

9	YHTEISMETSIIIN LIITTYVÄT TOIMITUKSET	2
9.1	YLEISTÄ.....	2
9.1.1	Yhteismetsän oikeudellinen luonne.....	2
9.1.2	Yhteismetsän erityyppiset alueet	2
9.2	YHTEISMETSÄN PERUSTAMINEN.....	2
9.2.1	Yhteismetsäksi muodostettava alue (KML 96 §)	2
9.2.2	Perustamissopimus	3
9.2.3	Yhteismetsän muodostamista koskevat toimitukset (KML 98 §).....	3
9.2.4	Toimitusmenettely.....	4
9.2.5	Yhteismetsätoimituksen organisointi	5
9.2.6	Monikuntaiset yhteismetsät.....	5
9.3	YHTEISMETSÄN ALUEEN LAAJENTAMINEN.....	5
9.3.1	Tilusten liittäminen yhteismetsään yhteismetsäosuutta vastaan.....	5
9.3.2	Osakaskunnan omistaman alueen ja kiinteistön liittäminen yhteismetsään.	5
9.4	YHTEISMETSIIEN YHDISTÄMINEN	6
9.5	KOKO YHTEISMETSÄN ALUEEN MYYMINEN JA JAKAMINEN USEAMMAKSI YHTEISMETSÄKSI	7
9.6	JAKAMINEN OSAKASKIIINTEISTÖJEN KESKEN JA OSUUDEN EROTTAMINEN.....	7
9.7	YHTEISMETSÄSTÄ LUOVUTETUN ALUEEN MUODOSTAMINEN KIIINTEISTÖKSI.....	8
9.8	Korvaus yhteismetsästä lunastetusta alueesta.....	8
9.9	YHTEISMETSÄOSUUKSIEN OMISTAJANVAIHDOKSET.....	8
9.9.1	Osakaskunnan hankkima yhteismetsäosuus	8
9.9.2	Toisen osakkaan hankkima yhteismetsäosuus	9
9.9.3	Uuden osakkaan hankkima yhteismetsäosuus	10
9.10	ERITYISTAPAUKSIA.....	10
9.10.1	Osa yhteismetsän osakaskunnan vanhoista osakkaista ja lisäksi ulkopuolisia (tulevia uusia osakkaita) ostavat määräalan yhteismetsään liittämistä varten osuuksia vastaan	10
9.10.2	Osa osakaskunnan vanhoista osakkaista, ulkopuolisia (tulevia osakkaita) ja yhteismetsän osakaskunta ostavat sovituin murto-osuuksin määräalan tai kiinteistön siinä tarkoituksessa, että määräala tai kiinteistö liitetään yhteismetsään ostajille annettavia osuuksia vastaan	11
9.11	TARKASTELUA KIINNITYSTEN/PANTINHALTIJAN OIKEUKSIEN KANNALTA.....	11
9.12	TARKASTELUA VEROTUKSEN KANNALTA.....	11

9 YHTEISMETSIIIN LIITTYVÄT TOIMITUKSET

9.1 YLEISTÄ

9.1.1 Yhteismetsän oikeudellinen luonne

Yhteismetsä on kiinteistöille yhteisesti kuuluva alue, joka on tarkoitettu käytettäväksi kestävänsä metsätalouden harjoittamiseen. Metsätaloutta harjoitetaan metsäsuunnitelman mukaisesti yhteismetsän osakkaiden hyväksi. Yhteismetsään kuuluva aluetta voidaan käyttää myös muuhun kuin metsätalouden harjoittamiseen, jos se on taloudellisesti tai muuten tarkoituksenmukaista.

Yhteismetsän osakkaita ovat osakaskiinteistöjen omistajat, jotka muodostavat yhteismetsän osakaskunnan. Osakaskunta on erillinen oikeushenkilö, joten se voi esimerkiksi tehdä sopimuksia yhteismetsäläisissä tarkoitettujen tehtäviensä toteuttamisesta. Osakkaat eivät vastaa henkilökohtaisesti osakaskunnan velvoitteista.

Yhteismetsä on yksityismaata, joka kuuluu kiinteistöoikeudellisesti osakastiloihin niiden yhteisenä alueena. Osakaskunta ei toisin sanoen omista yhteismetsän aluetta, vaan hoitaa ja hallinnoi sitä osakkaiden puolesta.

Yhteismetsän käyttöä ja hallintoa koskevat perussäännökset ovat yhteismetsäläisissä (109/2003). Metsän hoitoon ja käyttöön liittyvistä kysymyksistä määrätään metsäläisissä (1093/1996). Yhteismetsään liittyvistä kiinteistötoimituksista säädetään kiinteistönmuodostamisläisissä (554/1995) ja yhteismetsäläisissä.

9.1.2 Yhteismetsän erityyppiset alueet

Yhteismetsän osakaskunnan hallinnassa voi olla kahdenlaista maata: yhteismetsän aluetta ja yhteismetsän osakaskunnan omistaman kiinteistön aluetta. Molemmilla alueilla voi olla sekä metsätaloutta että muunlaista maata. Niihin voi kuulua myös vesialueita. Alueet voivat sijaita eri kunnissa. Osakaskunnan omistaman kiinteistön hoidossa ja käytössä noudatetaan samoja määräyksiä kuin yhteismetsän alueella (YML 46 §).

Yhteismetsän alueeseen voi kuulua jaettuja vesialueita ja umpijärviä, joita ei ole erotettu yhteisiksi vesialueiksi. Yhteismetsällä ei voi olla osuutta yhteisiin eikä yksityisiin erityisiin etuuteen tai osuutta yhteiseen erityiseen etuuteen. Sen sijaan yhteismetsään voi kohdistua erityinen oikeus kuten vuokraoikeus (MK 14:6, 1 kohta). Osakaskunnan omistamalla kiinteistöillä voi olla yksityisten maa- ja vesitilusten lisäksi osuuksia yhteisiin maa- ja vesialueisiin. Jos yhteismetsään yhdistettävillä kiinteistöillä on osuuksia omistajana olevaan yhteismetsään, pitää osuudet siirtää muihin osakaskiinteistöihin yhteismetsälain 40 §:n periaatteiden mukaisesti.

9.2 YHTEISMETSÄN PERUSTAMINEN

YML 5 § ja KML 96 - 100 §

9.2.1 Yhteismetsäksi muodostettava alue (KML 96 §)

Yhteismetsä voidaan muodostaa sellaisista metsätalouteen käytettävistä tiluksista, jotka muodostavat tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden (metsätaloudellisen yksikön). Alueeseen voi kuulua myös muita sellaisia tiluksia, joiden käyttäminen muuhun tarkoitukseen ei ole tärkeitä ja joiden liittäminen on tarpeen tarkoituksenmukaisen kiinteistöjaotuksen aikaansaamiseksi (yksityiset vesialueet, yksittäiset lomarakennuspaikat jne.). Yhteismetsään kuuluvat alueet voivat sijaita eri kunnissa (YML 39.2 ja 3 §).

9.2.2 Perustamissopimus

Yhteismetsän muodostaminen perustuu maanomistajien tekemään sopimukseen. Kiinteistön omistajien välinen YML 5 §:ssä ja KML 96 ja 99.2 §:ssä tarkoitettu sopimus ei ole tilusvaihto, maakaaren mukainen vaihto tai muu luovutus, eikä tuloverolaissa (TVL) tai varainsiirtoverolaissa tarkoitettu saanto.

Perustamissopimuksen muoto ja sisältö (YML 5 §)

Perustamissopimuksen tulee olla kirjallinen ja se on perustajien päivättävä ja allekirjoitettava. Sen tulee sisältää: (YML 5 §)

- ehdotus ohjesäännöksi
- perustajien täydelliset nimet, osoitteet ja asuinpaikat sekä syntymäajat
- yhteismetsäksi muodostettavat alueet ja
- muodostettavan yhteismetsän osakaskiinteistöt ja niiden omistajat.

Osakaskiinteistöille tulevat yhteismetsäosuudet tulisi sopia jo perustamissopimuksessa. Tällöin yhteismetsäosuudet olisivat omistajien tiedossa heidän allekirjoittaessaan sopimuksen. Jollei osakaskiinteistöille tulevia yhteismetsäosuuksia tai niiden laskemisperusteita samoin kuin yhteismetsän perustamiseen liittyviä korvauksia tai niiden laskemisperusteita ole mainittu perustamissopimuksessa, on ne päätettävä yhteismetsän muodostamista koskevassa toimituksessa.

Yhteismetsä muodostetaan perustamissopimuksen mukaisesti, jollei sopimus loukkaa kenenkään oikeutta (KML 99.2 §).

Perustamissopimuksen tekeminen (YML 5 §)

Sopimus on syytä tehdä ennen yhteismetsän muodostamistoimitusta. Se voidaan kuitenkin tehdä myös yhteismetsätoimituksen aikana. Varsinkin silloin, kun yhteismetsän perustaminen nousee esille uusjaon, halkomisen tai lohkomisen yhteydessä.

Perustamissopimusta koskevia säännöksiä on noudatettava soveltuvin osin myös silloin, kun yhteismetsän perustaminen nousee esille lohkomisen tai halkomisen yhteydessä (YML 5.3 §).

9.2.3 Yhteismetsän muodostamista koskevat toimitukset (KML 98 §)

- Erillinen yhteismetsän muodostamistoimitus
 - o Toimitusta saa hakea se, joka on valmis luovuttamaan maata yhteismetsän perustamista varten.
 - o Käytännössä tulee pyrkiä siihen, että ennen toimituksen hakemista perustamissopimus on tehty. Ennen perustamissopimuksen allekirjoittamista on mahdollisuuksien mukaan pyrittävä olemaan yhteydessä yhteismetsää suunnitteleviin henkilöihin ja auttamaan heitä asiassa.
- Uusjaon yhteydessä
- Halkomisen yhteydessä
 - o Yhteismetsä voidaan perustaa halottavan kiinteistön alueesta, jos kaikki halottavan tilan omistajat siitä sopivat, tai kiinteistön omistaja, joka on hakenut kiinteistönsä halkomista, sitä pyytää.
 - o Yhteismetsän alue voi muodostua koko tilan alueesta tai osasta sitä.
- Lohkomisen yhteydessä

- Yhteismetsän muodostaminen voi perustua
- Yhteisomistuksessa olevaa kiinteistöä koskevaan jakosopimukseen sisältyvään sopimukseen tai
 - Kiinteistön omistajan pyyntöön lohkomistoimituksessa, joka on tullut vireille hänen hakemuksestaan.
 - Muodostettava yhteismetsä voi käsittää koko lohkontavan kiinteistön alueen tai osan siitä.

9.2.4 Toimitusmenettely

KML 97 - 100 §, KML 195–198 §, YML 17 §, YML 18 §, YML 40 §, YMA 1 - 2 §, YhtAL 15 - 16 §, TMK 1 Yleistä

Yhteismetsän muodostamistoimitusta haetaan kirjallisesti tai sähköisen asioinnin avulla Maanmittauslaitokselta. Hakemuslomakkeita on saatavissa laitoksen Internet-sivuilta. Kirjallinen hakemus voi olla myös vapaamuotoinen, mutta siitä on tultava esiin toimituksen tarkoitus sekä mitä kiinteistöjä hakemus koskee. Yhteismetsän muodostamistoimitusta voi hakea henkilö, joka on valmis luovuttamaan maata perustettavaan yhteismetsään. Yhteismetsä voidaan erillisen yhteismetsän perustamistoimituksen ohella perustaa lohkomis-, halkomis- tai uusjakotoimituksen yhteydessä (KML 98 §).

Yhteisen alueen osakaskunnan päätös yhteisen alueen käyttötarkoituksen pysyvistä muuttamisesta yhteismetsäksi merkitään kiinteistörekisteriin toimitusta tekemättä Suomen metsäkeskuksen vahvistettua päätöksen (yhteisaluelaki 15 §, 16 §).

Yhteismetsän muodostamistoimituksessa käsitellään toimituksen edellytykset, määritellään yhteismetsän alue ja osakaskiinteistöt, vahvistetaan yhteismetsäosuudet, käsitellään muut kiinteistömuodostamiseen liittyvät tehtävät kuten rasitteet ja yhteisalueosuudet sekä käsitellään mahdolliset korvausasiat. Perustamissopimukseen voidaan vielä toimituksen yhteydessä tehdä kaikkien hyväksymiä muutoksia. Lopullinen ohjesääntö hyväksytään yhteismetsän perustamisen jälkeen pidettävässä yhteismetsän osakaskunnan kokouksessa.

Yhteismetsäosuuksien suuruudet voidaan määritellä joko ennen toimitusta tai toimituksen yhteydessä. Osuuksien suuruuden määrittämisessä lähtökohtana on, ettei minkään kiinteistön omistajan varallisuusasema yhteismetsän perustamisen johdosta huonone. Kiinteistömuodostamislaki antaa osuuksien määrittämiselle kaksi eri periaatetta: jyvitysarvoperiaate ja kokonaisarvoperiaate (KML 97 §, 97 a §). Kokonaisarvoperiaatteen käyttäminen edellyttää asianomaisten kiinteistön omistajien sopimusta arviointitavasta.

Jyvitysarvomenettelyssä tiluksille määritetään kuvioittain jyväluku kestävän tuottokyvyn perusteella siten, että jyvälukuun sisältyy tiluksen metsätyyppiä vastaava keskimääräinen puusto paikkakunnalla. Kunkin kiinteistön yhteismetsäosuus määritetään sen luovuttamien tilusten yhteenlasketun jyvitysarvon perusteella. Rahakorvaus määrätään, jos tiluksilla oleva todellinen puusto eroaa arvoltaan tilusten tuottoarvoon sisältyvästä tuottopuustosta, tai jos tiluksilla on erityisarvoja, kuten sora-arvo tai rantojen rakennusarvo (KML 195 -198 §, KML 97 §, TMK 1.18.3.2 Arviointitapa ja sen valinta). Puuston arvoa määrättäessä ei oteta huomioon sellaista puustoa, johon kohdistuu metsänhakkuoikeus tai muu puuston ottamiseen oikeuttava oikeus.

Kokonaisarvomenettelyssä kiinteistön kokonaisarvo määräytyy pinta-alan, maapohjan laadun, puuston ja erityisarvojen summana. Menetelmällä kunkin osakaskiinteistön yhteismetsäosuuden suuruus määräytyy sen yhteismetsään luovuttamien tilusten kokonaisarvon perusteella. Tämä arvo vastaa alueen käypää myyntihintaa (KML 97 a §).

Osuuksien suuruudet voidaan myös määritellä muilla periaatteilla. Osakkaat voivat sopia käytettävät osuusluvut, mikäli sopimus ei loukkaa kenenkään oikeutta (KML 97 a §).

Yhteismetsän muodostamista koskevan kiinteistötoimituksen jälkeen Maanmittauslaitos ilmoittaa Suomen metsäkeskukselle yhteismetsän merkitsemisestä kiinteistörekisteriin. Metsäkeskuksen on kutsuttava yhteismetsän osakkaat ensimmäiseen kokoukseen kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun yhteismetsä on merkitty kiinteistörekisteriin.

Yhteismetsän muodostamisen toimituskustannukset maksetaan valtion varoista.

Kun yhteismetsä muodostetaan halkomisessa tai lohkomisessa, toimituksesta aiheutuvat toimituskustannukset maksetaan valtion varoista siltä osin kuin ne koskevat yhteismetsän muodostamista (KML 100 §), ks. TMK 21.5.2. Yhteismetsää koskevien toimitusten ja toimenpiteiden maksupäätöksistä.

9.2.5 Yhteismetsätoimituksen organisointi

Maanmittauslaitoksen sisäinen ohje.

9.2.6 Monikuntaiset yhteismetsät

Maanmittauslaitoksen sisäinen ohje.

9.3 YHTEISMETSÄN ALUEEN LAAJENTAMINEN

9.3.1 Tilusten liittäminen yhteismetsään yhteismetsäosuutta vastaan

YML 35 § ja KML 97, KML 99 §

Kiinteistön alue tai osa alueesta voidaan liittää yhteismetsään yhteismetsäosuuksia vastaan. Myös määräalan omistaja voi liittyä yhteismetsän osakkaaksi siten, että hänen omistamansa määräala liitetään yhteismetsän alueeseen. Tällöin osakkaalle muodostetaan osuudesta hänen tahtonsa mukaan joko ns. haamutila tai osuus liitetään hänen ennestään omistamaan tilaansa.

Liittämisen edellytyksiin ja menettelyyn sovelletaan yhteismetsän muodostamista koskevia säännöksiä.

Liittyminen edellyttää kiinteistön omistajan ja osakaskunnan välistä **sopimusta**. Sopimuksesta päättää osakaskunnan kokous, jollei ohjesäännössä asiaa ole siirretty hoitokunnan päätettäväksi (YML 8.1 §:n 10 k.).

Sopimuksen sisältö:

- liitettävä alue
- sopimus kiinteistölle tulevan osuuden suuruudesta tai sen laskentaperusteesta
- muut sopimusehdot.

Alue liitetään sopimuksen mukaisesti, jollei se loukkaa kenenkään oikeutta. Liittäminen tapahtuu sitä varten toimitettavassa KML:n mukaisessa kiinteistötoimituksessa. Liittämisen edellytyksistä ja menettelystä on voimassa, mitä yhteismetsän muodostamisesta säädetään (KML 97 §, 99 §). Toimituskustannukset maksetaan valtion varoista.

Käytännössä liittymissopimuksessa sovitaan käytettävät osuusluvut. Laskennan perusteena on yleensä kokonaisarvoperiaate.

Yhteismetsälain 17 §:n mukaista luovutusrajoitusta on noudatettava myös silloin, kun tiluksia liitetään yhteismetsään osuutta vastaan, ellei ohjesäännössä ole mainittu poikkeamisesta näissä tapauksissa.

Toimituksen tekemisessä noudatetaan soveltuvin osin, mitä edellä kohdissa 9.2.4-6 on kerrottu.

9.3.2 Osakaskunnan omistaman alueen ja kiinteistön liittäminen yhteismetsään.

YML 39 §

Määräala, jonka osakaskunta on saanut omistukseensa, muodostetaan erilliseksi kiinteistöksi lohkomalla taikka liitetään osakaskunnan pyynnöstä yhteismetsään noudattaen kiinteistönmuodostamislain 13 luvun säädöksiä alueen liittämistä yhteiseen alueeseen (YML 39.1 §).

Yhteismetsän omistama kiinteistö liitetään yhteismetsään yhdistämällä.

Usein määräalasta lohkomalla muodostettu kiinteistö tai yhteismetsän omistama kiinteistö halutaan jättää osakaskunnan omistukseen erillisenä kiinteistönä sen takia, että kiinteistöä voitaisiin käyttää vakuutena maanhankintaa varten tarvittavaan velkaan.

Liitettävällä määräalalla ei saa olla osuutta yhteiseen alueeseen tai erityiseen etuuteen lukuun ottamatta yhteismetsän osakaskiinteistölle kuuluvaa yhteismetsäosuutta. (YML 39.2 §).

Liittämisen edellytyksenä on, että kiinteistöön, josta alue otetaan, ei kohdistu kiinnityksiä tai liitettävä alue vapautetaan vastaamasta sanotun kiinteistön kiinnityksistä. Edellytyksenä vapauttamiselle on, että panttioikeuden haltija antaa siihen suostumuksensa. Vapauttaminen voi tapahtua panttioikeuden haltijan suostumuksesta, jos kiinteistö, josta alue otetaan, riittää liittämisen jälkeen selvästi vastaamaan siihen kohdistuvista panttisaamisista (KML 134.3 §).

Kiinteistö, johon osakaskunnalla on lainhuuto, voidaan hakemuksesta yhdistää yhteismetsään, jos kiinteistöön ei kohdistu kiinnityksiä eikä sillä ole oikeutta erityiseen etuuteen tai osuutta muuhun yhteiseen alueeseen kuin siihen yhteismetsään, johon se yhdistetään. Muutoin yhdistämisestä on soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistönmuodostamislain 17 luvussa säädetään kiinteistöjen yhdistämisestä. Yhteismetsän ja siihen liitettävän määräalan tai siihen yhdistettävän kiinteistön ei tarvitse sijaita samassa kunnassa.

Kun kiinteistö yhdistetään yhteismetsään, sille kuuluvat rasiteoikeudet lakkaavat lukuun ottamatta:

- yksityistielain (560/2018) mukaista tieoikeutta tai muuta kulkuyhteyttä palvelevaa oikeutta
- taikka edellä mainitun lain 8 §:n 1 momentin 1) kohdassa tarkoitettua oikeutta
- 31.12.2018 lakaneen yksityisistä teistä annetun lain (358/1962) 12 §:ssä mainittuja oikeuksia.

Yhteismetsään liitettävä alue tai kiinteistö liitetään samassa kunnassa olevaan yhteismetsän rekisteriyksikköön. Jos yhteismetsällä ei ole siinä kunnassa rekisteriyksikköä, muodostetaan yhteismetsälle kyseiseen kuntaan uusi rekisteriyksikkö. (YML 39.5 §).

9.4 YHTEISMETSÄIEN YHDISTÄMINEN

YML 8 §:n 1 momentin 14. kohta, YML 34 § ja YML 38 § sekä KML 97a §, KML 133 § ja KML 134 §.

Mitä yhteismetsien yhdistäminen tarkoittaa

Yhteismetsien yhdistäminen merkitsee kiinteistöjaotuksen ja myös yhteismetsälain kannalta sitä, että kaksi tai useampi yhteismetsä liitetään yhteen, jolloin niistä muodostetaan **uusi yhteismetsä** (YML 34 §). Tämä tarkoittaa myös sitä, että

- muodostuu uusi osakaskunta,
- on laadittava, hyväksyttävä ja vahvistettava uusi ohjesääntö ja
- valittava uudet toimielimet (hoitokunta, toimitsija).

Yhdistämissopimus

Yhteismetsien osakaskunnat voivat tehdä sopimuksen yhteismetsänsä yhdistämisestä (YML 34 §). Sopimus on hyväksyttävä osakaskuntien kokouksessa 2/3:n määräenemmistöllä (YML 8.1 §:n 14 kohta). Laissa ei ole tarkempia säännöksiä siitä, mitä asioita sopimuksen tulee sisältää.

Vähimmäisvaatimuksena voimassa olevan lain mukaan riittäisi, että siitä ilmenee osakaskuntien yhteneväinen tahto yhdistämiseen, jolloin kaikki muut seikat jäisivät yhdistämistoimituksessa ratkaistaviksi. KML 97 a §:n mukaan yhdistämissopimus voi muun ohella sisältää sopimuksen osakaskiinteistöjen osuuksien suuruudesta tai niiden laskemisperusteista. YML 34 §:ssä on nimenomainen säännös siitä, että sopimukseen tulee sisällyttää ehdotus uudeksi ohjesäännöksi.

Yhdistämissopimuksen tulee olla sellainen, ettei se loukkaa kenenkään oikeutta.

Osuuksien suuruus tulee määrittää siten, että kunkin osakaskiinteistön osuuden arvo vastaa kiinteistölle aikaisemmin kuuluneen yhteisalueosuuden arvoa (KML 134.2 §).

Yhdistämisen kiinteistötekniinen toteuttaminen

Yhdistäminen toteutetaan KML:n mukaisella kiinteistötoimituksella (YML 38.2 §).

Toimitukseen sovelletaan KML 13 luvun yhteisten alueiden yhdistämistä koskevia säännöksiä (KML 133 §:n 3 mom. ja 134 §:n 2 ja 3 mom.). Toimitusta haetaan Maanmittauslaitokselta.

Yhteismetsien yhdistämistä koskevan kiinteistötoimituksen jälkeen Maanmittauslaitos ilmoittaa Suomen metsäkeskukselle yhdistämisen merkitsemisestä kiinteistörekisteriin. Metsäkeskuksen on kutsuttava syntyneen yhteismetsän osakkaat ensimmäiseen kokoukseen kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun yhdistäminen on merkitty kiinteistörekisteriin.

9.5 KOKO YHTEISMETSÄN ALUEEN MYYPÄINEN JA JAKAMINEN USEAMMAKSI YHTEISMETSÄKSI

YML 8 §, YML 33 §, YML 36 §, YML 37 §, YML 38.1 §

Maa- ja metsätalousministeriö voi osakaskunnan hakemuksesta erityisestä syystä myöntää luvan yhteismetsän myyntiin osakkaiden hyväksi. Yhteismetsä voidaan halkomisen säännöksiä noudattaen jakaa kahdeksi tai useammaksi yhteismetsäksi (YML 33 ja 38.1 §). Yhteismetsän jakoon ei kuitenkaan tarvita maa- ja metsätalousministeriön lupaa, jos on kysymys KML 96 §:n mukaan perustetusta yhteismetsästä.

Myyty yhteismetsä muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään kiinteistöön lohkomalla. Muodostettava kiinteistö vapautuu yhteismetsän osakaskiinteistöihin vahvistetuista kiinnityksistä ja kirjatusta eläkeoikeuksista yhteismetsälain 36 §:n nojalla.

Jos yhteismetsästä luovutetaan alue tai yhteismetsä myydään ja toimenpiteen vuoksi yhden tai useamman osakaskiinteistön arvo merkittävästi alenee, on osakaskunnan talletettava tällaiselle kiinteistölle kuuluva osuus kauppahinnasta korkoineen aluehallintovirastoon, jos kiinteistöön kohdistuu panttisaamisia. Lohkomistoimituksessa on toimitusmiesten päätettävä, minkä kiinteistön osalta kauppahinta on talletettava. Kauppahintaa ei saa jakaa ennen toimitusmiesten ratkaisua (YML 37.1 §).

Panttioikeuden tai kirjatun eläkeoikeuden haltijalla on sama oikeus talletettuun kauppahintaan kuin hänellä on osakaskiinteistöön. Jollei osakaskiinteistön omistaja voi näyttää edellä mainittujen oikeudenhaltijoiden antaneen lupaa talletetun kauppahinnan nostamiseen, on aluehallintoviraston jaettava varat niin kuin kiinteän omaisuuden kauppahinnan jakamisesta säädetään ulosottokaarissa (705/2007).

9.6 JAKAMINEN OSAKASKIINTEISTÖJEN KESKEN JA OSUUDEN EROTTAMINEN

YML 33.3 §, YML 38.3 §

KML 10 luvun mukaisesti perustettu yhteismetsä voidaan jakaa yhteismetsälain 33.3 §:n ja 38.3 §:n mukaisin edellytyksin osakaskiinteistöjen kesken. Samanlaisin edellytyksin osuutensa erottamista haluava osakas saa osuutensa jaolla erotetuksi. Jakaminen ja/tai erottaminen edellyttävät, että asiasta on säännös yhteismetsän ohjesäännössä ja lisäksi jakamisesta ja/tai erottamisesta tehdään erillinen

päätös osakaskunnan kokouksessa. Ohjesääntöön voidaan myöhemminkin tehdä em. jakamisen ja erottamisen mahdollistava muutos (kaikissa em. päätöksissä kannatus $\frac{3}{4}$ äänestykseen osallistuneiden äänistä).

Yhteismetsän jakaminen osakaskiinteistöjen kesken ja osuuden erottaminen tehdään kiinteistötoimituksessa, johon sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislaissa säädetään menettelystä yhteisen alueen jaossa. Toimitusta haetaan Maanmittauslaitokselta. Hakijana on osakas, joka haluaa osuutensa irrotettavaksi. Toimituksen yhteydessä ratkaistaan toimituksen edellytykset, tehdään tarvittavat arvioinnit ja jakosuunnitelma, määrätään korvauksista sekä käydään jakorajat. Laki ei edellytä, että osakas saa saman alueen, jonka on yhteismetsälle luovuttanut.

Jos osakaskunnalla on omaa varallisuutta (kiinteistöjä, sijoituksia, käyttöomaisuutta, velkoja), on niiden arvo otettava huomioon osakkaan erotessa yhteismetsästä. Hyvittämisestä on syytä sopia samassa yhteydessä kun osakaskunta antaa suostumuksensa alueen erottamiseen.

9.7 YHTEISMETSÄSTÄ LUOVUTETUN ALUEEN MUODOSTAMINEN KIINTEISTÖKSI

YML 36 - 37 §

Jos yhteismetsän alueesta osa luovutetaan ulkopuoliselle, alue muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään toiseen kiinteistöön lohkomalla. Muodostettava kiinteistö vapautuu yhteismetsän osakaskiinteistöihin vahvistetuista kiinnityksistä ja kirjatusta eläkeoikeuksista yhteismetsälain 36 §:n nojalla.

Jos yhteismetsästä luovutetaan alue ja toimenpiteen vuoksi yhden tai useamman osakaskiinteistön arvo merkittävästi alenee, on osakaskunnan talletettava tällaiselle kiinteistölle kuuluva osuus kauppahinnasta korkoineen aluehallintovirastoon, jos kiinteistöön kohdistuu panttisaamisia. Lohkomistoimituksessa on toimitusmiesten päätettävä, minkä kiinteistön osalta kauppahinta on talletettava. Kauppahintaa ei saa jakaa ennen toimitusmiesten ratkaisua (YML 37.1 §)

Panttioikeuden tai kirjatun eläkeoikeuden haltijalla on sama oikeus talletettuun kauppahintaan kuin hänellä on osakaskiinteistöön. Jollei osakaskiinteistön omistaja voi näyttää edellä mainittujen oikeudenhaltijoiden antaneen lupaa talletetun kauppahinnan nostamiseen, on aluehallintoviraston jaettava varat niin kuin kiinteän omaisuuden kauppahinnan jakamisesta säädetään ulosottokaassa (705/2007).

9.8 Korvaus yhteismetsästä lunastetusta alueesta

YML 37 §

Jos yhteismetsästä lunastetaan alue ja toimenpiteen vuoksi yhden tai useamman osakaskiinteistön arvo merkittävästi alenee, on osakaskunnan talletettava tällaiselle kiinteistölle kuuluva osuus korvauksesta korkoineen aluehallintovirastoon, jos kiinteistöön kohdistuu panttisaamisia. Toimitusmiesten on päätettävä, minkä kiinteistön osalta korvaus on talletettava. Korvausta ei saa maksaa ennen toimitusmiesten ratkaisua (YML 37.1 §)

Panttioikeuden tai kirjatun eläkeoikeuden haltijalla on sama oikeus talletettuun korvaukseen kuin hänellä on osakaskiinteistöön. Jollei osakaskiinteistön omistaja voi näyttää edellä mainittujen oikeudenhaltijoiden antaneen lupaa talletetun korvauksen nostamiseen, on aluehallintoviraston jaettava varat niin kuin kiinteän omaisuuden kauppahinnan jakamisesta säädetään ulosottokaassa (705/2007).

9.9 YHTEISMETSÄOSUUKSIEN OMISTAJANVAIHDOKSET

9.9.1 Osakaskunnan hankkima yhteismetsäosuus

YML 40 §, KML 13 luku

YML 17.1 § ei aseta rajoituksia osakaskunnalle luovutettavan osuuden suuruudelle.

Osakaskiinteistölle kuulunut yhteismetsäosuus, jonka osakaskunta on saanut omistukseensa, erotetaan osakaskiinteistöstä ja siirretään muihin osakaskiinteistöihin niiden aikaisempien osuuksien mukaisessa suhteessa. Toimitukseen sovelletaan, mitä kiinteistönmuodostamislaisissa säädetään lohkomisesta. Jos edellä tarkoitettu yhteismetsäosuus on seurannut osakaskunnan hankkimaa määrääalaa, osuus siirretään osakaskiinteistöihin kuitenkin YML 39 §:n 1 momentissa tarkoitettussa toimituksessa (KML 13 luku, alueen liittäminen yhteiseen alueeseen).

Yhteismetsäosuuden yhteismetsään liittämisen edellytyksenä on, että osakaskunta on saanut osuuteen lainhuudon ja että kiinteistöön, josta osuus otetaan, ei kohdistu kiinnityksiä tai liitettävä osuus vapautetaan vastaamasta kysymyksessä olevan kiinteistön kiinnityksistä.

Edellytyksenä vapauttamiselle on, että panttioikeuden haltija antaa siihen suostumuksensa. Vapauttaminen voi tapahtua panttioikeuden haltijan suostumuksetta, jos kiinteistö, josta osuus otetaan, riittää liittämisen jälkeen selvästi vastaamaan siihen kohdistuvista panttisaamisista. Vapauttamista koskevan päätöksen aiheuttamat muutokset on tehtävä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin välittömästi, kun päätös on saanut lainvoiman.

Jos YML 39 §:n 2 momentin mukaan yhteismetsään yhdistettävään kiinteistöön kuuluu osuus yhteismetsään, siirtyy tämä osuus samalla, kun kiinteistö yhdistetään yhteismetsään, osakkaiden kiinteistöihin niiden yhteismetsäosuuksien mukaisessa suhteessa. Yhdistämissä päätöksessä on tällöin päätettävä osakaskiinteistöjen yhteismetsäosuuksien suuruudesta.

Yhteismetsän osuuksien yhteissumma muuttuu, kun yhteismetsään liitetään sen hankkima osuus.

Toimenpide voidaan tehdä myös rekisterinpitäjän päätöksellä, jos asia käsittely kiinteistötoimituksessa ei ole erityisestä syystä tarpeen. Erityinen syy voi olla esimerkiksi osuuden määrittämiseen liittyvä epäselvyys (HE 265/2009 vp)

9.9.2 Toisen osakkaan hankkima yhteismetsäosuus

KML 131 §, YML 17 - 18 §, YML 43 §

YML 17 §:n mukainen luovutusrajoitus tai 18 §:n mukainen etuosto-oikeus eivät koske luovutuksia, joissa saajana on yhteismetsän toinen osakas (YML 17.5 §, YML 18.3 §)

Kun osakas hankkii toiselta osakkaalta yhteismetsäosuuden, hankittu osuus siirretään luovutuksen saajan kiinteistöön tai siitä muodostetaan haamutila. Siirtotoimitus tulee vireille automaattisesti sen jälkeen, kun ostaja on saanut hankkimaansa osuuteen lainhuudon. Kyseessä on siis normaali yhteisalueosuuden siirtäminen, johon sovelletaan lohkomisen säännöksiä.

Jos yhteismetsäosuuden saajana on toinen yhteismetsän osakas ja saannon kohteena ohjesäännössä määrättyä minimiosuutta pienempi yhteismetsäosuus, tällainen osuus on siirrettävä saajan ennestään omistamaan osakaskiinteistöön, jos kiinteistöihin kohdistuvat kiinnitykset eivät ole siirtämisen esteenä. YML 17.5 §. Tällöin luovutuksen saajalle muodostetaan luovutusrajoitusta pienempi haamutila.

Toimenpide voidaan tehdä myös rekisterinpitäjän päätöksellä, jos asia käsittely kiinteistötoimituksessa ei ole erityisestä syystä tarpeen. Erityinen syy voi olla esimerkiksi osuuden määrittämiseen liittyvä epäselvyys (HE 265/2009 vp)

9.9.3 Uuden osakkaan hankkima yhteismetsäosuus

YML 41 §, YML 17 §, YML 18 §, YML 56 §, TMK 1.13, KRA 8.1 §

Luovutuksensaajan osuus siirretään kiinteistöön tai siitä muodostetaan haamutila luovutuksensaajan tahdon mukaisesti. Toimitus tulee vireille automaattisesti sen jälkeen, kun ostaja on saanut hankkimaansa osuuteen lainhuudon. Kyseessä on siis normaali yhteisalueosuuden siirtäminen, johon sovelletaan lohkomisen säännöksiä.

Yhteismetsälain 17 §:n mukaan yhteismetsän osakaskunta voi ohjesäännössään määrätä, että tiettyä osuuslukua pienempää yhteismetsäosuutta ei saa luovuttaa, jollei saajana ole osakaskunta tai toinen yhteismetsän osakas. Tätä rajoitusta sovelletaan myös, kun yhteisalueosuus on luovutettu tai jaetaan osakaskiinteistön yksityisten tilusten mukana lohkomisessa tai halkomisessa (ks. TMK 1.13 Yhteisalueosuudet ja erityiset etuudet)

17 §:n mukaista luovutusrajoitusta ei kuitenkaan sovelleta luovutusrajoituksesta päätettäessä kiinteistölle kuuluneen yhteismetsäosuuden luovutukseen, jos luovutuksen kohteena on kiinteistön koko yhteismetsäosuus (YML 56 §).

Jollei ohjesäännössä toisin määrätä, minimiosuusrajoitusta sovelletaan myös luovuttajan luovutuksen yhteydessä itselleen pidättämään yhteismetsäosuuteen.

Jollei ohjesäännössä toisin määrätä, minimiosuusrajoitusta sovelletaan myös saantoon, joka perustuu

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

Yhteismetsäosuuden luovutus ja muu saanto, joka on ohjesäännön määräyksen vastainen, on mitätön.

Halkomista, yhteismetsään liittämistä osuutta vastaan tai muuta kiinteistötoimitusta ei saa tehdä siten, että toimituksessa osakaskiinteistön yhteismetsäosuus jakaantuu niin, että toimituksessa muodostuisi kiinteistö, jonka yhteismetsäosuus olisi ohjesäännössä määrättyä osuuslukua pienempi. Ohjesäännössä voidaan asiasta määrätä toisin.

Erityisesti on huomattava, että kun yhteismetsäosuus siirretään omistajan toiseen kiinteistöön, toimitusinsinöörin on huolehdittava kiinnityksiä ja erityisiä oikeuksia koskevien mahdollisten muutosten viemisestä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (ks. TMK 1.22 Merkinnät lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin). Tällaiselle omistajan nimiin siirrettävälle yhteismetsäosuudelle ei anneta määräalatunnusta, koska osuutta ei ole luovutettu (KRA 8.1 §).

Toimenpide voidaan tehdä myös rekisterinpitäjän päätöksellä, jos asia käsittely kiinteistötoimituksessa ei ole erityisestä syystä tarpeen. Erityinen syy voi olla esimerkiksi osuuden määrittämiseen liittyvä epäselvyys (HE 265/2009 vp)

Yhteismetsän ohjesäännössä voidaan määrätä, että osakaskunnalla on etuosto-oikeus erikseen myytyyn yhteismetsäosuuteen kaupassa sovituin ehdoin. Ostaja saa kaupparin mukaisen oikeuden vasta sen jälkeen, kun aika etuosto-oikeuden käyttämisestä koskevan ilmoituksen tekemiseen on umpeutunut tai ostajalle on sitä ennen ilmoitettu, ettei etuosto-oikeutta käytetä. (YML 18 §).

9.10 ERITYISTAPAUKSIA

Maanmittauslaitoksen sisäinen ohje.

9.10.1 Osa yhteismetsän osakaskunnan vanhoista osakkaista ja lisäksi ulkopuolisia (tulevia uusia osakkaita) ostavat määräalan yhteismetsään liittämistä varten osuuksia vastaan

Maanmittauslaitoksen sisäinen ohje.

9.10.2 Osa osakaskunnan vanhoista osakkaista, ulkopuolisia (tulevia osakkaita) ja yhteismetsään osakaskunta ostavat sovituin murto-osuuksin määräälan tai kiinteistön siinä tarkoituksessa, että määrääla tai kiinteistö liitetään yhteismetsään ostajille annettavia osuuksia vastaan

Maanmittauslaitoksen sisäinen ohje.

9.11 TARKASTELUA KIINNITYSTEN/PANTINHALTIJAN OIKEUKSIEN KANNALTA

Kiinteistön ulottuvuus käsittää seuraavat kiinteistön arvoon vaikuttavat osat:

- kiinteistön alue
- osuudet yhteisiin alueisiin
- osuudet yhteisiin erityisiin etuuksiin
- yksityiset erityiset etuudet
- kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet.

Toimituksen seurauksena osakkaaksi tulevan kiinteistön alueesta osa vaihtuu osuudeksi yhteismetsään (ääritapauksessa koko kiinteistön alue) tai osakaskiinteistön osuus yhteismetsään muuttuu osuudeksi yhdistämällä muodostettuun yhteismetsään. Toimituksessa ei tapahdu omaisuuden luovutusta (yhteismetsän osakaskunta ei omista yhteismetsän aluetta).

Pääsäännön mukaan osakaskiinteistön arvo ei muutu. Osuuden suuruus määritetään liitettävän alueen arvon tai yhdistettävien yhteismetsien arvojen perusteella. Jos osuus määritetään jyvityksen perusteella, jolloin muusta omaisuudesta tehdään tilikorvaus, korvaukseen sovelletaan KML 205 §:n tallettamissäännöstä.

Entiset kiinteistöt jäävät ”eloon”. Osakaskiinteistöksi tulevan kiinteistön kiinnityksissä ei tapahdu muutoksia. Pantinhaltijan asema ei huonone. Muilta kuin alueen osalta osakaskiinteistön ulottuvuus ei muutu. Kaikki rasiteoikeudet jäävät ennalleen. Osakaskiinteistöön ja myös yhteismetsään liitettyyn alueeseen kohdistuvat kirjatut erityiset oikeudet jäävät voimaan.

Jos yhteismetsä myydään osaksi tai kokonaan, myyty yhteismetsä muodostetaan kiinteistöksi tai siirretään kiinteistöön lohkomalla. Muodostettava kiinteistö vapautuu yhteismetsän osakaskiinteistöihin vahvistetuista kiinnityksistä ja kirjatuista eläkeoikeuksista yhteismetsälain 36 §:n nojalla.

Jos yhteismetsästä luovutetaan alue tai yhteismetsä myydään ja toimenpiteen vuoksi yhden tai useamman osakaskiinteistön arvo merkittävästi alenee, on osakaskunnan talletettava tällaiselle kiinteistölle kuuluva osuus kauppahinnasta korkoineen aluehallintovirastoon, jos kiinteistöön kohdistuu panttisaamisia. Lohkomistoimituksessa on toimitusmiesten päätettävä, minkä kiinteistön osalta kauppahinta on talletettava. Kauppahintaa ei saa jakaa ennen toimitusmiesten ratkaisua (YML 37.1 §).

Panttioikeuden tai kirjatun eläkeoikeuden haltijalla on sama oikeus talletettuun kauppahintaan kuin hänellä on osakaskiinteistöön. Jollei osakaskiinteistön omistaja voi näyttää edellä mainittujen oikeudenhaltijoiden antaneen lupaa talletetun kauppahinnan nostamiseen, on aluehallintoviraston jaettava varat niin kuin kiinteän omaisuuden kauppahinnan jakamisesta säädetään ulosottokaareissa (705/2007).

9.12 TARKASTELUA VEROTUKSEN KANNALTA

Yhteismetsän muodostaminen, alueen liittäminen yhteismetsään osuutta vastaan ja yhteismetsien yhdistäminen eivät ole luovutuksia eivätkä saantoja. Toimenpiteeseen ei sovelleta TVL:n luovutusvoittoa koskevia säännöksiä. Se ei ole varainsiirtoverolain alainen. TVL 55 §:n mukainen metsävähennyksen teko-oikeus siirtyy käyttämättä olevalta osalta yhteismetsän osakaskunnalle (osakaskunta on verovelvollinen TVL:n mukaisesta yhteismetsän tulosta osakkaiden sijasta).

Yhteismetsäosuuden kaupassa ei synny metsävähennystä.

Yhteismetsät ovat erillisiä verovelvollisia ja ne maksavat puun myyntitulostaan veroa yhteisöverokannan mukaan, eikä osakkaille jaettavia puun myyntitulon jako-osuuksia enää veroteta.

Lisätietoja yhteismetsistä löytyy seuraavilta Internet -sivuilta ja julkaisuista:

[Maanmittauslaitos](#)

[Suomen metsäkeskus](#)

[Yhteismetsä perustaminen, hallinto ja verotus 2017. Pirjo Havia. Metsäkustannus Oy.](#)
[Yhteismetsän ja yhteismetsäosuuden arvo 2015. Esa Ärölä. Maanmittauslaitoksen julkaisu nro 115. Verkojulkaisu.](#)