erityisesti kiinnitettävä huomiota siihen, että yhteismetsän tilikartta vastaa käytännön toiminnan vaatimuksia.

Laskujen hyväksyminen

On hyvän kirjanpitotavan mukaista, että se, jolla on nimenkirjoitusoikeus, hyväksyy yhteismetsän laskut.

Mikroyritys

Kirjanpitolaki jaottelee kirjanpitovelvolliset pienyrityksiin, mikroyrityksiin ja suuryrityksiin. Lähes kaikki Suomen yhteismetsät ovat kirjanpidossaan mikroyrityksiä. Mikro- ja pienyritykset saavat muun muassa tilikauden aikana kirjata liiketapahtumat maksuperusteisesti, kun muuten kirjaukset on tehtävä suoriteperusteisesti eli sen mukaan, milloin hyödyke on luovutettu saajalle tai vastaanotettu. Yhteismetsän on oikaistava maksuperusteisesti laadittu kirjanpito suoriteperusteiseksi tilinpäätöstä varten tilikauden vaihtuessa.

Kirjanpitolaki 4 b §

Mikroyritys

Tässä laissa tarkoitetaan mikroyrityksellä kirjanpitovelvollista, jolla sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella ylittyy enintään yksi seuraavista kolmesta raja-arvosta tilinpäätöspäivänä:

1. taseen loppusumma 350 000 euroa;
2. liikevaihto 700 000 euroa;
3. tilikauden aikana palveluksessa keskimäärin 10 henkilöä.

Tulolähteet

Koska yhteismetsän täytyy verotuksessaan eritellä tulot ja menot tulolähteittäin, on suositeltavaa tehdä tämä jaottelu sopivaksi katsotulla tavalla jo kirjanpidon kirjauksissa. Tulolähteitä ovat 1) muut tulot, joihin metsätalouden rahaliikenne kuuluu, 2) maatalous, johon muun muassa vuokratulot yleensä kuuluvat ja 3) elinkeinotoiminta, joka on yhteismetsissä harvinainen tulolähde.

Yhteismetsän aluetta ei taseeseen

Yhteismetsän kirjanpidon ymmärtämiseksi täytyy olla selvillä yhteismetsän alueen luonteesta. Yhteismetsän alue on osakastiloihin kuuluvaa yhteisaluetta, ei osakaskunnan omaisuutta ja siksi yhteismetsän alueeseen kuuluvia metsiä ei merkitä taseeseen. Osakaskunnan omistamat metsät ja muu osakaskunnan nimissä oleva varallisuus ja velat sen sijaan kuuluvat taseeseen.

7.2 Tilinpäätös ja toimintakertomus

Yhteismetsälaki 29 §

Tilinpäätös

Kultakin tilikaudelta on laadittava tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen. Tilinpäätös on laadittava kirjanpitolain (1336/1997) ja tämän lain mukaisesti.

Edellä 1 momentissa mainitut asiakirjat on annettava tilintarkastajille vähintään kuukautta ennen sitä varsinaista osakaskunnan kokousta, jossa tilinpäätös on vahvistettava.

Tilinpäätös voidaan vahvistaa ja vastuuvapaus myöntää sen jälkeen, kun tilintarkastajien kirjallinen lausunto on esitetty osakaskunnan kokoukselle.

Osakaskunnan kokouksen käsittelemä tilinpäätös ja mahdollinen tilintarkastuskertomus on lähetettävä viipymättä tiedoksi 47 §:ssä tarkoitetulle Suomen metsäkeskuksen alueyksikölle.

Tilinpäätöksen sisältö

Yhteismetsän osakaskunnan on noudatettava kirjanpitolakia (1336/97) ja laadittava tilinpäätös kyseisen lain mukaisesti. Kirjanpitolain 3 luvun 1 pykälän mukaan tilinpäätös sisältää taseen ja tuloslaskelman sekä niiden liitetiedot. Mikroyrityksenä tai pienyrityksenä yhteismetsän ei tarvitse laatia rahoituslaskelmaa eikä kirjanpitolain mukaan toimintakertomusta. Yhteismetsälaki kuitenkin velvoittaa toimintakertomuksen laatimiseen. Yhteismetsän on siis laadittava toimintakertomus osana tilinpäätöstä.

Toimintakertomuksen sisältö

Yhteismetsälain 16 pykälän mukaan yhteismetsän ohjesäännössä on mainittava, mitä hoitokunnan vuosikertomukseen pitää sisältyä. Vuosi- ja toimintakertomuksella tarkoitetaan samaa asiaa. Suomen metsäkeskuksen laatimissa yhteismetsän malli-ohjesäännöissä edellytetään muun muassa, että vuosikertomus sisältää

1. selonteon hallinnosta ja osakaskunnassa tapahtuneista muutoksista
2. selvityksen toteutuneista hakkuista ja niistä saaduista tuloista
3. selvityksen luovutetuista muista hyödykkeistä
4. selvityksen metsän- ja luonnonhoitotöistä ja muista vastaavista toimenpiteistä sekä niistä aiheutuneista kuluista
5. yhteenvedon yhteismetsän alueesta sekä metsä- ja muista kiinteistöistä ja niissä tapahtuneista muutoksista
6. selvityksen taloudellisesta asemasta ja osakkaille jaetusta ylijäämästä.

On suositeltavaa, että yhteismetsän tai yhteismetsäosuuden ajantasainen arvo merkittäisiin myös vuosikertomukseen. Se helpottaa sekä yhteismetsän hallintoa että osakasta monissa arvonnääritystä vaativissa tilanteissa.

Yhteismetsän vuosikertomuksen rakenne voidaan myös suunnitella niin, että osa siitä toimii yhteismetsän ajankohtaistiedotteena muillekin kuin osakkaille.

Osakaskunta hyväksyy

Hoitokunta tai toimitsija vastaa tilinpäätöksen laadinnasta ja sen esittelystä osakaskunnan kokoukselle. Kun tilinpäätös on kokouksessa hyväksytty, se on toimitettava viipymättä tiedoksi Metsäkeskukselle.

7.3 Tilintarkastus ja toiminnantarkastus

Yhteismetsälaki 30 §

Tilintarkastus

Osakaskunnan tilintarkastajan valintaan ja tilintarkastuksen toimittamiseen sovelletaan, mitä tässä laissa ja tilintarkastuslaissa (1141/2015) säädetään. Osakaskunnan tilintarkastajan valitsee osakaskunnan kokous.

Osakaskunnassa voidaan jättää tilintarkastaja valitsematta ja tilintarkastus toimittamatta, jos sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella tuloslaskelman ja konsernituloslaskelman mukainen liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ei ole ylittänyt 200 000:ta euroa.

Jos osakaskunnalla ei ole 2 momentin mukaan velvollisuutta valita tilintarkastajaa, ohjesäännössä voidaan määrätä tilintarkastuksesta sekä useamman tilintarkastajan valinnasta.

Jos osakaskunnalle on valittu vain yksi tilintarkastaja eikä tämä ole tilintarkastusyhteisö, on valittava ainakin yksi varatilintarkastaja.

Yhteismetsälaki 30 a §

Velvollisuus valita KHT-tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö

Vähintään yhden osakaskunnan kokouksen valitseman tilintarkastajan on oltava KHT-tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö, jonka päävastuullisen tilintarkastajan tulee olla KHT-tilintarkastaja, jos päättyneellä tilikaudella osakaskunnan tuloslaskelman tai konsernituloslaskelman mukainen liikevaihto tai liikevaihtoa vastaava tuotto ylittää 10 000 000 euroa.



Velvollisuus valita tilintarkastaja

Osakaskunnan tilintarkastajan valitsee osakaskunnan kokous. Tilintarkastaja on yhteismetsälain mukaan valittava, jos yhteismetsän liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 200 000 euroa päättyneenä ja sitä edeltävänä tilikautena eli kahtena peräkkäisenä tilikautena.

Kirjanpitolain (1336/1997) 4 luvun 1 pykälän mukaan liikevaihtoon luetaan tuotteiden ja palveluiden myynnistä saadut tuotot, joista on vähennetty myönnetty alennukset, arvonalisävero ja muut välittömästi myynnin määrään perustuvat verot. Vakiintunut käytäntö on ollut lukea myös vaihto-omaisuudesta saadut vastikkeet liikevaihtoon. Osakaskunnan omistamat metsät ja muut kiinteistöt katsotaan yleensä käyttöomaisuudeksi, ei vaihto-omaisuudeksi ja siten niiden myynnistä saatuja tuottoja ei luettane osaksi liikevaihtoa.

Ohjesääntömääräyksen perusteella

Vaikka velvollisuutta tilintarkastajan määräämiseen ei olisi, voi yhteismetsän hyvän taloudenhoidon vuoksi olla perusteltua valita tilintarkastaja. Myös tili- ja vastuuvapauden myöntäminen on osakaskunnan kokouksessa helpompaa, jos on käytettävissä tilintarkastuskertomus. Monet yhteismetsät ovat pitäneet arvokkaina ammattitaitoisilta tilintarkastajilta saatuja neuvoja ja palautteita.

Ohjesäännössään osakaskunta voi siis velvoittaa tilintarkastukseen pienemmäläkin liikevaihdolla. Ohjesääntömääräyksenä voi vaihtoehtoisesti olla esimerkiksi seuraavaa:

- Tilintarkastus tehdään tarvittaessa yhteismetsälain ja tilintarkastuslain velvoittamalla tavalla. (Eli tarkastus tehdään vain lakirajan täytyessä.)
- Tilintarkastus tehdään vuosittain. (Tällöin tilintarkastus täytyy tehdä jokaisella tilikaudella tilintarkastuslain mukaan.)
- Toiminnantarkastus tehdään vuosittain. Tilintarkastusvaatimusten täytyessä noudatetaan yhteismetsä- ja tilintarkastuslakia. (Säädetään siis erillisestä toiminnantarkastajasta. Toiminnantarkastajan valinnasta ja toiminnasta ei ole säännöksiä yhteismetsälaissa eikä tilintarkastuslaissa.)

Tilintarkastajan kelpoisuus

Tilintarkastajaksi voidaan valita vain tilintarkastuslaissa tarkoitettulla tavalla hyväksytty HT-, KHT- tai JHT-tilintarkastaja, joka on luonnollinen henkilö tai tilintarkastusyhteisö (tilintarkastuslaki 1 luku 2 §). Hyväksymiskriteerit löytyvät tilintarkastuslain 6 luvusta.

Jos varsinaisia tilintarkastajia valitaan vain yksi eikä tilintarkastaja ole tilintarkastusyhteisö, pitää osakaskunnalle valita ainakin yksi varatilintarkastaja. Varatilintarkastajaa koskevat samat kelpoisuusvaatimukset kuin varsinaista tilintarkastajaa.

Jos päättyneellä tilikaudella osakaskunnan liikevaihto tai sitä vastaava tuotto ylittää 10 000 000 euroa, täytyy osakaskunnan kokouksen valitsemista tilintarkastajista vähintään yhden olla KHT-tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö, jossa päävastuun kantaa KHT-tilintarkastaja.

Toiminnantarkastaja

Jos yhteismetsälle valitaan toiminnantarkastaja, toiminnantarkastukseen on tärkeää luoda niin tarkastajaa kuin yhteismetsän hallintoa ohjaavat pelisäännöt. Selkeintä ja kaikkien osapuolten, erityisesti osakkaiden, oikeusturvan kannalta suositeltavinta on säätää toiminnantarkastuksen menettelyistä ohjesäännössä. Esimerkkinä voisi käyttää vaikkapa asunto-osakeyhtiölain tai yhdistyslain asiaa koskevia määräyksiä. Näiden mukaan olisi syytä erikseen säätää muun muassa toiminnantarkastajan

- valinnasta
- sijaisen valinnasta
- kelpoisuudesta ja riippumattomuudesta
- velvollisuuksista ja tarkastuksen sisällöstä
- palkkiosta ja oikeuksista kustannusten korvaukseen
- tietojen saantioikeudesta ja salassapitovelvollisuudesta
- toiminnantarkastuskertomuksesta.

7.4 Ylijäämä

Yhteismetsälaki 32 § 1 ja 2 mom.

Ylijäämän käyttäminen ja jakaminen

Yhteismetsän hallinnosta, talouden hoidosta ja metsäsuunnitelmassa edellytetyistä metsänhoidollisista toimenpiteistä samoin kuin osakaskunnan omaisuuden kunnossapidosta sekä muista tehtävistä ja velvoitteista johtuneet menot on suoritettava tai niiden suorittamista varten varattava varat ennen ylijäämän jakamista osakkaille tai käyttämistä muuhun yhteismetsän tarkoituksena edistävään tarkoitukseen. Osa ylijäämästä voidaan varata nimettyjä vastaisia tarpeita varten. Nämä varat on sijoitettava tuloa tuottavalla, turvallisella tavalla.

Osakkaille jaettavasta ylijäämästä kukin osakas saa omistamansa kiinteistön yhteismetsäosuutta vastaavan osan.

Yhteismetsän osakkailla on oikeus saada yhteismetsän tuottamaa tuloa vuotuisena ylijäämänä. Ylijäämä jaetaan yhteismetsäosuuksien suhteessa. Päätöksen ylijäämän jakamisesta tekee osakaskunnan kokous.

Omistajan oikeus

Ylijäämä jaetaan sille, joka ylijäämän jakopäätöstä tehtäessä omisti osakaskiinteistön, jolle kiinteistön saannon yhteydessä ole muuta sovittu tai määrätty (yhteismetsälaki 49 §). Tämä tarkoittaa, että lahja-, vaihto- tai kauppakirjassa, jakokirjassa tai testamentissa voidaan määrätä ylijäämän saannosta. Ylijäämää jaettaessa on tällainen määräys otettava huomioon. Jos asiasta ei ole sovittu mitään osapuolten kesken, siirtyy oikeus saada ylijäämää omistusoikeuden siirtymisen ajankohdan mukaan.

Osakastilan tai yhteismetsäosuuksien omistajanvaihdostilanteissa täytyy siten ylijäämän jaon kanssa olla erityisen huolellinen. On suositeltavaa kehottaa osakkaita merkitsemään luovutuskirjoihin, kenelle maksuun tuleva ylijäämä sekä maksetut ja mahdollisesti maksettavat ylijäämän ennakot kuuluvat.

Koska oikeus saada ylijäämää on sillä, joka omistaa osakaskiinteistön ylijäämän-jakopäätöksen tekohetkellä, se, että kauppakirja tai muu luovutuskirja on tehty ennen päätöksentekoa, ei riitä. Kiinteistön omistusoikeus saattaa siirtyä vasta myöhemmin, esimerkiksi kauppahinnan tultua kokonaan maksetuksi. Hallintaoikeus siirtyy monesti jo luovutuskirjan allekirjoituksella, mutta se ei välttämättä riitä ylijäämän saamiseen, ellei asiasta ole luovutuskirjassa mainintaa. Omistaja-vaihdoksen asiakirjat täytyy siis tutkia tarkasti.

Monissa ohjesäännöissä on määrätty, että ylijäämää maksetaan omistajanvaihdostilanteissa vasta sen jälkeen, kun uusi omistaja on esittänyt selvityksen oikeudestaan ylijäämään.

Hallintaoikeustilanteet

Vaikka yhteismetsälaissa säädetään, että oikeus ylijäämään on osakaskiinteistön omistajalla, voi ylijäämään oikeutettuna saajana olla hallintaoikeuden haltija. Hallintaoikeus merkitsee perintökaaren 12 luvun mukaan oikeutta omaisuuden tuottoon. Tätä periaatetta noudatetaan usein muissakin saantotilanteissa kuin perintötilanteissa, jollei saantokirjan määräyksistä muuta johdu.

Näin ollen yhteismetsäosuuksien hallintaoikeuden haltijalla, kun hallintaoikeus on eriytetty omistusoikeudesta, olisi lähtökohtaisesti oikeus saada ylijäämä. Asia on kuitenkin aina tarkasteltava tapauskohtaisesti.

Määräalan ja määräosan luovutukset

Kun osakastilasta luovutetaan määräosa eli murto-osainen osuus, lähtökohtaisesti murto-osan saajalle siirtyy vastaava osuus myös yhteismetsäosuuksista, jollei muuta ole sovittu.

Määräalan luovutuksissa tilanne on päinvastainen. Jos luovutuskirjassa ei ole sovittu yhteismetsäosuuksien siirtymisestä, ei määräalan saajalle siirry lainkaan osuuksia, vaan ne jäävät kantatilaan.

Erillisten yhteismetsäosuuksien luovutus

Ylijäämää koskevia erityissäännöksiä ei ole sen varalta, että kaupan kohteena on ilman kiinteistöä luovutettu yhteismetsäosuus. Kiinteistönmuodostamislain 192 pykälän 4 momentin mukaisesti on katsottava, että yhteismetsäosuus siirtyy vastaanottavaan kiinteistöön vasta silloin, kun siirto merkitään kiinteistörekisteriin. Tämän vuoksi on erityisen tärkeää sopia ylijäämästä luovutuksen yhteydessä.

Jollei asiasta ole sovittu, on noudatettava yhteismetsälain 32 pykälän 2 momenttia, jonka mukaan ratkaisu tehdään osakaskiinteistöön ylijäämän jakohetkellä kuuluvan yhteismetsäosuuden mukaisesti.

Liittämistilanteet

Epätietoisuutta voi syntyä myös liitettäessä yhteismetsään uusia alueita yhteismetsäosuuksia vastaan. Liittymisestä sovittaessa ei uudelle osakkaalle voida antaa yhteismetsälain 32 pykälän 2 momentista poikkeavia oikeuksia ylijäämään. Liittyjä on siten oikeutettu saamaan ylijäämää, jos hänen kiinteistönsä (usein haamutila) on kiinteistörekisterissä merkitty yhteismetsän osakastilaksi viimeistään jakopäätöspäivänä. Onkin tärkeää, että liittyjälle kerrotaan ylijäämän jakoperiaatteet ja että liittämistoimitus hoidetaan loppuun suunnitellussa aikataulussa.

7.5 Ylijäämän ennakko

Yhteismetsälaki 32 § 3 mom.

Ylijäämän käyttäminen ja jakaminen

Hoitokunta voi päätöksellään maksaa ylijäämän ennakkoa, kun osakaskunnalla on siihen riittävästi rahavaroja ja kun ennakon maksamista voidaan pitää tarkoituksenmukaisena jaettava rahamäärä ja jaosta aiheutuvat kustannukset huomioon ottaen. Ennakon maksamisella ei saa vaarantaa osakaskunnan kykyä vastata omista velvoitteistaan.

Hoitokunta tai toimitsija päättää

Ylijäämää voidaan hoitokunnan tai toimitsijan harkinnan mukaan jakaa myös ennakkona. Ylijäämän ennakkoa voidaan maksaa, kun jaettavissa olevia varoja on niin paljon, että maksamista voidaan pitää tarkoituksenmukaisena. Hoitokunta tai toimitsija arvioi tarkoituksenmukaisuuden ja päättää ennakon maksamisesta.

Ennakon maksaminen ei saa vaarantaa osakaskunnan omaa maksukykyä. Ennen maksamista hoitokunnan tai toimitsijan on varmistuttava, että jäljelle jäävät varat riittävät osakaskunnan velvoitteiden hoitamiseen.

Kirjanpidossa velkaa

Ennakko on luonteeltaan osakkaiden velkaa osakaskunnalle niin kauan, kuin lopullinen ylijäämän jakopäätös on tehty.

Hoitokunnan tai toimitsijan tekemä ennakonjakopäätös ei sido osakaskunnan kokousta, kun se vahvistaa tilinpäätöstä ja päättää lopullisesta ylijäämän jaosta. Jos jako-osuudet määrätään ennakkoja pienemmiksi, peritään liikaa maksettu ennakko takaisin.

Omistajanvaihdoksissa hankala

Ennakot voivat aiheuttaa kirjanpidollisia ja käytännöllisiä hankaluuksia ja kustannuksia, varsinkin osakastilojen omistajanvaihdosten ja yhteismetsäosuuksien myynnin yhteydessä.

Ennakon jako ei ole ylijäämän jakoa, koska tuolloin ei ylijäämää ole vielä olemassa. Osakastiloja ja yhteismetsäosuuksia myytäessä usein luullaan, ettei aiemman omistajan tarvitse palauttaa nostamaansa ennakkoa. Kuitenkin, jos ylijäämän jakopäätöstä tehtäessä yhteismetsäosuus kuuluu kokonaisuudessaan uuden omistajan tilaan, kuuluu hänelle myös ylijäämä kokonaisuudessaan, jos muuta ei ole sovittu.

Jos yhteismetsä jakaa ennakoita, pitäisi osakastiloja tai yhteismetsäosuuksia luovutettaessa ennakoiden omistusoikeus tai palautusvelvollisuus aina kirjata luovutuskirjaan. Luovutuskirjassa voisi olla esimerkiksi seuraavan tyyppinen sopimusehto ylijäämästä ja ennakosta: ”Luovuttaja saa pitää ylijäämän ja ylijäämän ennakon, joka on suoritettu luovuttajalle ennen yhteismetsäosuuksien/osakas-kiinteistön omistusoikeuden siirtymistä.” Vaihtoehtoisina ajankohtina voidaan käyttää hallinto-oikeuden siirtymistä tai kauppakirjan allekirjoittamista.

7.6 Ylijäämä kiistanalaisissa tilanteissa

Ylijäämän jakoon liittyvästä menettelystä kiistanalaisissa tilanteissa olisi hyvä määrätä ohjesäännössä.

Halkomistilanteet

Ongelmia voi tulla esimerkiksi tilanteissa, joissa metsätila halotaan ja näin muodostuville uusille tiloille jaetaan yhteismetsäosuudet. Valitettavan usein näihin tilanteisiin liittyy riitaisa omistushistoria.

Epäselvässä jakotilanteessa on parasta kirjata riidanalainen osuus ylijäämästä yhteismetsän velkana osakaskiinteistön jaon osapuolille. Kun asia on luotettavasti selvinnyt, ylijäämä maksetaan siihen oikeutetuille.

Riita tuomioistuimessa

Jos ylijäämän jakopäätöstä tehtäessä on tiedossa kiinteistön omistusoikeutta koskeva riita, jaetaan kiinteistön osuus ylijäämästä sen jälkeen, kun riita on lainvoimaisesti ratkaistu (yhteismetsälaki 49 § 1). Yhteismetsän toimielinten tai toimihenkilöiden ei ole syytä ryhtyä ratkaisemaan entisten ja uusien osakkaiden välisiä kiistoja luovutuksen ehdoista tai ehtojen tulkinnasta, ei etuostotilanteitakaan koskevissa riidoissa.

Jos kyseessä on kiista yhteismetsäosuuden etuosto-oikeudesta, kyseistä yhteismetsäosuutta vastaava osa ylijäämästä jaetaan vasta sitten, kun kiista etuosto-oikeudesta on lainvoimaisesti päätetty, ellei tuomioistuin muuta määrää (yhteismetsälaki 49 § 2). Näissäkin tapauksissa talletetaan kiistanalainen osuus pankkiin kuten myös silloin, jos ylijäämään oikeutettua ei muusta syystä pystytä selvittämään.

7.7 Käyttö muihin tarkoituksiin

Jakamisen sijaan

Ylijäämää voidaan yhteismetsälain 32 pykälän 1 momentin mukaan käyttää osakkaille jakamisen sijasta myös muihin yhteismetsän tarkoituksiperiä edistäviin tarkoituksiin. Tällainen voi olla esimerkiksi metsätilan hankinta. Kyseessä on ylijäämän jakoon rinnastettava asia, minkä vuoksi päätös tästä täytyy tehdä osakaskunnan kokouksessa.

On suositeltavaa antaa talousarvion ja toimintasuunnitelman käsittelyn yhteydessä hoitokunnalle tai toimitsijalle selkeä valtuus siitä, minkälaisen summan se saa tilikaudella käyttää vuosimenojen lisäksi erilaisiin investointeihin. Samalla on hyvä antaa hallinnolle mahdollisesti tarvittava toimintavaltuus, esimerkiksi tietyn suuruisen velan ottoon, mikäli lisärahoitusta tarvitaan.

Myöhempään tarpeisiin

Kaikkea ylijäämää ei tarvitse jakaa, vaan osa voidaan varata myöhempiä tarpeita varten. Päätöstä tehtäessä nämä tarkoituksiperät on yksilöitävä, mutta se ei edellytä, että esimerkiksi hankittava maa-alue tai yhteismetsäosuudet olisivat jo tiedossa.

Osakaskunnan kokouksessa on syytä kirjata päätös näihin tarpeisiin varattavasta summasta.

Jakamatta jätetty ylijäämä on talletettava pankkiin tai sijoitettava muulla turvallisella ja tuloa tuottavalla tavalla.

Lahjoitukset

Monet yhteismetsät ovat antaneet yleishyödyllisiin tarkoituksiin liikevaihtoonsa nähden pienehköjä avustuksia. Tähän ei ole yhteismetsälain perusteella huomauttamista.

7.8 Velanotto ja vakuudet

Osakaskunta päättää

Osakaskunta voi tarpeen vaatiessa ottaa velkaa. Velan ottamisesta ja panttioikeuden perustamisesta päättää osakaskunnan kokous.

Päätöksen lainan ottamisesta ja panttauksesta, kuten muunkin osakaskunnan kokoukselle kuuluvan päätöksen, voivat tehdä myös kaikki osakkaat yhdessä ilman kokousta, jos kaikki ovat asiasta yksimielisiä. Tällöin päätöspöytäkirjaa vastaava kirjaus tarvitaan kaikkien allekirjoittamana. Käytännössä tämä koskee lähinnä sukujen yhteismetsiä, joissa osakasmäärä on pieni.

Osakaskunta valtuuttaa

Osakaskunnan kokous voi myös myöntää hoitokunnalle tai toimitsijalle valtuudet ottaa lainaa tilikauden aikana tiettyyn euromäärään asti. Tämä on käytännön toiminnan kannalta sujuvin menettely, jos osakkaita on useita.

Osakaskunta voi antaa hoitokunnalle valtuudet myös panttioikeuden perustamiseen yksilöityyn osakaskunnan omaisuuteen, jollei ohjesäännössä asiasta toisin määrätä.

Yhteismetsälaki turvaa velkojaa

Lain mukaan yhteismetsä on velvollinen noudattamaan kestävästä metsätaloudesta ja metsäsuunnitelmasta, joten yhteismetsän puuvarannot ja hakkuumahdollisuudet on helppo selvittää. Myös yhteismetsän taloudellista asemaa on vaivatonta seurata kirjanpidon ja tilinpäätöksen perusteella.

Yhteismetsälaki antaa velkojalle kohtuullisen turvan antamalla mahdollisuuden saada erääntyneitä velkoja vastaava summa yhteismetsän puuvarannosta. Alla oleva säännös on ulosotto-oikeudessa erittäin poikkeuksellinen, mutta turvaa kohtuullisesti yhteismetsän velkojan etua.

Yhteismetsälaki 50 §

Osakaskunnan veloitteen pakkotäytäntö

Osakaskunnan velasta voidaan yhteismetsästä metsäkeskuksen osoituksen mukaan ulosmitata ja myydä puita noudattaen, mitä ulosottolaissa säädetään irtaimen omaisuuden ulosmittauksesta ja myymisestä.

Ulosottomiehen on viivytyksettä ilmoitettava 1 momentissa mainitusta ulosmittauksesta metsäkeskukselle merkinnän tekemistä varten 48 §:ssä tarkoitettuun rekisteriin. Kun ulosmittaus raukeaa tai muutoin lakkaa olemasta voimassa, on siitäkin tehtävä ilmoitus.

Panttioikeudet rajalliset

Koska yhteismetsän alue on osakastiloihin kuuluva yhteinen alue, siihen ei voida vahvistaa kiinnitystä. Sen sijaan osakaskunnan omistamat kiinteistöt, joita ei ole liitetty yhteismetsän alueeseen, voidaan kiinnittää velan vakuudeksi.

Mitä laajempi yhteismetsä, sitä paremmat mahdollisuudet sillä on yleensä hankkia omaisuutta lainan vakuudeksi. Lainan antajalle riski näyttäytyy yleensä pienempänä, jos yhteismetsällä on osoittaa taloudellisesti vakaa toimintahistoria.

Lainan hakeminen

Lainaa haettaessa kannattaa jo ensikeskustelussa varautua osoittamaan yhteismetsän päätös- ja taloustilanne muun muassa seuraavilla asiakirjoilla:

- lainan ottoa käsitelleen osakaskunnan kokouksen kutsu ja ote pöytäkirjasta
- lainan ottoa koskeva hoitokunnan kokouksen pöytäkirjaote
- metsäsuunnitelman ajantasaiset yhteenvetotiedot
- tilinpäätöstiedot
- realistinen suunnitelma lainan takaisin maksusta.
- selvitys olemassa olevista kiinnityksistä ja kiinnityskelpoisesta osakaskunnan varallisuudesta

Uudet ja pienet yhteismetsät

Aloittavan yhteismetsän ensimmäisen toimintavuoden maksuvalmiutta on usein paikattu osakkaiden osakaskunnalle myöntämällä lainoilla. Nämä on käsiteltävä yhteismetsän taloudessa kuten mikä tahansa laina, joskin usein ne myönnetään hyvin lyhytaikaisina ja korottomina.

Isompien rahoitustarpeiden yhteydessä kannattaa jo etukäteen neuvotella pankin kanssa mahdollisesti tarvittavasta lainoituksesta. Mahdolliset vakuusjärjestelyt on aina tarkasteltava yhteismetsässä etukäteen. Lainan saanti on pienillä ja uusilla yhteismetsillä usein vaikeampaa kuin pitkän toimintahistorian omaavilla ja laajoilla yhteismetsillä.

Jos yhteismetsän osakaskunnalla ei ole pantattavaa omaisuutta, jää vaihtoehdoksi esimerkiksi osakkaiden takaukset ja osakastiloihin haettavien kiinnitysten panttaaminen. Jos osakastilat ovat haamutiloja, kohdistuu panttaus välillisesti vain yhteismetsän varallisuuteen. Näitä ei suositella, eivätkä pankitkaan yleensä suhtaudu niihin suopeasti.

7.9 Vakuutukset

Ei velvoitetta

Yhteismetsälaki eikä muukaan lainsäädäntö velvoita osakaskuntaa vakuuttamaan metsäomaisuuttaan. Osakaskunnan edun mukaista on kuitenkin arvioida omaisuuden kohdistuvat riskit ja vakuuttaa omaisuus todennäköisimpien riskien varalta.

Päätöksentekijänä on hoitokunta tai toimitsija, mutta periaatetasolla vakuuttaminen on hyvä ottaa osakaskunnan kokouksessa keskusteluun esimerkiksi talousarvion käsittelyn yhteydessä.

Vakuutukset tulisi hankkia kilpailutuksen kautta. Myös tarvittavat vastuuvakuutukset on syytä ottaa huomioon.

Vakuutukset voivat nousta esille myös lainoitustilanteissa. Pankki voi velvoittaa ottamaan ainakin myrsky- ja palovakuutuksen.

Eri laajuisia vakuutuksia

Vakuutusyhtiöiden valikoima vaihtelee suppeista metsäpalovakuutuksista hyvinkin laajoihin ja kattaviin vakuutuksiin, joissa voidaan korvata niin luonnonilmiöiden kuin eläinten ja sienten aiheuttamia tuhoja sekä anastamisesta ja vahingonteosta aiheutuneita menetyksiä. Yleisimpiä vakuutuksista korvattavia tuhoja ovat myrsky-, palo- ja hyönteistuhot. Vakuutusta ottaessa kannattaa kiinnittää huomiota omavastuusuuden tasoon.

7.10 Yhteismetsän arvo

Osuuden arvo

Yhteismetsän hallinnassa olevan metsä- ja muun omaisuuden arvonmäärittäystä tarvitaan ensisijaisesti yhteismetsäosuuden arvon määrittämiseksi. Tosin osuuden arvo voidaan määrittää muullakin tavoin kuin yhteismetsän arvon kautta. Osuuden arvolla on merkitystä osakkaille muun muassa omistusjärjestelyissä ja perunkirjoituksissa, joissa yhteismetsäosuus täytyy pystyä arvottamaan käypään arvoonsa. Osuuden arvon kehitys on tietenkin myös tärkeää taloustietoa osakkaalle.

Osuuden arvosta enemmän luvussa 9.1. Osuuden arvoa tarvitaan myös, kun sovitaan alueen liittämisestä yhteismetsään osuuksia vastaan (ks. luku 10.3).

Arvo erilaisiin tarpeisiin

Koska varsinainen yhteismetsän alue kuuluu kiinteistöille yhteisesti, sen arvoa ei merkitä yhteismetsän taseeseen. Taseesta löytyy vain osakaskunnan omistamat erilliset kiinteistöt hankintamenon arvoisina ja muu osakaskunnan varallisuus. Osakaskunnan varallisuus ja velat muodostavat osakaskunnan vakuusarvon lähtökohdan. Vakuusarvo on yleensä huomattavasti pienempi kuin osakaskunnan omaisuuden käypä arvo.

Yhteismetsän arvon kuvaamisessa on päätettävä, mihin tarkoitukseen arvo lasketaan. Kun halutaan selvittää osuuden arvo, on otettava huomioon sekä yhteismetsän alue että osakaskunnan omistukset ja velat. Tämä on yleisin lähtökohta yhteismetsän arvon määrittämisessä.

Erilaisia arvonmäärittäytapoja

Yhteismetsän arvo määritetään hoitokunnan tai toimitsijan valitsemalla arvonmäärittäytavalla. Kun arvon määrittämiseen parhaiten sopiva menetelmä on löytynyt ja yhteismetsän arvo on kerran määritelty, on sitä helppo päivittää seuraavina vuosina.

Pienillä yhteismetsillä, joiden hallinnassa on vain metsäkiinteistöjä, yhteismetsän arvo muodostuu metsäomaisuuden arvosta. Silloin on luontevaa käyttää samoja arvonmäärittäytmenetelmiä kuin muutoinkin metsätilojen arvonmäärittämisessä, esimerkiksi summa-arvomenetelmää.

Mitä suurempi yhteismetsä on kyseessä, sitä enemmän sillä yleensä on muitakin tuloja kuin puunmyyntitulot ja muutakin omaisuutta kuin metsäalueet. Näissä tilanteissa käytetäänkin yleistyvästi summa-arvomenetelmän rinnalla tuottoarvomenetelmää.

Maanmittauslaitos on verkkosivuillaan julkaissut osuuden arvon määrittämistä käsittelevän sähköisen oppaan Yhteismetsän ja yhteismetsäosuuden arvo (2015).

8 Yhteismetsän ja osakkaan verotus

8.1 Osakaskunta verovelvollisena

Yhteisetuus

Tuloverolain 5 pykälän mukaan yhteismetsä on verotuksellisesti yhteisetuus. Yhteisetuutta eli yhteismetsän osakaskuntaa verotetaan erillisenä verovelvollisena. Osakaskunnan taloutta ja verotusta ei pidä millään tavoin yhdistää osakkaan talouteen ja verotukseen. Ei, vaikka osakaskunnan muodostaisi vain yksi osakas.

Ylijäämä osakkaalle verovapaa

Yhteismetsän osakkaan saamaa osuutta tulosta eli ylijäämän jako-osuutta ei pidetä osakkaan veronalaisena tulona (tuloverolaki 18 §). Osakkaan ei tarvitse ilmoittaa sitä veroilmoituksessaan. Saatu ylijäämä on osakkaalle verotonta tuloa riippumatta osakkaan toimintamuodosta. Se on siis verotonta niin yhteisöosakkaille kuin luonnollisille henkilöille ja kuolinpesille. Tästä on osakeyhtiötä koskeva keskusverolautakunnan päätös KVL: 2011/9.

Verotus perustamisvaiheessa

Yhteismetsän perustamista ei katsota luovutukseksi, joten perustamisesta ei seuraa luovutusvoiton veroa tai lahjaveroa. Verotuskäytännössä on katsottu, että tällöin siitä ei seuraa myöskään varainsiirtoveroa. Asiasta on selkeä korkeimman hallinto-oikeuden ennakkoratkaisu 83/2002.

KHO:2002:83

Jos A:n puoliset liittivät yhteismetsälain mukaisesti metsätilansa M:n yhteismetsälle yhteismetsäosuutta vastaan, ei kysymyksessä ollut tuloverolain 45 §:n 1 momentin mukainen omaisuuden luovutus. Ennakkoratkaisu vuosille 2002 ja 2003.

Tuloverolaki 45 § 1

Perustamisilmoitus

Kun yhteismetsä aloittaa toimintansa, on hoitokunnan tai toimitsijan ensimmäisiä tehtäviä tehdä perustamisilmoitus Verohallinnolle. Ohjeet perustamisilmoituksen tekemiseen löytyvät osoitteesta ytj.fi. Verohallinnon verkkopalveluissa puhutaan yhteisetuudesta ja usein vain tiekunnasta esimerkkinä. Myös yhteismetsä on yhteisetuus. Näin ollen yhteismetsä täyttää perustamisilmoituksena lomakkeen Y1 (v. 2022), jolla ilmoitus tehdään vain Verohallinnolle, ei kaupparekisteriin. Ilmoituksen perusteella yhteismetsä saa käyttöönsä Y-tunnuksen.

Perustamisilmoitukseen merkitään yhteismetsän tilikausi. Verohallinnossa katsotaan, että ensimmäinen tilikausi ja verovelvollisuus alkavat siitä päivästä, kun yhteismetsä on merkitty kiinteistörekisteriin. Jos yhteismetsä on perustettu ennen ohjesäännössä määrätyn tilikauden vaihtumista, voi ensimmäinen tilikausi olla pidempi kuin 12 kuukautta, kuitenkin enintään 18 kuukautta.

Perustamisilmoitukseen myös arvioidaan ensimmäisen tilikauden liikevaihto, minkä perusteella Verohallinto määrää ennakkoveron. Yhteismetsän tuloista ei siis tehdä

ennakonpidätystä, vaan yhteismetsä maksaa ennalta Verohallinnon määräämän ennakkoveron. On tärkeää muistuttaa puukaupassa ostajaa siitä, että yhteismetsälle ei saa tehdä puukauppamaksusta ennakonpidätystä.

8.2 Osakkaan veromuutoksia perustamisessa

Yhteismetsää perustettaessa osakkaat voivat siirtää yhteismetsään kaiken metsäomaisuutensa tai vain osan siitä. Jos yhteismetsään siirretään kaikki osakkaan metsät, hänen verovelvollisuutensa metsätalouden harjoittajana päättyy sinä päivänä, kun uusi yhteismetsä on merkitty kiinteistörekisteriin.

Lopettamisilmoitus

Metsätalouden harjoittamisen lopettamisesta pitää ilmoittaa Verohallinnolle lopettamisilmoituksella Y6 (v. 2022). Ohjeet löytyvät osoitteesta ytj.fi. Jos osakkaalla on yhteismetsän perustamisen jälkeen erääntyviä puukauppataloja, kemera-tukia tai maksamattomia metsätalouden laskuja, voi lopettamisilmoituksen tehdä vasta maksutapahtumien jälkeen.

Jos osa omista metsistä jätetään yhteismetsän ulkopuolelle, ei lopettamisilmoitusta tehdä. Muuttuneista kiinteistö- ja pinta-alatiedoista on kuitenkin ilmoitettava Verohallinnolle lomakkeella Y6 (2022).

Yhtymä ennen yhteismetsää

Yhä yleisemmin metsää ostetaan yhdessä siinä tarkoituksessa, että perustetaan yhteismetsä tai ostetut metsät liitetään yhteismetsään osuuksia vastaan. Välivaiheen omistustilanteeksi muodostuu tällöin verotusyhtymä. Jos ostajilla ei ole tarkoitus harjoittaa metsätaloutta yhtymänä ja yhteismetsän perustamista tai liittämistä haetaan välittömästi, ei välivaiheen omistuksesta tarvitse yleensä tehdä perustamis- eikä lopettamisilmoituksia. Metsän ostamisen jälkeen on kuitenkin aina maksettava varainsiirtovero ja haettava lainhuuto ennen kuin yhteismetsän muodostamistoimitusta haetaan Maanmittauslaitokselta.

Jos verovuosi vaihtuu ennen toimitusta, yhtymän on tehtävä ensimmäisestä toimintavuodestaan metsäveroilmoitus muun muassa hankinnasta muodostuneen metsävähennyksen toteamiseksi.

8.3 Vähennysoikeuksien siirtyminen

Metsävähennysoikeus

Metsätiloilla, jotka on hankittu vastikkeellisesti 1.1.1993 jälkeen, voidaan vähentää metsävähennyksenä 60 prosenttia hankintamenosta. Tuloverolain 55 pykälän mukainen metsävähennysoikeus koskee myös yhteismetsiä, mutta vain, jos yhteismetsän osuuksista vähintään puolet on luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien omistuksessa.

Metsänomistajalla oleva metsävähennysoikeus siirtyy yhteismetsän osakaskunnalle yhteismetsän perustamisessa, jos yhteismetsään siirrettävä metsä kuuluu metsävähennysoikeuden pariin. Tästä on korkeimman hallinto-oikeuden ennakkoratkaisu 74/2006.

Metsävähennysoikeus siirtyy myös silloin, kun metsävähennykseen oikeutettu metsä liitetään olemassa olevaan yhteismetsään osuuksia vastaan. Siirtyvä metsävähennysoikeus kannattaa laskea huolellisesti, jos osakkaalle jää myös omaan omistukseen metsävähennykelpoista metsää. Perusteet siirtyvän metsävähennyksen laskentaan

löytyvät Verohallinnon verkkosivuilla olevista metsävähennystä ja yhteisetuuksien verotusta koskevista syventävistä ohjeista.

KHO:2006:74

A ja kuusi muuta henkilöä ovat sopineet metsätilan ostamisesta yhteisesti siinä tarkoituksessa, että he perustavat yhteismetsän yhteismetsälain 5 §:n mukaisesti. Kukin ostettavan metsätilan osaomistaja tulee yhteismetsän osakkaaksi sillä osuudella, joka vastaa hänen suorittamaansa osuutta kauppahinnasta. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että yhteismetsällä on oikeus tehdä tuloverolain 55 §:n 1 momentin mukainen metsävähennys kiinteistöltä saamastaan metsätalouden pääomatulosta siitä huolimatta, ettei perustettava yhteismetsä saa omistusoikeutta hallintaansa tulevaan osakkaiden edellä mainitulla tavalla ostamaan metsätilaan. Ennakkoratkaisu verovuodelle 2006.

Tuloverolaki 55 § 1

Yhteismetsälaki 5 §

On tärkeää huomata, että aiemmin tulkittiin myös yhteismetsään liitetyn metsän hankintamenon siirtyvän yhteismetsälle luovutusvoiton verotuksessa käytettäväksi. Verohallinnon yhteismetsien verotusta koskevien ohjeiden täsmentymisen myötä katsotaan nykyisin, että yhteismetsään siirtyneen metsän hankintameno jää liittyjälle aluetta vastaavien yhteismetsäosuuksien hankintamenoiksi. Lue lisää yhteismetsän luovutusvoiton verotuksesta luvusta 8.7.

Varaukset

Menovarauksia ja tuhovarauksia ei siirry perustettavalle yhteismetsälle eikä osuutta vastaan tapahtuvien liittämisten yhteydessä. Varauksia voi siirtyä vain tuloverolain 24 pykälän tarkoittamassa toimintamuodon muutostilanteessa. Yhteismetsän perustamista ei ole katsottu toimintamuodon muutokseksi. Jos metsänomistaja siirtää kaikki metsänsä yhteismetsään, tuloutetaan käyttämätön meno- ja tuhovaraus sille verovuodelle, jolloin alue on liitetty.

Poisto-oikeudet ja tappio

Tie- ja ojitushankkeiden sekä metsätalouden rakennusten ja rakennelmien meno- ja jäänös siirtyy yhteismetsälle vaikutusalueen maiden yhteismetsään siirtämisen myötä. Asia katsotaan rinnasteiseksi yllä esitetyn metsävähennysoikeuden siirtymisen kanssa.

Sen sijaan maa-ainesten ottoalueen hankintameno ei siirry yhteismetsälle substanssipoistossa huomioon otettavaksi (KHO:2015:46).

Koneet ja kalusto ovat irtainta omaisuutta, eikä niitä voi siirtää yhteismetsälle perustamis- tai liittämistoimituksessa. Jos ne siirretään yhteismetsän osakaskunnalle, tulisi osakaskunnan maksaa niistä korvaus, joka on metsänomistajalle luovutusvoiton verotettavaa tuloa.

Verovelvolliselle vahvistettu metsätalouden tappio ei siirry perustettavaan yhteismetsään.

8.4 Osakkaan verotus siirtymävaiheessa

Siirtymävaiheeksi voidaan nimittää verovuotta, jonka aikana yhteismetsä perustetaan eli aika perustamissopimuksesta muodostamistoimituksen valmistumiseen. Verovelvollisuus siirtyy metsän omistajalta yhteismetsän osakaskunnalle. Osakaskunnan verovelvollisuus alkaa, kun yhteismetsä on merkitty kiinteistörekisteriin.

Metsätaloutta harjoittavilla luonnollisilla henkilöillä, kuolinpesillä ja yhtymillä verovuosi on kalenterivuosi, kun se yhteismetsällä on tilikausi. Yhteismetsän osakkaaksi ryhtyneen metsänomistajan täytyy tehdä viimeiseltä kalenterivuodelta metsätalouden veroilmoitus normaalin käytännön mukaan. Jos yhteismetsään siirrettyä metsää koskevia menoja tai tuloja on vielä seuraavana vuonna, tehdään niistäkin metsäveroilmoitus sekä alv-ilmoitus ja -tilitys.

Varausten tuloutus

Koska meno- ja tuhovaraus eivät siirry yhteismetsälle, ne tuloutetaan metsänomistajalle viimeisenä verovuotena. Tuloutusta ei tehdä, jos metsätalouden harjoittamista jatketaan muilla tiloilla.

Ei metsävähennystä

On myös muistettava, että metsävähennysoikeus siirtyy yhteismetsälle jo perustamisvuonna tai liittämiskuussa, joten yhteismetsään siirretyn metsän osalta omistaja ei voi enää tehdä metsävähennystä. Sen sijaan mahdollisten omaan omistukseen jäävien metsien osalta metsävähennyksen voi tehdä, mikäli sen ehdot muutoin täyttyvät.

Korot saa vähentää

Metsänomistajalla on oikeus jatkaa metsän hankintaan otetun lainan korkomenojen vähentämistä verotuksessa, vaikka metsätila olisi siirretty yhteismetsään. Myös yhteismetsäosuusien ostoon otettujen lainojen korot saa vähentää. Vähennys-oikeudessa oli pitkään tulkinnanvarainen tilanne, mutta vuodesta 2021 alkaen vähennysoikeus on ollut voimassa. Katso Verohallinnon syventävä ohje Korkojen vähentäminen henkilöverotuksessa, VH/6412/00.01.02/2021.

Siirtymävaiheen puukaupat

Metsänomistaja on voinut tehdä yhteismetsään siirrettävältä tilalta puukauppasopimuksen ennen yhteismetsän perustamista tai liittämistä. Nämä puukauppatulot katsotaan verovelvollisen myyjän omiksi puukauppatuloiksi riippumatta niiden maksuajankohdasta, jollei perustamis- tai liittämissopimuksessa ole muuta sovittu ja kaupan arvoa otettu huomioon osuuksia määrättäessä.

Keskeneräiset puukaupat eivät ole suotavia perustamistilanteessa ja ne kannattaa aina selvittää ennen yhteismetsän perustamista.

Koneet ja kalusto

Metsänomistajalle voi jäädä koneita ja kalustoa, jotka siirtyvät metsätalouden lopettamisen vuoksi yksityiskäyttöön. Niistä voi vaatia hyödykekohtaisesti lisäpoistoa, mikäli hyödykkeen käypä arvo on selvästi alhaisempi kuin poistamaton menojäännös. Lisäpoistolla pienennetään menojäännös vastaamaan todellista käypää arvoa.

Jos kalustoa tai koneita myydään, otetaan poistamaton menojäännös huomioon verotettavaa luovutusvoittoa laskettaessa. Koneet ja kalusto voidaan haluttaessa siirtää kaupalla yhteismetsän osakaskunnalle.

8.5 Tuloverotus yhteismetsässä

Verovelvollisuus ja veroaste

Verovelvollinen on yhteismetsän osakaskunta. Yhteismetsän verokanta on 26,5 prosenttia vuonna 2022. Se on 3,5–7,5 prosenttiyksikköä alempi kuin luonnollisilla henkilöillä ja kuolinpesillä, mutta 6,5 prosenttiyksikköä korkeampi kuin yhteisöillä. On kuitenkin syytä myös huomata, että yhteismetsällä ei ole oikeutta yrittäjävähennykseen, joka keventää luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien verotusta.

Ennakkovero

Yhteismetsän osakaskunta maksaa Verohallinnon määräämää ennakkoveroa edellisen tilikauden tuloksen mukaan. Ennakonpidätystä puukauppatuloista ei tehdä.

Lisäennakko

Jos osakaskunnan maksamat ennakkoverot eivät kata lopullista tuloveroa, on Verohallinnolta haettava lisäennakkoa kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä. Jos hakemus tai maksu viivästyy, määrätään suoritukselle korkoa. Jos siis tilikausi päättyy 31.12.2022, lähtee korko juoksemaan jäännösverolle jo 1.2.2023, jollei lisäennakkoa ole haettu tammikuun aikana.

Veroasiointi OmaVerossa

Yhteismetsän verovuosi on tilikausi ja veroilmoitus liitteineen täytyy antaa neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Marraskuusta 2017 alkaen yhteismetsien on annettava veroilmoitus sähköisesti, nykyisin OmaVerossa. Tähän tarvitaan veroilmoituksen antajalle Suomi.fi-valtuus.

Yhteismetsän sähköiseen asiointiin valtuuttamalle edustajalle on syytä antaa myös valtuuttamisoikeus, jolloin hän pystyy antamaan oikeuden vaikkapa kirjanpitäjälle veroasiointiin.

Veroilmoituksen antaminen paperilla on edelleen mahdollista erityisestä syystä, esimerkiksi jos tietoliikenneyhteyksiä ei ole.

Tulolähteittäin

Veroilmoitukseen täytyy eritellä tulos tulolähteittäin. Tulolähteitä ovat maatalouden, elinkeinotoiminnan ja muu tulolähde. Myös veropäätökset tehdään tulolähteittäin yhteisetuuksille säädetyn veroprosentin mukaisena. Maatalouden verotettava tulo lasketaan maatilatalouden tuloverolain (MVL) mukaan, metsätalouden tulo tuloverolain (TVL) mukaan ja elinkeinotoiminnan tulo lain elinkeinotoiminnan verotuksesta (EVL) mukaan. Muun muassa vuokratulot kuuluvat maatalouden tulolähteeseen. Tulolähteen tappiota ei voi vähentää toisen tulolähteen verotettavasta tuloksesta.

On myös huomattava, että maatalouden verotettava tulo lasketaan maksuperusteen mukaisesti, toisin kuin metsätalouden tulo, jossa noudatetaan suoriteperustetta.

Vähennysoikeudet

Yhteismetsille on tuloverolaissa säädetty metsäverotusta koskien samat vähennysoikeudet kuin luonnollisille henkilöille, kuolinpesille ja näiden muodostamille yhtymille. On kuitenkin oltava huolellinen vähennysten oikeassa kohdentamisessa tulolähteittäin. Huolellisuutta vaatii myös yhteismetsän verolaskelma, koska yhteismetsällä voi olla kirjanpidosta poikkeavia verovähennysoikeuksia.

Metsävähennyksen tekeminen

Tuloverolain 55 pykälän mukainen metsävähennysoikeus koskee yhteismetsiä, mutta vain, jos yhteismetsän osuuksista vähintään puolet on luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien omistuksessa. Metsävähennyksen voi tehdä, mikäli yhteismetsällä on metsävähennysoikeutta ja riittävästi veronalaista metsätalouden tuloa metsävähennykseen oikeutetulta alueelta. Vähennys voi olla enintään 60 prosenttia siitä metsätalouden tulosta, joka on saatu vähennykseen oikeuttavasta metsästä.

Metsävähennykseen oikeuttavan tulon erottaminen puukauppatuloista on haasteellista laajoissa yhteismetsissä. Seuranta voi helpottaa esimerkiksi merkitsemällä metsäsuunnitelmaan metsävähennyskelpoiset metsikkökuviot ja erittelemällä kirjanpitoon näistä saadut tulot.

KHO:2006:74

A ja kuusi muuta henkilöä ovat sopineet metsätilan ostamisesta yhteisesti siinä tarkoituksessa, että he perustavat yhteismetsän yhteismetsälain 5 §:n mukaisesti. Kukin ostettavan metsätilan osaomistaja tulee yhteismetsän osakkaaksi sillä osuudella, joka vastaa hänen suorittamaansa osuutta kauppahinnasta. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että yhteismetsällä on oikeus tehdä tuloverolain 55 §:n 1 momentin mukainen metsävähennys kiinteistöltä saamastaan metsätalouden pääomatulosta siitä huolimatta, ettei perustettava yhteismetsä saa omistusoikeutta hallintaansa tulevaan osakkaiden edellä mainitulla tavalla ostamaan metsätilaan. Ennakkoratkaisu verovuodelle 2006.

Tuloverolaki 55 § 1

Yhteismetsälaki 5 §

Osakaskunnan omiin nimiin hankkimien metsien ostossa tai vaihdossa muodostuu uusi metsävähennysoikeus, joka on siis 60 prosenttia metsän hankintamenosta (v. 2022). Hankintamenoon luetaan kauppahinta (tai vaihdossa annetun omaisuuden arvo), maksettu varainsiirtovero, lainhuutokulut ja muuta hankinnasta aiheutuneet kulut.

8.6 Arvonlisäverotus

Ilmoittautuminen ja hakeutuminen

Yhteismetsän osakaskunnan on ilmoitauduttava arvonlisäverovelvolliseksi, jos tilikauden liikevaihto on yli 15 000 euroa (v. 2022). Arvonlisäverollisuus on kuitenkin aina suositeltavaa, olipa liikevaihto miten pieni tahansa. Se mahdollistaa menojen sisältämän arvonlisäveron täyden vähennysoikeuden.

Arvonlisäverovelvollisena toimivaa yhteismetsää koskevat arvonlisäverolain (1501/1993) ja lain oma-aloitteisten verojen verotusmenettelystä (768/2016) säädökset.

Ilmoitusjakso eli verokausi

Verokausi on yleensä kuukausi eli ilmoitus oma-aloitteisista veroista on annettava OmaVerossa kuukausittain. Alle 100 000 euron liikevaihdolla voi halutessaan hakeutua neljännesvuosimenettelyyn, jolloin arvonlisäveroilmoitus annetaan

kolmen kuukauden jaksoissa ja alle 30 000 euron liikevaihdolla neljännesvuosi- tai vuosimenettelyyn. Muutoshakemuksen ilmoitusjaksosta voi tehdä OmaVerossa.

8.7 Alueiden luovuttamisen verotus

Luovutusvoiton vero

Yhteismetsän myydessä tai vaihtaessa tiluksiaan, verotetaan omaisuuden luovutuksesta saatua voittoa. Luovutusvoittoa verotetaan yhteismetsällä pääsääntöisesti samalla tavalla kuin muillakin metsänomistajilla, tuloverolain 45–50 pykälien mukaan. Veroaste on kuitenkin pienempi eli 26,5 prosenttia luovutusvoitosta (v. 2022).

Verotettavaa luovutusvoittoa laskettaessa vähennetään saadusta kauppahinnasta joko todellinen hankintameno tai hankintameno-olettama riippuen siitä, kumpi on verovelvolliselle edullisempi menettely.

Yhteismetsän osakaskunta ei voi hyödyntää tuloverolain 48 pykälän 1 momentin 3 kohdan mukaista lähiomaisten välisen metsäkiinteistökaupan verovapautta. Osakas sen sijaan voi myydessään yhteismetsäosuuksia.

Hankinta-aika ja hankintameno

Osakaskunnan hankkimien alueiden osalta on tärkeää pitää ylhäällä sekä alkuperäinen hankinta-aika eli omistusoikeuden siirtymisajankohta että kaikki hankinnan kulut huomioon ottava hankintameno. Näistä siis muodostuu vähennysoikeus luovutusvoiton verotuksessa.

Perustamisessa tai myöhemmin osuuksia vastaan liitettyjen alueiden osalta tarvitaan tieto kiinteistörekisteriin merkitsemisen ajankohdasta. Tästä määräytyy osakaskunnan omistusaika, jota käytetään hankintameno-olettaman määrittämisessä.

Hankintameno-olettamana vähennetään 40 prosenttia saadusta kauppahinnasta, jos luovutettu metsä on ollut osakaskunnalla yli 10 vuotta. Muussa tapauksessa hankintameno-olettama on 20 prosenttia saadusta kauppahinnasta.

Käytetyn metsävähennyksen lisääminen

Jos myyty tila, määräala tai määräosa kuului metsävähennysjärjestelmään, lisätään luovutusvoittoon osakaskunnan käyttämän metsävähennyksen määrä, kuitenkin enintään 60 prosenttia luovutetun metsän hankintamenosta. Tämänkin vuoksi on tärkeää, että yhteismetsässä seurataan, mitkä alueet ovat oikeutettuja metsävähennykseen.

Kun osakas myy osuuksiaan tai osakaskiinteistön, ei yhteismetsän käyttämää metsävähennystä lisätä hänen luovutusvoiton verotukseensa.

Verovapaa kiinteistöjen vaihto ja kauppa

Kun metsäkiinteistö vaihdetaan toiseen kiinteistöön luonnonsuojelulaissa (1096/1996) tarkoitetuksi suojelualueeksi, luovutetusta metsäkiinteistöstä saatu voitto ei ole veronalaista tuloa. Vaihdoissa vastikkeeksi saadun metsän hankinta-aika lasketaan luovutetun omaisuuden hankinta-ajasta. Verotonta on myös luovutusvoitto, joka saadaan, kun kiinteistö myydään valtiolle tai valtion liikelaitokselle luonnonsuojelulaissa tarkoitetuksi suojelualueeksi.

9 Yhteismetsäosuudet

9.1 Osuuden arvo

Yhteismetsäosuus on osakkaan kiinteää omaisuutta. Osakas tarvitsee tietoa osuuden arvosta monenlaisissa tilanteissa, erityisesti osuuksien luovutuksissa. Osakaskunnalle osuuksien arvon määrittäminen on tärkeää muun muassa ostettaessa osuuksia ”sisään” eli osakaskunnalle ja laadittaessa sopimuksia liittämistä osuuksia vastaan.

Osa yhteismetsistä päättää toiminta- ja taloussuunnitelman yhteydessä osuuden yksikköhinnan. Tällä hinnalla ne ovat valmiita liittämään alueita osuuksia vastaan. Tällöinkin arvo on syytä osoittaa laskelmalla, jotta osakkaiden tasavertaisuus liittämässä toteutuu niin uusien liittyjien kuin entisten osakkaiden kesken. Maanmittauslaitoksen tehtävänä on toki tarkistaa liittämistoimituksessa, että liittämissopimus arvoineen on molempien osapuolten kannalta oikeellinen.

Eri arvonmäärittämenetelmiä

Yhteismetsäosuuden arvon määrittämiseen ei ole vakiintuneita käytäntöjä. Arvon määrittämisessä pitää ottaa huomioon yhteismetsän alue sekä osakaskunnan varat ja velat. On myös syytä tiedostaa, että eri arviointimenetelmät antavat yleensä jonkun verran toisistaan poikkeavia lopputuloksia.

Yhteismetsäosuuden arvo voidaan määrittää suoraan tai jakamalla yhteismetsän koko arvo osuuksien määrällä. Kun osuuden arvo määritetään suoraan, on käytettävissä seuraavat vaihtoehdot:

- Osuuden arvo määritetään kauppa-arvomenetelmällä.
- Osuuden arvo lasketaan tuottoarvomenetelmällä osuudelle odotettavissa olevien nettotuottojen ja valitun sisäisen koron perusteella.
- Osuuden arvo lasketaan pääomittamalla nykyhetken aiempien vuosien tuotto.

Joskus hoitokunnat määrittelevät niin sanotun ”osuuden sisäänostohinnan”. Jos tätä hintaa ei ole määritetty millään yleisesti hyväksytyllä menetelmällä, ei tällaista hintaa voi pitää osuuden käypänä arvona.

Summa-arvomenetelmä

Summa-arvomenetelmä sopii pienille yhteismetsille koko yhteismetsän arvon määrittämiseen silloin, kun varallisuus muodostuu lähes yksinomaan metsäomaisuudesta. Ajantasainen metsäsuunnitelma antaa hyvän pohjan arvon määrittämiselle. Menetelmässä lasketaan yhteen maa-alueiden, puuston ja taimikoiden arvot sekä nuorten metsien odotusarvot. Näin saatua summaa korjataan metsätaloudelliseksi käyväksi arvoksi kertoimella, jota nimitetään kokonaisarvon korjaukseksi. Lisäksi otetaan huomioon mahdolliset talletukset, sijoitukset ja velat.

Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmä perustuu tulevaisuudessa saatavien tuottojen ja niitä vastaavien kustannusten laskentaan. Menetelmällä määritellään se nykyhetken arvo, jolla kyseessä oleva omaisuus antaa tavoitellun tuottotason. Tuottoarvomenetelmässä sisäisen laskentakoron määrittäminen onkin keskeinen tekijä. Tuottoarvomenetelmää voidaan hyödyntää sekä yhteismetsän että yhteismetsäosuuden arvon määrittämisessä.

Tuottoarvomenetelmää käytetään vielä hyvin vähän, senkin vuoksi, että markkinoilla ei ole montakaan toimijaa, jotka tarjoavat tuottoarvomenetelmällä laadittuja arvonnäilyksii. Sen käytöstä on kuitenkin saatu ammattitaitoisten arvioijien avulla hyviä kokemuksia.

Suuret yhteismetsät, joilla on monipuolinen tulokertymä, pitävät osuuden arvonnäilyksessä käyttökelpoisena menetelmää, jossa viimeisen kolmen–viiden vuoden ylijäämän jako pääomitetään osuuden nykyarvoksi. Tässäkin sisäisellä laskentakorolla on suuri vaikutus. Tämä myös edellyttää, että ylijäämän jako yhteismetsäosuutta kohti pyritään pitämään pitkäjänteisesti suurin piirtein samalla tasolla.

Kauppa-arvomenetelmä

Osuuden arvo voidaan määrittää kauppa-arvomenetelmällä vain, jos samasta yhteismetsästä on vuoden aikana tehty useita (vähintään viisi) osuuksien kauppvoja vapailla markkinoilla. Kauppa-arvomenetelmällä haetaan markkinalähtöistä, toteutunutta käypää arvoa eli markkina-arvoa.

Verohallinnon ohjeistus

Verohallinto ohjeistaa yhteismetsäosuuden arvonnäily- ja lahjaverotustilanteissa niin, että osuuden arvoksi katsotaan osuusluvun mukainen osa yhteismetsään kuuluvan alueen arvosta ja yhteismetsän muusta omaisuudesta. Yhteismetsän arvonnäilyttämisessä sovelletaan kyseisen ohjeen metsämaata ja muuta omaisuutta koskevia arvostusperusteita. Verohallinnon ohje Varojen arvostaminen arvonnäily- ja lahjaverotuksessa on saatavilla osoitteessa vero.fi.

Jos osuuden arvoa määritetään mainitun ohjeen niin sanotun ”taulukkoarvon” mukaan, on tärkeää tarkastella, vastaako Verohallinnon alueellinen keskimääräinen metsämaan arvo, niin sanottu ”taulukkoarvo”, yhteismetsän metsämaan keskimääräistä hehtaariarvoa. Usein Verohallinnon taulukkoarvo, joka perustuu aiempina vuosina toteutuneisiin kauppahintoihin, voi johtaa kauaksikin ylöspäin tai alaspäin tarkemmin määritetyistä arvoista.

Yhteismetsän ja yhteismetsäosuuden arvonnäilyttämisessä pitäisi päästä vaivattomasti saataviin, yhtenäisiin ja läpinäkyviin arvonnäilylaskelmiin. Myös arvonnäilytyksen laatuun pitäisi pystyä kiinnittämään nykyistä enemmän huomiota. Hyvän taustan tähän antaa Maanmittauslaitoksen verkkojulkaisu Yhteismetsän ja yhteismetsäosuuden arvo (2015).

9.2 Osakaskunnan hankkima yhteismetsäosuus

Oman yhteismetsän osuudet

Osakaskunta voi saada omistukseensa omia yhteismetsäosuuksia ostamalla niitä osakkailta tai ostamalla osakaskiinteistön yhteismetsäosuuksineen. Yhteismetsälain 40 pykälässä säädetään, miten menetellään osakaskunnan hankkimien yhteismetsäosuuksien kanssa.

Kun osakaskunta on saanut lainhuudon hankkimiinsa yhteismetsäosuuksiin, erotetaan osuudet kiinteistöstä ja ne liitetään osakastiloihin osuuslukujen suhteessa. Käytännössä yhteismetsäosuuden siirtäminen osakaskiinteistöihin tapahtuu niin, että siirrettävä osuus poistetaan kiinteistörekisteristä ja yhteismetsän osuuksien kokonaismäärää vastaavasti pienennetään. Menettely toteuttaa yhteismetsälain vaatimusta osuuden jakamisesta osakaskiinteistöille, koska menettelyn seurauksena kunkin osakkaan omistamien osuuksien arvo kasvaa osuuksien mukaisessa suhteessa.

Jos kiinteistöön, josta yhteismetsäosuudet erotetaan, kohdistuu kiinnityksiä, tarvitaan pantinhaltijan suostumus siihen, että liitettävä osuus vapautetaan vastaamasta sanotun kiinteistön kiinnityksistä. Vapauttaminen voi tapahtua ilman panttioikeuden haltijan suostumusta, jos kiinteistö, josta osuus otetaan, riittää osuuden erottamisen jälkeen selvästi vastaamaan siihen kohdistuvista panttisaamisista.

Toisen yhteismetsän osuudet

Osakaskunta voi hankkia osuuksia myös toisista yhteismetsistä

- ostamalla tai vaihtamalla osuuksia erillisinä ilman osakaskiinteistöä
- hankkimalla toisen yhteismetsän osakaskiinteistön osuuksineen
- liittämällä osakaskunnan omistaman kiinteistön toisen yhteismetsän alueeseen osuuksia vastaan.

Jos osakaskunta ostaa erillisiä yhteismetsäosuuksia ja sillä ei ole omistuksessaan erillisiä osakaskunnan omistamia kiinteistöjä, muodostetaan osakaskunnalle haamu-tila, johon nämä hankitut yhteismetsäosuudet merkitään. Maanmittauslaitos voi pyynnöstä muodostaa haamutilan, vaikka osakaskunnalla olisikin jo omistuksessa muita kiinteistöjä.

Osuuksien saannon jälkeen osakaskunnasta tulee toisen yhteismetsän osakas ja siten osakaskunta saa oikeuden verottomaan ylijäämään. Saadut ylijäämämaksut on vietävä osakaskunnan kirjanpitoon verovapaina tuloina.

Toisen yhteismetsän osuudet ovat samalla tavalla taseeseen vietävää kiinteistövarallisuutta kuin osakaskunnan omistamat tilat. Niiden hankinnasta ei kuitenkaan kerry metsävähennysoikeutta.

9.3 Yhteismetsäosuuden luovuttaminen

Omin päätöksin

Yhteismetsän osakas voi myydä, lahjoittaa tai muutoin luovuttaa yhteismetsäosuuksiaan erillisinä tai osakaskiinteistön mukana. Yhteismetsäosuuksien ostajatahoja ei ole rajoitettu, eikä osuuden luovutus ole luvanvaraista. Yhteismetsän ohjesäännössä oleva rajoitus pienten osuuksien luovuttamisesta tai määräys osakaskunnan etuosto-oikeudesta voivat kuitenkin vaikuttaa luovutukseen. Katso luku 9.4. Luovutusrajoitus.

Määräalan mukana

Kun kiinteistöstä luovutetaan määräala eli kartan tai pinta-alan perusteella selvästi rajattu alue, koskee luovutus lähtökohtaisesti vain tätä aluetta. Kiinteistöön kuuluvat osuudet yhteisiin eivät tällöin siirry luovutuksen saajalle, jollei luovutuskirjassa ole toisin määrätty.

Käytännössä on useinkin syntynyt epäselvyyttä tällaisissa tilanteissa. Määräalan ostaja on luullut saavansa kaupan mukana tilaan kuuluvia yhteismetsäosuuksia. Osuuksia siirtyy vain, jos niistä on maininta kauppakirjassa tai muussa luovutuskirjassa.

Määräosan mukana

Kiinteistöstä voidaan luovuttaa myös murto-osainen määräosa, esimerkiksi 1/3. Tällöin kiinteistöä ei maastossa jaeta, vaan syntyy murto-osainen yhteisomistussuhde luovuttajan ja saajan kesken. Määräosien kohdalla osuuksien siirtyminen menee

päinvastoin kuin määräalojen luovutuksissa. Kiinteistön murto-osainen omistusoikeus koskee kaikkea kiinteistöön kuuluvaa omaisuutta, siis myös yhteismetsäosuuksia.

Yhteismetsän osakasluettelossa yksin omistanut osakas korvautuu luovutuksen jälkeen yhtymäosakkaalla. Yhtymässä olisi esimerkkitalanteessa luovutuksen jälkeen kaksi yhteisomistajaa: murto-osan myyjä 2/3-osuudella ja murto-osan ostaja 1/3-osuudella, minkä mukaisesti osakkaat jakavat myös yhteismetsän tilittämän ylijäämän.

Erikseen

Osuuksien erikseen luovuttaminen tarkoittaa, että yhteismetsäosuudet luovutetaan osakastilasta irrotettuina. Yhteismetsä voi määrätä ohjesäännössään, että sillä on etuosto-oikeus erikseen myytyihin yhteismetsäosuuksiin.

Haamutilakin on osakastila, josta osuuksia voidaan luovuttaa ilman haamutilan luovuttamista. Haamutilalla tarkoitetaan sellaista kiinteistörekisteriin merkittyä tilaa, johon kuuluu vain yhteisalueosuuksia, muttei lainkaan maa- tai vesialuetta. Kun luovutetaan haamutila osuuksineen, se ei ole osuuksien erikseen myymistä, eikä sitä koske osakaskunnan etuosto-oikeus (katso luku 9.5).

Erillisen yhteismetsäosuuden luovuttaminen on kiinteän omaisuuden luovuttamista. Luovutus on tehtävä maakaaren 2 luvun 1 pykälän säätämässä määrämuodossa. Kaupanvahvistajan on vahvistettava luovutuskirja, jollei luovutusta ole tehty sähköisessä kiinteistövaihdannan palvelussa. (Ainakaan vuonna 2022 sähköinen osuuksien luovuttaminen ei ole mahdollista). Saajan on lainhuudatettava osuuksien saanto, minkä jälkeen yhteismetsäosuus siirretään kiinteistötoimituksessa saajan määräämään, vastaanottavaan kiinteistöön. Jollei saajalla ole ennestään sellaista kiinteistöä, johon yhteismetsäosuus olisi tarkoituksenmukaista siirtää, muodostetaan hänelle haamutila.

9.4 Luovutusrajoitus

Yhteismetsälaki 17 §

Luovutusrajoitus

Ohjesäännössä voidaan määrätä, että tiettyä osuuslukua pienempää yhteismetsäosuutta ei saa luovuttaa, jollei luovutuksen kohteena ole koko osakas-kiinteistölle kuuluva yhteismetsäosuus taikka jollei luovutuksen saajana ole osakaskunta tai toinen yhteismetsän osakas.

Jollei ohjesäännössä toisin määrätä, 1 momentin nojalla määrättyä luovutusrajoitusta sovelletaan myös luovuttajan luovutuksen yhteydessä itselleen pidättämään yhteismetsäosuuteen sekä yhteismetsäosuuden saantoon, joka perustuu:

1. määräosin omistetun osakaskiinteistön jakamista koskevaan sopimukseen; tai
2. muuhun saantoon kuin luovutukseen.

Ohjesääntöön kirjattava yhteismetsäosuuden luovutusrajoitus tarjoaa mahdollisuuden ennaltaehkäistä yhteismetsän osuuksien pirstoutumista. Luovutusrajoitusta koskevaa yhteismetsälain säännöstä sovelletaan vain, jos osakaskunta määrää ohjesäännössään luovutusrajoituksesta. Ohjesääntöön otetun määräyksen vastainen luovutus on mitätön.

Yhteismetsäosuutta koskeva luovutus ja muu saanto, joka on 1 tai 2 momentin nojalla annetun ohjesäännön määräyksen vastainen, on mitätön.

Halkomista tai muuta kiinteistönmuodostamislain mukaista kiinteistötoimitusta ei saa tehdä siten, että toimituksen johdosta osakaskiinteistön yhteismetsäosuus jakaantuu niin, että toimituksessa muodostuu kiinteistö, jonka yhteismetsäosuus on 1 momentin nojalla ohjesäännössä määrättyä osuuslukua pienempi, jollei 2 momentin nojalla annetusta ohjesäännön määräyksestä muuta johdu.

Jos yhteismetsäosuuden saajana on toinen yhteismetsän osakas ja saannon kohteena on 1 momentissa tarkoitettua osuutta pienempi yhteismetsäosuus, on tällainen osuus siirrettävä kiinteistönmuodostamislain 131 §:n mukaisesti saajan ennestään omistamaan osakaskiinteistöön, jolleivät kiinteistöihin kohdistuvat kiinnitykset ole siirtämisen esteenä.

Laajasti sovellettava

Jos ohjesääntöön on kirjattu vain luovutusrajoitus yksilöimättä sitä mihinkään luovutustilanteisiin tai saantoihin, sitä noudatetaan kaikissa yhteismetsälain 17 pykälässä mainituissa tilanteissa. Luovutusrajoitusta sovelletaan silloin myös yhteismetsäosuuteen, jonka luovuttaja luovutuksen yhteydessä pidättäisi itselleen. Samoin rajoitusta sovelletaan silloin myös perinnönjakoon, testamenttiin ja ositukseen sekä jaettaessa määräosin omistettua osakaskiinteistöä eli yhtymäomistusta.

Lohkomisessa ja halkomisessa ei yhteismetsäosuutta saa jakaa siten, että jokin kiinteistö saisi ohjesäännössä määrättyä vähimmäisosuuslukua pienemmän osuuden.

Luovutusrajoitus ei koske alueen liittämistä yhteismetsään osuuksia vastaan, jollei ohjesäännössä ole toisin määrätty eli säädetty sen koskevan myös liittämisiä.

Soveltaminen ohjesääntöön

Ohjesäännössä voidaan lieventää luovutusrajoituksia 17 pykälän 2 momentin mukaisissa saannoissa. Voidaan esimerkiksi määrätä, että luovutusrajoitus ei koske yhtymän ja kuolinpesän jakotilanteita. Tai voidaan esimerkiksi määrätä 1 momentin mukaisia varsinaisia luovutuksia pienempi osuuslukurajoitus 2 momentin mukaisiin tilanteisiin, kuten yhtymän tai kuolinpesän jakotilanteisiin.

Yhteismetsälain 8 pykälän 2 momentin mukaan luovutusrajoituksen lisääminen ohjesääntöön, poistaminen ohjesäännöstä tai säännöksen muuttaminen edellyttää vähintään kolmen neljäsosan äänitöntä osakaskunnan kokouksessa äänestykseen osaa ottaneiden äänistä.

Poikkeuksia soveltamisesta

Luovutusrajoitusta ei sovelleta, jos osuuden saajana on osakaskunta tai toinen yhteismetsän osakas. Osakkaat voivat keskenään luovuttaa hyvinkin pieniä yhteismetsäosuuksia. Sitä ei myöskään nykytulkinnan mukaan sovelleta, kun alue liitetään osuuksia vastaan, jollei ohjesäännössä ole toisin erikseen määrätty.

Jos luovutuksen kohteena on kiinteistön luovutusrajoitusta pienempi koko yhteismetsäosuus, joka on kuulunut kiinteistölle ennen luovutusrajoituksesta päättämistä, se voidaan luovuttaa luovutusrajoituksesta huolimatta (yhteismetsälaki 56 §). Tällöin on kuitenkin kerralla luovutettava koko yhteismetsäosuus.

Saajakiinteistö

Yhteismetsälain muuttamista koskevan hallituksen esityksen (111/2007) yksityiskohtaisissa perusteluissa otettiin kantaa osakkaiden väliseen osuuksien luovutukseen. Jos luovutusrajoitusta pienemmän yhteismetsäosuuden saajana on toinen yhteismetsän osakas, saannon kohteena oleva yhteismetsäosuus tulisi siirtää saajan ennestään omistamaan osakaskiinteistöön. Jos osakkaan saannon kohteena on rajoitettua osuuslukua suurempi yhteismetsäosuus, yhteismetsäosuus tulisi voida siirtää osakkaan omistamaan muuhun kiinteistöön kuin osakaskiinteistöön tai osakkaalle tulisi voida muodostaa uusi tila. Muutoin osakas asetettaisiin osakaskunnan ulkopuoliseen yhteismetsäosuuden saajaan nähden heikompaan asemaan.

Kiinteistökohtainen

Luovutusrajoitus on osakaskiinteistökohtainen. Siten lainhuutoasian ratkaisemisen yhteydessä ja kiinteistötoimituksessa tutkitaan kiinteistökohtaisesti, täyttääkö luovutus tai muu saanto ohjesäännön määräykset.

Tarvittaessa luovutuksen osapuolet voivat sopia luovutuksen täydentämisestä niin, että se täyttää ohjesäännön vaatimukset. Jollei sopimukseen päästä, ostaja voi vaatia hinnanalennusta siltä osin, kuin kauppa ei ole toteutunut. Jos yhteismetsäosuus muodostaa olennaisen osan kaupasta, ostaja voi purkaa koko kaupan. Säännökset ovat maakaareissa (540/1995).

9.5 Etuosto-oikeus

Yhteismetsän osakaskunta voi määrätä ohjesäännössään yhteismetsäosuuden etuosto-oikeudesta. Osakaskunta voi etuosto-oikeuden turvin ehkäistä osuuksien pirstoutumista ostamalla erikseen myytyjä yhteismetsäosuuksia itselleen.

Yhteismetsälaki 18 §

Etuoosto-oikeus

Ohjesäännössä voidaan määrätä, että osakaskunnalla on etuosto-oikeus erikseen myytyyn yhteismetsäosuuteen kaupassa sovituin ehdoin. Kun ohjesääntöön otetaan etuostolauseke, on ohjesäännössä määrättävä:

1. kaupat, joita etuosto-oikeus ei koske;
2. se enintään kolmen kuukauden aika, jonka kuluessa hoitokunnan tulee antaa myyjälle ja ostajalle tieto etuosto-oikeuden käyttämisestä; sekä miten hoitokunnan tulee antaa myyjälle ja ostajalle tieto etuosto-oikeuden käyttämisestä.

Jos ohjesäännössä määrätään osakaskunnan etuosto-oikeudesta, on ostajan ilmoitettava yhteismetsäosuuden luovutuksesta hoitokunnalle. Ostaja saa kauppakirjan mukaisen oikeuden vasta sen jälkeen, kun aika etuosto-oikeuden käyttämistä koskevan ilmoituksen tekemiseen on umpeutunut tai ostajalle on sitä ennen ilmoitettu, ettei etuosto-oikeutta käytetä. Edellä 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu määräaika alkaa kulua siitä, kun osakaskunta on saanut tiedon kaupasta.

Osakaskunnalla ei ole 1 momentissa tarkoitettua etuosto-oikeutta, jos ostajana on yhteismetsän osakas tai osakaskiinteistön yhteisomistaja, myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren (40/1965) 2 luvun säännösten mukaan voi periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso. Osakaskunnalla ei ole etuosto-oikeutta myöskään silloin, kun sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

Lisääminen ohjesääntöön

Etuoosto-oikeutta ei ole, jollei siitä ole määrätty ohjesäännössä. Säännöksen ottaminen myöhemmin ohjesääntöön edellyttää vähintään kahden kolmasosan äänten enemmistöä äänestykseen osaa ottaneiden äänistä (yhteismetsälaki 8 §).

Vain erikseen myydyt osuudet

Etuoosto-oikeus koskee luovutuksista vain kauppoja ja vain osakastilasta irrotettavia yhteismetsäosuuksia. Jos luovutetaan maa-alue ja siihen liittyviä yhteismetsäosuuksia tai haanutila osuuksineen, etuosto-oikeutta ei ole. Toimivalta etuosto-oikeuden käyttämiseen on hoitokunnalla tai toimitsijalla.

Lainhuudon ehtona

Jos ohjesääntöön on otettu etuosto-oikeutta koskeva määräys, ei osuuksien ostaja saa lainhuutoa, ennen kuin etuosto-oikeuden käyttämisestä on tehty päätös. Siksi ostajan on ilmoitettava yhteismetsäosuuden luovutuksesta hoitokunnalle tai toimitsijalle.

Ostajan omistusoikeus yhteismetsäosuuteen lykkääntyy enintään kolmen kuukauden ajaksi, eli siksi ajaksi, jonka kuluessa etuosto-oikeuden käytöstä on päätettävä. Määräaika alkaa kulua siitä, kun osakaskunta saa tiedon kaupasta. Yhteismetsä voi myös pyynnöstä ennakolta sitoutua olemaan käyttämättä etuosto-oikeutta.

Ostajan rooli ratkaisee

Koska yhteismetsäosuuden ei voida katsoa pirstoutuvan luovutettaessa osuus toiselle osakkaalle tai osakaskiinteistön yhteisomistajalle, etuosto-oikeus ei koske tällaisia kauppoja. Metsänomistuksen perhemetsätaloudellisen luonteen säilyttämiseksi etuosto-oikeus ei myöskään ulotu laissa mainittuihin sukulaisten välisiin kauppoihin.

Päätettäessä etuosto-oikeuden käyttämisestä on otettava edellä kerrottujen seikkojen lisäksi huomioon myös ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, jotka voisivat tehdä etuosto-oikeuden käyttämisestä kohtuuttoman (ks. yhteismetsälaki 18 § 3 mom.).

Oikeuden käyttäminen

Jos hoitokunta tai toimitsija päättää käyttää osakaskunnan etuosto-oikeutta ja ilmoittaa siitä myyjälle ja ostajalle määräajassa, toteutuu kauppa jo laaditun kauppakirjan mukaisena. Alkuperäisen ostajan tilalle vain vaihtuu yhteismetsän osakaskunta. Kauppakirjan ehtoja ja hintaa ei voi muuttaa. Yhteismetsälain 45 pykälässä on säännöksiä lainhuudatuksesta etuostotilanteessa.

Moiteoikeus

Yhteismetsäosuuden myyjällä ja ostajalla on yhteismetsälain 44 pykälän mukainen moiteoikeus etuosto-oikeutta koskevissa päätöksissä (ks. luku 5.7).

9.6 Osuuksien luovutusten verotus

Osuudet kiinteää omaisuutta

Yhteismetsäosuus on kiinteää omaisuutta, jonka luovuttamisen verotusta koskevat samat periaatteet kuin muunkin kiinteän omaisuuden luovuttamista. Yhteismetsäosuuksien ostajan on maksettava varainsiirtovero 4 prosenttia kauppasummasta tai muusta vastikkeesta.

Osuuksien myyjä on velvollinen maksamaan luovutusvoiton veroa, jollei kauppaa koske tietyt tuloverolain verovapaussäännökset. Yhteismetsäosuuden luovutusvoittoa laskettaessa hankintamenona voidaan käyttää todellista hankintamenoa tai hankintameno-olettamaa, kun luovuttajana on muu verovelvollinen kuin yhteisö tai avoin yhtiö taikka kommandiittiyhtiö. Jos luovutettu yhteismetsäosuus on saatu yhteismetsää perustettaessa tai siihen liityttäessä osuuksia vastaan, on todellinen hankintameno näitä osuuksia muodostaneen metsän hankintameno.

Verovapaa luovutusvoitto

Luovutusvoitto on verovapaata, jos luovuttajana on luonnollinen henkilö tai kuolinpesä ja verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään 1 000 euroa.

Jos yhteismetsän osakas luovuttaa osuuden lähiomaiselle ja luovuttaja on omistanut osuuden tai sitä aiemmin vastaavan metsätilan yli 10 vuotta yksin tai yhteenlaskettuna sen kanssa, jolta on saanut osuuden vastikkeetta, sovelletaan luovutukseen tuloverolain 48 pykälän mukaista lähiomaisten välistä verovapautta. Tästä on korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätös vuodelta 2015.

KHO:2015:167

Puolisot olivat vuonna 2009 myyneet tyttärelleen ja tämän aviopuolisolle yhteismetsäosuuksia, jotka liittyivät vuonna 2003 myytyyn metsäkiinteistöön. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että yhteismetsäosuuksien luovuttajat olivat harjoittaneet luovutetuilla yhteismetsäosuuksilla metsätaloutta siten kuin verovapaita luovutusvoittoja koskevassa tuloverolain 48 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetaan. Luovutusvoitto oli verovapaata tuloa. Verovuosi 2009.

Tuloverolaki 48 § 1 momentti 3 kohta

Kun määritellään osuuksien alkuperäistä hankinta-aikaa, tarkastellaan, miten osuudet ovat verovelvolliselle tulleet. Osuudet on voitu saada vastikkeetta perintönä tai lahjana. Vastikkeettomissa sannoissa otetaan huomioon myös edellisen omistajan omistusaika 10 vuoden aikaa arvioitaessa.

Osuudet on voitu hankkia ostamalla tai vaihtamalla, jolloin tarkasteltava omistusaika lasketaan tämän hankinnan ajankohdasta.

Osuudet on voitu saada liittämällä alue yhteismetsään. Tällöin alkuperäistä saantoa tarkastellaan tutkimalla osuuksia vastaan liitetyn alueen alkuperäistä saanto-ajankohtaa ja -tapaa.

Ei metsävähennysoikeutta

Yhteismetsäosuuden vastikkeellisesta luovutuksesta ei synny ostajalle metsävähennysoikeutta. Sen kaupassa ei myöskään lisätä myyjän luovutusvoittoon osakaskunnan tai myyjän aiemmin käyttämää metsävähennystä.

Ei metsälahjavähennysoikeutta

Yhteismetsäosuuden lahjoittamisessa ei muodostu metsälahjavähennysoikeutta. Jos alue, josta on saatu metsälahjavähennysoikeus, liitetään yhteismetsään, menettää liittäjä kokonaan jäljellä olevan metsälahjavähennysoikeuden. Hänelle ei kuitenkaan tällöin tulouteta verotettavaksi jo käytettyä metsälahjavähennystä.

Maatalouden harjoittajan sukupolvenvaihdoshuojennus

Maatalouden harjoittajien sukupolvenvaihdoshuojennuksia sovelletaan myös yhteismetsäosuuden luovutuksiin, jos osuudet voidaan katsoa osaksi maatilaa. Tämä edellyttää, että osuus kuuluu kiinteistöön, joka on osa luovutuksen kohteena olevaa maatalouden tilakokonaisuutta. Huojennuksia ei sovelleta haamutilan eikä erillisen yhteismetsäosuuden luovutukseen.

Ostajalla korkojen vähennysoikeus

Jos ostaja ottaa velkaa yhteismetsäosuuksien ostamiseen, saa hän vuodesta 2022 alkaen hallitusohjelman mukaisen linjauksen ja Verohallinnon sitä noudattavan kannanoton mukaisesti vähentää velan koron tuloverotuksessaan. Velka katsotaan tulonhankkimisvelaksi.

10 Yhteismetsän laajeneminen ja alueiden luovuttaminen

10.1 Laajenemisstrategia

Yhteismetsän osakaskunta voi melko vapaasti päättää maapolitiikastaan. Osa yhteismetsistä on laatinut oman laajenemisstrategian, ja ne hankkivat aktiivisesti lisämaata. Maanhankinta ei ole luvanvaraista eikä sidoksissa esimerkiksi hankittavan alueen maantieteelliseen sijaintiin. Joissain tilanteissa voi tulla vastaan etuostolakiin (608/1977) perustuva kunnan lunastusoikeus.

Jos osakaskunnalla on halua laajentaa yhteismetsää, on suositeltavaa keskustella osakaskunnan kokouksessa laajenemisen tavoitteista ja tavoista sekä kirjata yhdessä sovitut periaatteet yhteismetsän laajenemisstrategiana. Se ohjaa muun muassa ylijäämän jakopäätöksiä, ostettujen alueiden liittämistä ja yhteismetsän viestintää.

Yhteismetsän kasvumahdollisuuksia

- Osakaskunta ostaa alueen. Alue liitetään yhteismetsän alueeseen.
- Osakaskunta ostaa alueen. Aluetta ei liitetä yhteismetsän alueeseen.
- Metsänomistajan alue liitetään yhteismetsän alueeseen yhteismetsäosuutta vastaan.
- Osakaskunta kasvattaa osakkaittensa osuuksien arvoa ostamalla sisään oman yhteismetsän osuuksia.
- Osakaskunta ostaa toisen yhteismetsän osuuksia.
- Yhteismetsän aluetta vaihdetaan tilusjärjestelyin.
- Yhteismetsän aluetta vaihdetaan suojelutarkoituksiin ja saadaan tilalle metsätalousaluetta.
- Yhteismetsään liitetään toinen, yleensä pienempi, yhteismetsä.
- Kaksi tai useampi yhteismetsä yhdistyy.
- Yhteismetsä monipuolistaa tulorakennettaan, esimerkiksi vuokraus-toiminnalla.

10.2 Lisäalueiden ostaminen

Päätösvalta hoitokunnalle tai toimitsijalle

Osakaskunta voi ohjesäännössään määrätä, miten alueiden hankinta- ja liittämispäätökset yhteismetsässä tehdään. Ohjesäännössä tai osakaskunnan kokouksessa voidaan valtuuttaa hoitokunta tai toimitsija neuvottelemaan ja päättämään alueiden hankinnasta ja niiden liittamisestä yhteismetsän alueeseen. Myös valtuutuksen reunaehdot on syytä kirjata, esimerkiksi vuotuisen toiminta- ja taloussuunnitelman

mukaisissa, euromääräisissä ja alueellisissa rajoissa. Valtuudet antavat mahdollisuuden nopeaan päätöksentekoon, mikä on monesti edellytys onnistuneille tilakaupoille.

Rahoitus

Yhteismetsälain 32 pykälän mukaan osa ylijäämästä voidaan jättää jakamatta tulevia tarpeita, kuten lisäalueiden hankintaa, varten. Osakaskunta voi myös rahoittaa maanhankintaa velkarahalla, jolloin tarvitaan osakaskunnan kokouspäätös velan ottamisesta ja tarvittaessa panttioikeuden perustamisesta (ks. luku 7.8).

Liittäminen yhteismetsän alueeseen

Osakaskunnan hankkimien alueiden liittamisestä yhteismetsään on säännökset yhteismetsälain 39 pykälässä ja kiinteistönmuodostamislainsäädännössä. Jos osakaskunta on hankkinut kokonaisen kiinteistön tai määräalan, se voi halutessaan hakea Maanmittauslaitoksesta alueen liittämistä yhteismetsän alueeseen. Liittämisestä peritään toimitusmaksu ja mahdolliset lohkomisen kustannukset. Hankittua aluetta ei ole pakko liittää yhteismetsän alueeseen.

Liittämisessä alue muuttuu osaksi yhteismetsän osakastiloihin kuuluvaa yhteistä aluetta. Liitettävään alueeseen kohdistuvat rasiteoikeudet lakkaavat lukuun ottamatta yksityistielain mukaista tieoikeutta tai muuta kulkuyhteyttä palvelevaa oikeutta taikka eräitä tienpitoainesten ottamiseen, puutavaran varastointiin ja autojen pysäköintiin liittyviä oikeuksia. Tällaiset oikeudet siirtyvät yhteismetsälle.

Mahdolliset osuudet yhteisiin alueisiin eivät siirry yhteismetsän alueeseen, vaan ne jäävät osakaskunnan omistamaan haamu- tai muuhun kiinteistöön.

Kiinteistönmuodostamisasetus 1189/1996 31 §

Määräalan liittäminen yhteismetsään

Mitä kiinteistönmuodostamislain 96 §:ssä säädetään kiinteistöstä ja sen omistajasta, sovelletaan vastaavasti määräalaa ja sen omistajaa. Määräala tai sen osa, joka liitetään yhteismetsään, on yhteismetsän muodostamista koskevassa toimituksessa erotettava emäkiinteistöstä lohkomalla. Tällöin lohkomisessa pyykitetään määräalan rajat vain siltä osin kuin ne muodostavat yhteismetsän rajan.

Maanmittauslaitos ylläpitää verkkosivuillaan (maanmittauslaitos.fi) kiinteistötoimituksia koskevaa Toimitusmenettelyn käsikirjaa (TMK). Maanmittauslaitoksen verkkopalvelusta on saatavissa paljon muutakin yhteismetsiä koskevaa tietoa.

10.3 Alueiden liittäminen osuuksia vastaan

Rahoitusta ei tarvita

Yhteismetsää voidaan laajentaa myös siten, että yhteismetsään liitetään uusi alue yhteismetsälain 35 pykälän ja kiinteistönmuodostamislain 10 luvun mukaisesti. Tämä edellyttää, että kiinteistön omistaja ja osakaskunta ovat sopineet asiasta ja että alueet muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden ja aluetta vastaan luovutetaan yhteismetsäosuuksia. Liittämisessä kiinteistön omistajasta tulee yhteismetsän osakas, jos hän ei sitä jo ennestään ole. Yhteismetsän alueen pinta-ala ja osuuksien kokonaismäärä kasvavat.

Alueiden liittämiseen yhteismetsään osuuksia vastaan ei tarvita rahoitusta. Sitä kautta laajeneminen on mahdollista riippumatta yhteismetsän taloudellisesta tilanteesta.

Kiinteistöstä osakaskiinteistö

Kiinteistö, josta alue liitetään, saa alueen arvoa vastaavan määrän osuuksia yhteismetsästä. Toimenpiteen seurauksena kiinteistönmuodostamislain 2 pykälän 1 momentissa määritelty kiinteistön ulottuvuus muuttuu, mutta kiinteistön arvo säilyy entisellään. Myös kiinteistön nimi ja kiinteistötunnus säilyy, jollei muuta sovita. Kiinteistön omistajuus ei muutu, mutta kiinteistöltä poistuu aluetieto, kun alueen hallinta siirtyy osakaskunnalle. Kiinteistöstä tulee yhteismetsän osakaskiinteistö.

Maksuton liittämistoimitus

Liittämistoimitus tehdään valtion varoin. Yhteismetsään voidaan liittämistoimituksessa liittää koko kiinteistö, osa siitä tai määräala. Liittämistoimitukseen voi sisältyä myös yhteisesti määräosin omistetun kiinteistön (yhtymä) jakaminen osaomistajien kesken ja omien osakastilojen muodostaminen yhteismetsäosuuksineen. Toimituksen tavoiteläpimenoaika on 6 kuukautta.

Liittämiseen kuuluvat lohkomiskustannukset katetaan valtion varoin. Lohkomisen ja mahdollisen rajankäynnin maksuja tulee maksettavaksi, jos lohkoktavaksi tulee samassa yhteydessä muutakin kuin yhteismetsään liitettävä alue.

10.4 Liittämissopimus

Liittämiseen voidaan ryhtyä vain, jos tilusten omistaja ja yhteismetsä ovat sopineet liittämisestä. Neuvottelu liittämisestä voi käynnistyä joko kiinteistön omistajan tai yhteismetsän aloitteesta. Onnistuessaan neuvottelu johtaa sopimukseen, jossa sovitaan liitettävästä alueesta ja sitä vastaan luovutettavasta osuudesta tai osuuden määrittämisperusteista.

Liittämissopimukseen suositellaan kirjattavaksi

- sopimuksen osapuolet
- sopimuksen tarkoitus
- täsmällinen kuvaus liitettävästä alueesta (kiinteistötunnus, pinta-ala, määräalasta karttarajaus)
- liittyjälle luovutettavat yhteismetsäosuudet tai peruste niiden määrittämiseksi
- muut sopimusehdot.

Muissa sopimusehdoissa on selvyiden vuoksi hyvä mainita muun muassa mahdolliset keskeneräiset puukaupat, hoitotyöt ja valtion tukea saavat hankkeet ja miten niiden rahaliikenteen osalta toimitaan, hallinnan siirtyminen, mahdolliset vuokrasopimukset ja siirtyvät verovähennysoikeudet.

Liittämissopimuksen malli löytyy Suomen yhteismetsät ry:n verkkosivuilta osoitteesta suomenyhteismetsat.fi.

Laadittua liittämissopimusta noudatetaan kiinteistönmuodostamislain 99 pykälän 2 momentin nojalla liittämistoimituksessa, jollei sopimus loukkaa kenenkään oikeutta.

Osakaskunnalla päätösvalta

Osakaskunnan osalta sopimuksesta on päätettävä yhteismetsälain 8 pykälän 1 momentin 10 kohdan mukaan. Jos siis päätöksenteosta ei ole ohjesäännössä muuta mainittu, sopimuksesta päättää osakaskunnan kokous. Liittämisten juohevan etenemisen kannalta olisi suotavaa, että valtuudet annettaisiin joko ohjesäännössä tai osakaskunnan vuosikokouksessa hoitokunnalle tai toimitsijalle.

Osuuksien suuruus tai määrittämisperusteet

Asianosaisten kannalta on tärkeintä sopia liittyjän kiinteistölle tulevien yhteismetsä-osuuksien suuruudesta tai määrittämisperusteista. Tämä edellyttää, että yhteismetsän tai yhteismetsäosuuksien arvo ja liitettävän maa-alueen arvo arvioidaan ennen sopimuksen tekemistä tai liittämistoimituksessa oikeudenmukaiseksi katsotulla tavalla. Yhteismetsäosuuksia annetaan arvojen suhteessa.

Luovutettavien osuuksien määrä voidaan siis jättää myös liittämistoimituksessa päätettäväksi, joskin yleinen käytäntö on, että asiasta sovitaan jo liittämissopimuksessa. Toimitusinsinöörin on osaltaan huolehdittava osakkaiden tasapuolisesta kohtelusta ja siitä, että liittyvän osakkaan varallisuusasema ei huonone. Yhteismetsän arvon määrittämistä on kuvattu luvussa 7.10 ja osuuden arvon määrittämistä luvussa 9.1.

Osakkaiden tasavertaisuus

Yhteismetsälain 14 pykälässä kielletään tekemästä sellaisia päätöksiä, joilla osakkaiden tai osakaskunnan kustannuksella annetaan osakkaalle tai jollekulle muulle ilmeisesti epäoikeutettua etua. Tämä säädös on merkityksellinen, kun laaditaan liittämissopimusta.

Kaikkien liittyjien kanssa on noudatettava samoja arvonmääritys- ja muita periaatteita. Liittyjien on myös saatava yhteismetsässä samat oikeudet kuin muillakin osakkailla jo on.

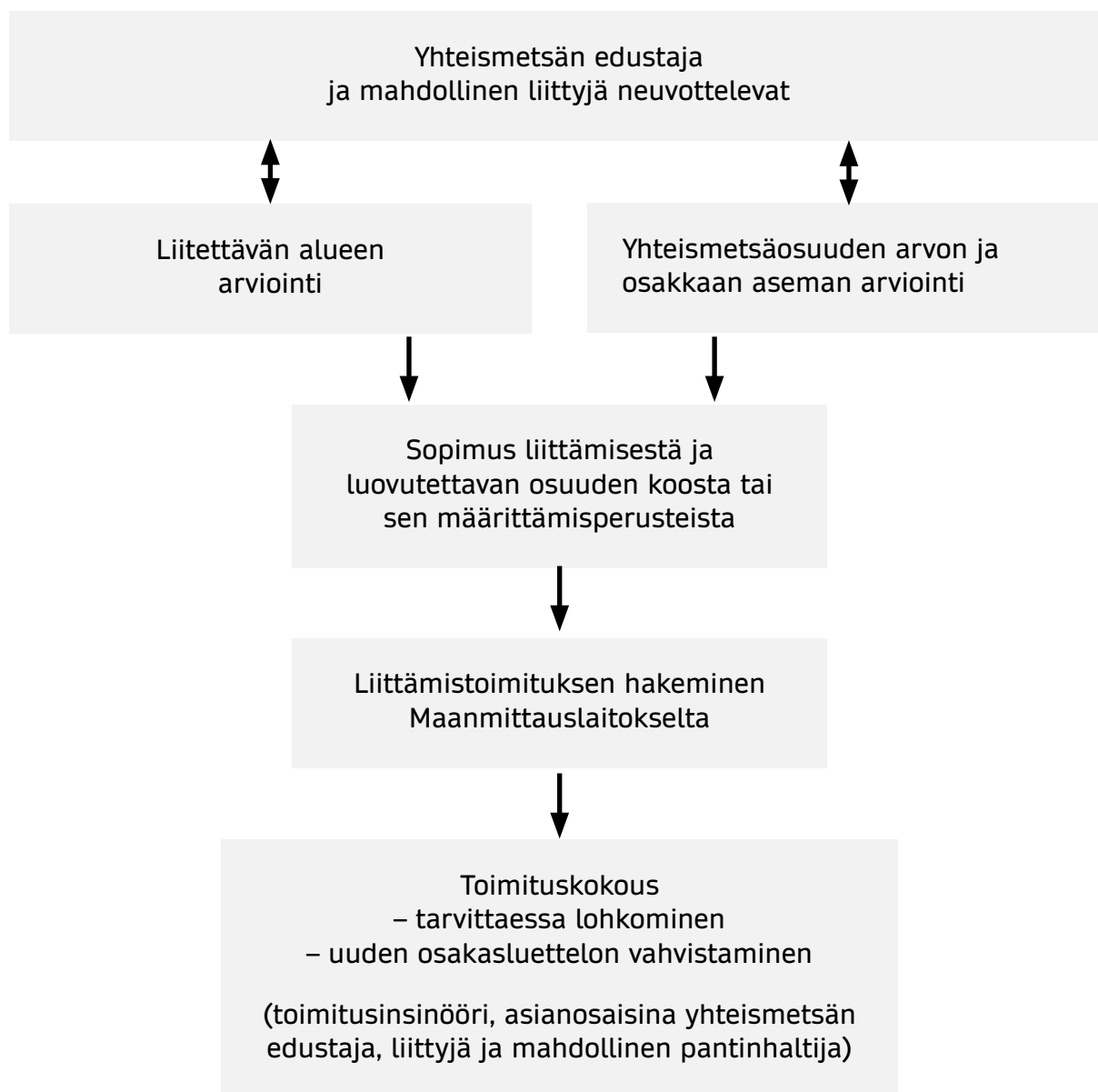
10.5 Liittämistoimituksen hakeminen

Haetaan Maanmittauslaitokselta

Liittämistoimitusta haetaan Maanmittauslaitokselta, kun sopimus on tehty. Liitettävä alue tulee osaksi yhteismetsää, kun toimitus on merkitty kiinteistörekisteriin. Kiinteistö, jonka alue liitetään, saa toimituksessa alueen arvoa vastaavan osuuden yhteismetsästä.

Liittämissopimuksessa voidaan sopia, kumpi hakee kiinteistötoimitusta, liitettävän tilan omistaja vai yhteismetsä. Hakemuksen liitteenä täytyy kiinteistön muodostamisasetuksen (1189/1996) 8 pykälän mukaan toimittaa sopimus tai muu asiakirja, johon hakemus perustuu sekä tarvittaessa kartta tai muu selvitys toimituksen kohteesta. Ohjeet hakemiseen löytyvät Maanmittauslaitoksen verkkopalvelusta (maanmittauslaitos.fi).

Mikäli osapuolet pyytävät tai toimitusinsinööri katsoo sen aiheelliseksi, vanhat rajapyykit mitataan ja kadonneet pyykkit rakennetaan uudelleen.



Metsätilan tai sen osan liittäminen yhteismetsään yhteismetsäosuuksia vastaan on metsänomistajan ja yhteismetsän välinen sopimuskysymys. Sopimus ei saa loukata osakkaiden tasavertaisuutta.

Etenemisestä sovitaan

Pian hakemuksen jälkeen toimitusinsinööri ottaa yhteyttä hakijaan ja sopii toimituksen tekemisen liittyvistä asioista kuten esimerkiksi aikataulusta, maastotöiden suorittamisesta ja toimituskokouksen aikataulusta.

30 päivän valitusaika

Toimituksen lopettamisen jälkeen seuraa 30 päivän valitusaika. Toimituksen saatua lainvoiman yhteismetsäosuudet kirjataan kiinteistörekisteriin ja Maanmittauslaitos lähettää yhteismetsän osakaskunnalle tiedon osakasluettelossa tapahtuneista muutoksista.

10.6 Liittämisen erityiskysymyksiä

Ei ole luovutus

Koska kiinteistön liittämistä yhteismetsään yhteismetsäosuutta vastaan ei pidetä tuloverolain 45 pykälän 1 momentin mukaisena omaisuuden luovutuksena, siitä ei peritä luovutusvoiton veroa. Asiasta on korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätös (KHO:2002:83). Kiinteistön liittämisestä yhteismetsään ei peritä myöskään varainsiirtoveroa. Osakaskunnan tai liitettävien tilusten omistajan ei myöskään tarvitse hakea lainhuutoa liitettävälle kiinteistölle.

Ei rahakorvauksia

On otettava huomioon, että mainitussa korkeimman hallinto-oikeuden ennakkotapauksessa liittämisen yhteydessä ei ollut tarkoitus maksaa rahallisia tilikorvauksia. Lopputulos voi olla toinen, jos esimerkiksi puustojen arvojen erotuksesta tai siirtyvistä veroeduista maksetaan rahallista hyvitystä. Suoritus saatettaisiin katsoa veronalaiseksi luovutusvoitoksi tai metsätalouden pääomatuloksi.

Pienin luovutettava osuus

Jos ohjesäännössä on määrätty pienimmästä luovutettavasta osuudesta liittämisissä osuutta vastaan, ei liittämistoimituksessa voi muodostaa uudelle osakkaalle sitä pienempiä osuuksia. Liitettävän alueen on siis tällöin vastattava arvoltaan pienimmän luovutettavan osuuden arvoa.

Olemassa olevalle osakkaalle voidaan rajoituksetta muodostaa hyvinkin pieniä osuuksia entisten päälle.

Hallinnan siirtyminen

Koska liittämistoimitus voi kestää useita kuukausia, on tärkeää todeta liittämissopimuksessa, että alueen hallinta siirtyy välittömästi sopimuksen allekirjoituksin yhteismetsän osakaskunnalle. Tällä kirjauksella yhteismetsän osakaskunnasta tulee välittömästi alueella metsätaloutta harjoittava toimija ja näin vältetään turhilta sekaannuksilta hakkuissa ja hoitotöissä.

Yhteismetsien yhteystietoja

Liittämishaluiset metsänomistajat voivat etsiä yhteismetsien vastuuhenkilöitä yhteismetsärekisteristä, jota Suomen metsäkeskus ylläpitää. Usealla yhteismetsällä on myös omat verkkosivut yhteystietoineen. Oman metsän sijaintikunnassa toimivia yhteismetsiä voi löytää Maanmittauslaitoksen ja Metsäkeskuksen verkkosivuilla julkaistavista yhteismetsäluetteloista. Yhteystietoja voi tiedustella myös Suomen yhteismetsien yhdistykseltä.

10.7 Laajeneminen sijoituspanoksin

Sijoittajien perustamien yhteismetsien yleistymisen myötä on yleistynyt myös sijoituspanoksin laajeneminen. Käytännössä on kyse samasta asiasta kuin edellä kuvattu alueen liittäminen osuuksia vastaan. Erona on se, että ennen varsinaisen liittämissopimuksen laatimista yhteismetsä kerää aktiivisesti sitoumuksia metsä-alueiden hankintapanoksista sekä tulevilta että olemassa olevilta osakkailta.

Yhteismetsän koordinoima tilakauppa

Kun yhteismetsä pyrkii laajentumaan sijoituspanoksin, hoitokunta tai toimitsija määrittää ja ilmoittaa yhteismetsäosuuden arvon. Sijoittajat sitoutuvat ostamaan metsää sovitulla rahapanoksella, joka vastaa sijoittajan haluamaa osuuslukumäärää osuuden arvo huomioiden. Yhteismetsä etsii sopivan, ostettavan kiinteistön, hoitaa kauppaneuvottelut ja tarvittaessa edustaa kaupan teossa sijoittajia valtakirjoin sekä avustaa lainhuutojen hakemisessa.

Tämän jälkeen laaditaan liittämissopimus ja haetaan ostetun alueen liittämistä yhteismetsään. Samalla sovitaan tarpeen mukaan omien haamutilojen muodostamisesta jokaiselle sijoittajalle. Osakastilan yhteisomistussuhdetta sijoittajien kesken ei ole mielekästä muodostaa.

Osuudet yhteisiin alueisiin

Jos liitettävällä kiinteistöllä on osuuksia yhteisiin alueisiin, nämä eivät liittämistoimittuksessa siirry yhteismetsälle. Nämä on erikseen otettava huomioon, erityisesti kun toimitaan sijoituspanoksin. Ei ole järkevää, että sijoittajille jäisi yhteisomistukseen haamutila yhteisalueosuuksin. Voidaan sopia, että yhteismetsän osakaskunta tekee erillisen kaupan yhteisalueosuuksista, jolloin ne siirtyvät osakaskunnan omistukseen.

10.8 Alueiden luovuttaminen ja vaihto

Luovutustilanteet yhteismetsän toiminnan jatkuessa:

- tilusten myynti ja vaihto yhteismetsän alueesta
- osakaskunnan omistaman alueen myynti ja vaihto
- osakkaan yhteismetsäosuutta vastaavan alueen erottaminen yhteismetsästä.

Osakaskunnan määräenemmistön päätös

Yhteismetsälaiissa ei ole yhteismetsän alueen vähentymättömyysperiaatetta. Yhteismetsä voi päättää tilusten luovuttamisesta ja vaihdosta kahden kolmasosan äänten enemmistöllä osakaskunnan kokouksessa (yhteismetsälaki 8 § 2). Määräenemmistövaatimus koskee sekä yhteismetsän aluetta että osakaskunnan omistamia kiinteistöjä ja määräaloja. Tätä päätösvaltaa ei voi ohjesäännössä siirtää hoitokunnalle.

Kiinteistömarkkinoilla osakaskunta voi toimia myyjänä kuten kuka tahansa metsäkiinteistön myyjä. Myös myynnin ja vaihdon veroseuraamukset määräytyvät normaalisti tuloverolain mukaan.

Yhteismetsästä luovutetun alueen muodostaminen kiinteistöksi

Jos yhteismetsän alueesta osa luovutetaan ulkopuoliselle, alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään toiseen kiinteistöön noudattaen lohkomisesta annettuja säännöksiä. Sama koskee koko yhteismetsän alueen myymistä yhteismetsälain 33 pykälän mukaisesti.

Muodostettava kiinteistö vapautuu yhteismetsän osakaskiinteistöihin vahvistetuista kiinnityksistä ja kirjatuista eläkeoikeuksista suoraan lain nojalla. Säännös on yhteismetsälain 36 pykälässä.

Osakkaan yhteismetsäosuutta vastaavan alueen erottaminen

Osakkaan yhteismetsäosuutta vastaavan alueen erottaminen on mahdollista vain, jos siitä on säännös yhteismetsän ohjesäännössä. Yhteismetsälain 8 pykälän mukaan säännös voidaan ottaa olemassa olevan yhteismetsän ohjesääntöön vain, jos yhteismetsä on muodostettu kiinteistönmuodostamislain 10 luvun mukaisesti eli sopimus pohjaisesti. Niin sanotuissa vanhoissa yhteismetsissä ei siis ole lainkaan mahdollista erottaa alueesta osakkaalle omaa osuutta.

Laki ei takaa uusissakaan yhteismetsissä osakkaalle oikeutta saada osuuttaan vastaavaa aluetta erotetuksi. Erottaminen vaatii aina osakaskunnan kokouksen suostumuksen, jota ei ole pakko antaa. Myöskään mitään taetta ei ole siitä, että osakkaalle pystyttäisiin tai suostuttaisiin erottamaan juuri sama alue, jonka osakas mahdollisesti on aikoinaan liittännyt yhteismetsään. Todennäköisesti aikanaan liitetty alue ei myöskään enää suoraan vastaa olemassa olevien osuuksien sen hetkistä arvoa.

Suostumuksen antaminen osuuden erottamiseen osakaskunnan kokouksessa edellyttää kolmen neljäsosan enemmistöpäätöstä. Myös erottamisen mahdollistava ohjesääntömuutos edellyttää vähintään kolmen neljäsosan kannatuksen äänestykseen osaa ottaneiden äänistä.

Alueen erottamisesta säädetään yhteismetsälain 38 pykälässä. Menettely vastaa yhteismetsän jakamista osakaskiinteistöjen kesken.

Verohallinnon tämän hetken tulkinnan mukaan kyseessä ei olisi kiinteistön luovutus, joten alueen erottamisesta ei perittäisi varainsiirtoveroa eikä luovutusvoiton veroa.

10.9 Pantinhaltijan aseman turvaaminen

Talletus aluehallintovirastoon

Yhteismetsälain 37 pykälässä säädetään pantinhaltijan aseman turvaamisesta niissä tapauksissa, kun yhteismetsästä luovutetaan alue tai koko yhteismetsä myydään. Jos tällöin jonkin osakaskiinteistön arvo merkittävästi alenee ja kiinteistöön kohdistuu panttisaamia, on osakaskunnan talletettava kiinteistölle tuleva osuus kauppahinnasta korkoineen aluehallintovirastoon. Lohkomistoimituksen toimitusmiehet päättävät, mitä kiinteistöjä talletusvelvollisuus koskee. Kauppahintaa ei saa jakaa osakkaille ennen toimitusmiesten ratkaisua.

Panttioikeuden haltijalla on talletettuun kauppahintaan sama oikeus kuin hänellä on osakaskiinteistöön. Osakaskiinteistön omistajalla pitää olla lupa kaikilta panttioikeuden haltijoilta talletetun kauppahinnan nostamiseen. Jos lupaa ei ole, on aluehallintoviraston jaettava varat niin kuin kiinteän omaisuuden kauppahinnan jakamisesta ulosottokaareissa (705/2007) säädetään.

Pakkolunastukseen sovelletaan samoja periaatteita.

11 Toiminnan lopettaminen

11.1 Yhteismetsän jakaminen osakaskiinteistöjen kesken

Yhteismetsälaki 33 § 3

Yhteismetsän myyminen ja jakaminen

Sellaisen yhteismetsän ohjesäännössä, joka muodostetaan kiinteistönmuodostamislain 10 luvun mukaisesti, voidaan määrätä, että osakaskunnan kokous päättää yhteismetsän jakamisesta osakaskiinteistöjen kesken tai antaa suostumuksensa siihen, että osuutensa erottamista haluava osakas saa osuutensa jaolla erotetuksi.

Yhteismetsän jakaminen osakaskiinteistöjen kesken voidaan toteuttaa samoin edellytyksin kuin osuutta vastaavan alueen erottaminen edellä luvussa 10.8. Jakaminen edellyttää, että siitä on säännös yhteismetsän ohjesäännössä ja että jakamispäätös saa osakaskunnan kokouksessa vähintään kolmen neljäsosan kannatuksen äänestykseen osaa ottaneiden äänistä.

Jaosta voidaan sopia

Yhteismetsän alueen jakomenettelystä säädetään yhteismetsälain 38 pykälässä. Jako tehdään kiinteistötoimituksessa, joka on samanlainen kuin muunkin yhteisen alueen jako. Jos osakkaat sopivat jaosta, jakosuunnitelma laaditaan sopimusta noudattaen, jollei toimituksen lopputulos loukkaa kenenkään oikeutta. Säännökset ovat kiinteistönmuodostamislain 13 luvussa.

Osakaskunnan omistamat alueet

Yhteismetsää purettaessa joudutaan miettimään myös osakaskunnan omistamien muiden alueiden jakoa. Yhteismetsälain perusteluissa ei ole käsitelty tätä asiaa. Erilliset kiinteistöt todennäköisesti jaettaisiin osakaskiinteistöjen omistajille halkomalla, elleivät osakkaat ole sopineet kullekin tulevista määräaloista tai tiloista. Pieniä tiloja voi olla mahdoton jakaa, joten niiden myyminen ennen yhteismetsän purkamista voi olla suositeltavaa.

11.2 Koko yhteismetsän alueen myyminen tai jakaminen uusiksi yhteismetsiksi

Yhteismetsälaki 33 § 1 ja 2

Yhteismetsän myyminen ja jakaminen

Maa- ja metsätalousministeriö voi osakaskunnan hakemuksesta erityisestä syystä myöntää luvan yhteismetsän myymiseen osakkaiden hyväksi tai jakamiseen kahdeksi tai useammaksi yhteismetsäksi.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, kun kysymys on yhteismetsästä, joka on muodostettu kiinteistönmuodostamislain 10 luvun mukaisesti.

Yhteismetsä voidaan erityisestä syystä myydä osakkaiden hyväksi tai jakaa kahdeksi tai useammaksi yhteismetsäksi. Vanhan yhteismetsälain mukaisesti perustetun yhteismetsän osakaskunnan on haettava siihen lupa maa- ja metsätalousministeriöltä. Lupaa ei tarvita, jos yhteismetsä on muodostettu sopimus pohjaisesti 1.1.2003 jälkeen.

Maa- ja metsätalousministeriön lupapäätös perustuu tarkoituksenmukaisuusharkintaan, jossa otetaan huomioon kaikki luvan myöntämiseen ja epäämiseen vaikuttavat seikat. Ministeriö voi liittää päätökseen ehtoja.

Yhteismetsän koko alueen myyminen tai jakaminen uusiksi yhteismetsiksi edellyttää, että osakaskunnan kokouksessa vähintään kaksi kolmasosaa äänestykseen osaa ottaneista puoltaa päätöstä.

11.3. Yhteismetsien yhdistäminen

Yhteismetsien osakaskunnat voivat yhteismetsälain 34 ja 38 pykälien mukaisesti sopia kahden tai useamman yhteismetsän yhdistämisestä. Yhteismetsät liitetään yhteen muodostamalla niistä uusi yhteismetsä kiinteistönmuodostamislain 10 luvun mukaisesti. Kiinteistönmuodostamislaki edellyttää, että yhdistyvät yhteismetsät muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden.

Yhdistämistä kevyempi menettely on yhteismetsän liittäminen toiseen yhteismetsään. Tästä, toisin kuin yhdistämisestä, on jo kertynyt myös käytännön kokemusta.

Sopimus pohjaisesti

Samoin kuin alueiden liittämisessä yhteismetsään osuuksia vastaan yhdistyvien yhteismetsien osakaskunnat voivat sopia kiinteistöille tulevien yhteismetsäosuuksien suuruuksista tai niiden laskemisperusteista, jollei sopimus loukkaa kenenkään oikeutta.

Kun yhteismetsien osakaskunnat ovat tehneet ja hyväksyneet yhteismetsälain mukaisesti sopimuksen yhteismetsien yhdistämisestä, osakaskunnat tekevät yhteisen hakemuksen Maanmittauslaitokselle. Yhdistämissä päätöksen hyväksyminen edellyttää osakaskunnan kokouksessa kahden kolmasosan enemmistöpäätöstä äänestykseen osaa ottaneiden äänistä.

Yhteismetsät liitetään yhteen kiinteistönmuodostamislain 13 luvun 134 pykälän 2 momentin mukaisessa toimituksessa ”yhteisen alueen muodostaminen”. Toimituksen kustannukset laskutetaan asianosaisilta.

Avoimia kysymyksiä

Yhdistämiseen liittyy avoimia kysymyksiä, esimerkiksi miten menetellään osakaskuntien omistusten ja velkojen kanssa ja liittyykö yhdistämiseen joissain tilanteissa veroseuraamuksia ja minkälaisia.

Yhteismetsän toiminnan lopettamiseen liittyvistä asioista on tarkempaa ohjeistusta Yhteismetsät.fi-sivustolla.