



# YHTEISMETSÄN OSAKKUUS

**Oman metsän liittäminen yhteismetsään  
osuuksia vastaan**

## Yhteismetsän osakkuus, vaivaton tapa toimia metsänomistajana ja sijoittajana

- Metsää ei tarvitse itse hoitaa
- Metsäasioita ei tarvitse opetella
- Yhteismetsä hoitaa metsää ja tekee hakkuut metsäsuunnitelman mukaan
- Osakkaana saa vuotuista tuloa laajemmalla pinta-alalla harjoitetusta, kestävästä metsätaloudesta
- Yhteismetsän jakamasta ylijäämästä ei tarvitse maksaa veroa
- Hoitokunnassa tai toimitsijana voi toimia aktiivina päättäjänä
- Osakaskunnan kokouksissa saa osallistua päätöksentekoon
- Yleensä mahdollisuus metsästää koko yhteismetsän alueella
- Oma yhteismetsäosuus on kiinteää, kiinnityskelpoista omaisuutta
- Oman yhteismetsäosuuden luovutuksista saa päättää itsenäisesti
- Oma ikääntyminen tai elämänmuutokset eivät vaikuta metsien hoitoon
- Yhteismetsäosuudet on helppo siirtää perillisille testamentilla, lahjana, perintönä tai kaupalla

## Miksi yhteismetsän kannattaisi liittää osuuksia vastaan?

Liittämisestä koituu hyötyä yhteismetsälle, kun liitettävän tilan ominaisuudet vastaavat yhteismetsän toiveita.

- Ei tarvita rahaa toiminnan laajentamiseen pinta-alaa kasvattamalla
- Mahdollisuus kasvattaa ja monipuolistaa yhteismetsän liiketoiminnan tulosta
- Säännöllisiä puunmyyntituloja osakkaille
- Uutta osaamista ja aktiivisuutta osakaskuntaan
- Uusia vastuunkantajia osakaskuntaan
- Liitettävän tilan mukana siirtyy käyttämättömän metsävähennysoikeus
- Suurempi pinta-ala voisi mahdollistaa metsäalan ammattilaisen palkkaamisen

## Liittäminen on helpompaa kuin uuden yhteismetsän perustaminen

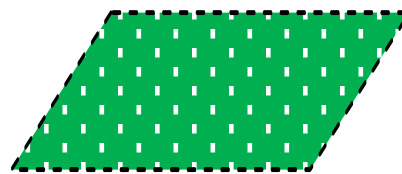
Metsäalue tai osa siitä voidaan liittää yhteismetsään, jos metsänomistaja ja yhteismetsä yhdessä niin sopivat.

Liittämisessä yhteismetsä luovuttaa liitettävää aluetta vastaan yhteismetsäosuuksia. Osuudet ovat osa kiinteistön arvoa.

## Kiinteistön omistus ja sen arvon muodostuminen

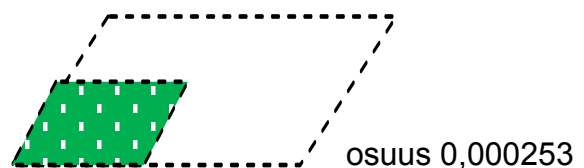
### 1. Kiinteistöön kuuluu vain metsää.

Arvo muodostuu omistuksessa olevan alueen metsämaan arvosta.



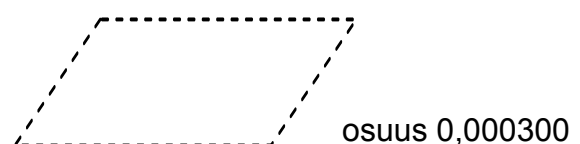
### 2. Osa metsästä on liitetty yhteismetsään osuuksia vastaan. Kiinteistöön kuuluu metsää ja yhteismetsäosuus.

Arvo muodostuu omistuksessa olevan alueen metsämaan arvosta ja yhteismetsäosuuden arvosta. Yhteismetsäosuus ilmaistaan osuusluvulla.



### 3. Koko metsäalue on liitetty yhteismetsään osuuksia vastaan. Kiinteistöön kuuluu pelkästään yhteismetsäosuus.

Arvo muodostuu yhteismetsäosuuden arvosta.





Kuva: Matti Seppälä

## Liittämisneuvottelussa on tärkeää

- Liitettävän alueen käyvän arvon luotettava määrittäminen
- Yhteismetsäosuuden käyvän arvon luotettava määrittäminen
- Luovutettavien osuuksien määrästä sopiminen
- Yhteismetsän ohjesäännön, taloudellisen tilanteen ja toiminnan periaatteiden avoin selvittäminen
- Liitettävän tilan rasitteiden, vuokraoikeuksien, yhteisalueosuuksien ja muiden kiinteistöön liittyvien tietojen selvittäminen
- Siirtyvien verovähennysoikeuksien toteaminen
- Alueen hallintaoikeuden siirtymisen ajankohdan määrittäminen
- Liitettävän tilan metsäsuunnitelmätietojen luovuttamisesta sopiminen
- Liittämistoimituksen hakemisesta ja mahdollisista kuluista sopiminen

Sopimuksen nojalla haetaan maanmittaus-toimistolta kiinteistötoimitusta alueen liittämiseksi yhteismetsään. Liittämisen toimituskustannukset maksetaan pääosin valtion varoista. Maanmittausinsinööri tarkistaa, että sopimus ei loukkaa liittyjän, yhteismetsän eikä kenenkään oikeutta.

## Miten liittäminen osuuksia vastaan tapahtuu?

Alue liitetään yhteismetsään osuuksia vastaan alueen omistajan ja yhteismetsän keskinäisen sopimuksen perusteella. Sopimuksessa määritellään liitettävä alue, sitä vastaan luovutettava yhteismetsäosuus ja muut ehdot sekä todetaan muut osapuolille tärkeät seikat.



## Pohdittavaksi

Alueen liittäminen yhteismetsään on pysyväisluontoinen ratkaisu. Sekä metsänomistajan että yhteismetsän kannattaa harkita päätöstä huolellisesti.

### METSÄNOMISTAJALLE

- Omaa metsää ei saa yhteismetsästä samoilla rajoilla myöhemmin pois
- Toimenpiteitä ei saa omassa metsässä tehdä enää omin päätöksin
- Kotitarvepuun otto on sallittua vain yhteismetsässä yhteisesti päätetyllä tavalla
- Metsän mukana siirtyvät myös metsästysoikeudet yhteismetsän hallintaan
- Osakaskunnan päätökset tehdään enemmistöpäätöksinä
- Oma äänioikeus riippuu osuuden koosta
- Sukupolvenvaihdoksessa yhteismetsäosuuden kaupasta ei synny metsävähennysoikeutta

### YHTEISMETSÄLLE

- Tukeeko pinta-alan kasvattaminen yhteismetsän tulevaisuuden tavoitteita
- Kannattaako osakaskunta laajenemista liittämisten avulla
- Liitetäänkö vain olemassa olevien osakkaiden metsäalueita vai muitakin
- Onko liitettävän metsäalueen sijainti sopiva
- Onko liitettävän metsäalueen puusto ja maaperä sopiva
- Onko liitettävällä alueella erityisarvoja ja miten ne vaikuttavat toimintaan
- Ovatko uudet osakkaat tervetulleita
- Miten yhteismetsässä kyetään hoitamaan kasvavia tehtäviä
- Kaikkia osakkaita täytyy kohdella tasavertaisesti, myös uusia

Yhteismetsässä liittämissopimuksesta päättää osakaskunnan kokous, jollei asia ohjesäännön mukaan kuulu hoitokunnalle tai toimitsijalle.

## Arvojen määrittäminen

- Liittyvän tilan ja yhteismetsäosuuden arvot hyvä määritellä samalla menetelmällä
- Pienissä yhteismetsissä summa-arvomenetelmä käyttökelpoinen
- Tuottoarvomenetelmä on osoittautunut toimivaksi monessa tilanteessa
  - ottaa huomioon muitakin tulolähteitä metsän rinnalla
- Yhteismetsän kaikissa liittämisisissä syytä käyttää samaa arvonmäärittämenetelmää osakkaiden tasapuolisen kohtelun vuoksi
- Käytä asiantuntijaa arvon määrittämisessä

Lisätietoja: [www.metsakeskus.fi/yhteismetsat](http://www.metsakeskus.fi/yhteismetsat), [www.maanmittauslaitos.fi](http://www.maanmittauslaitos.fi)