



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Yhteismetsät maanmittaustoimituksissa

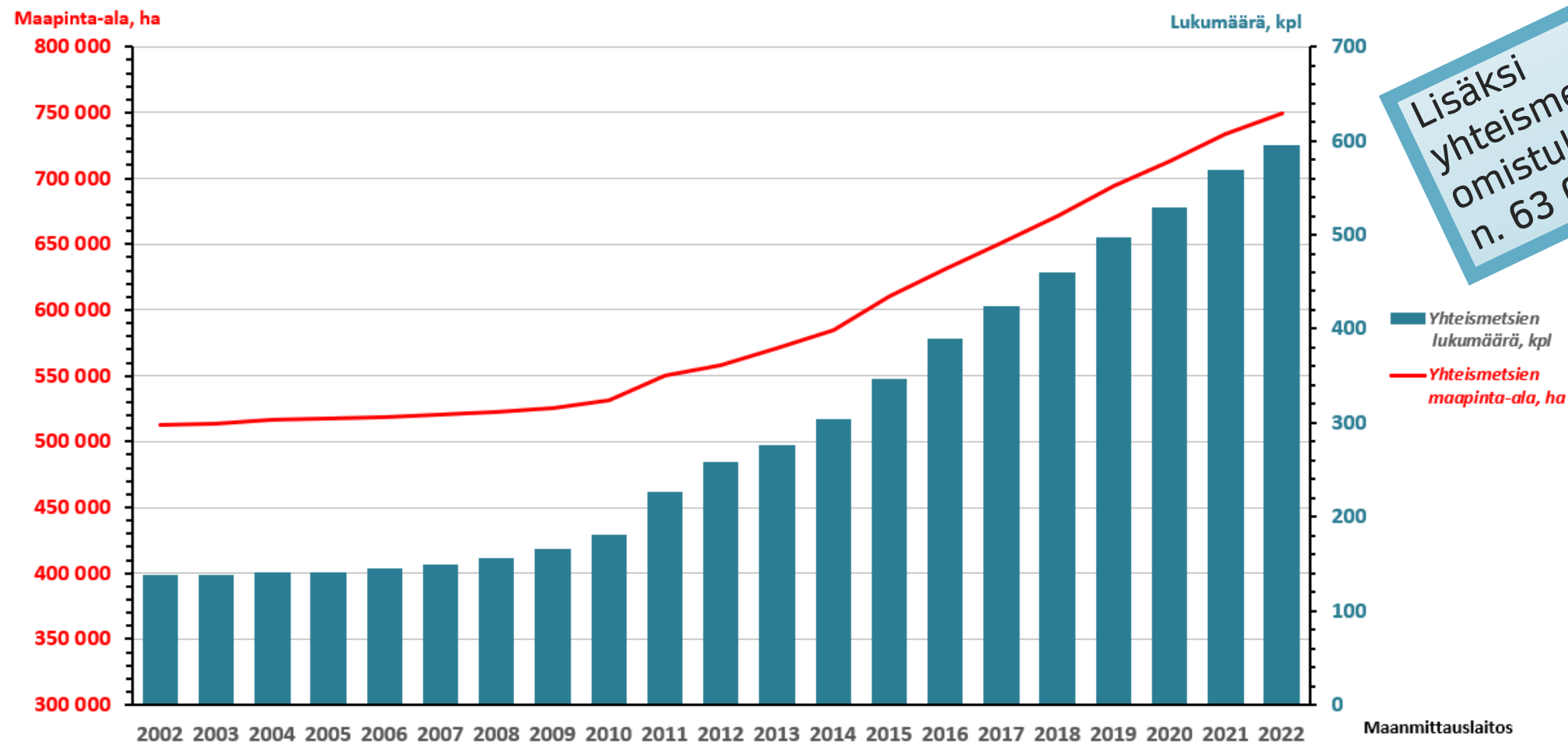
Maanmittauspäivät 10.5.2023

Mikko Pekonen

Esityksen sisältö

- 1 Yleistä yhteismetsistä
- 2 Yhteismetsätoimitukset
- 3 Yhteismetsät muissa maanmittaustoimituksissa ja päätöksissä
- 4 Hyödyllisiä linkkejä

Suomen yhteismetsien kehitys vuodesta 2002



Lisäksi yhteismetsien omistuksessa n. 63 000 ha

Yhteismetsä

Yhteismetsä on kiinteistöille yhteisesti kuuluva alue, joka on tarkoitettu käytettäväksi **ensi sijassa kestävän metsätalouden harjoittamiseen** sen osakkaiden hyväksi.

Yhteismetsää **voidaan käyttää myös muuhun tarkoitukseen** kuin metsätalouden harjoittamiseen, jos se on taloudellisesti tai muuten tarkoituksenmukaista.

Yhteismetsän hallinto

Hallintomalli toimiva ja demokraattinen

Yhteismetsän osakaskunta muodostuu osakaskiinteistöjen omistajista



Osakaskunnan kokous

Ylin päätösvalta.

YhtML 8 §:ssä luettelo päätettävistä asioista.



Hoitokunta

Yhteismetsän “sydän”, joka vastaa toimeenpanosta ja käytännön asioista ja muista päätöksistä.



Toimitsija

Vaihtoehto hoitokunnalle.

Voi olla myös hoitokunnan lisäksi.

Määrättävä ohjesäännössä.

Maanmittaustoimia ja yhteismetsän toimintaa ohjaavat ensi sijaisesti

Yhteismetsälaki (YhtML)

- Ensisijainen yhteismetsien toimintaa ohjaavaa ja velvoittava sääntely.
- YhtML:ssä myös **kiinteistötoimituksia ja rekisterinpitäjänpäätöksiä** koskevaa erityissääntelyä.

Suoria yhteismetsäviittauksia useissa muissakin lainsäädännöissä, esim. Kiinteistönmuodostamislaisissa (KML)

Yhteismetsän ohjesääntö

- Kaikilla yhteismetsillä oltava YhtML 3 luvun mukaisesti laadittu ja vahvistettu ohjesääntö.
- Osakaskunta laatii, muuttaa ja hyväksyy.
- Vahvistettava Metsäkeskuksessa.
- Ohjesäännön määräykset **velvoittavat yhteismetsää ja viranomaisia** – ohjesääntömääräystä ei saa kiertää edes osakaskunnan kokouksen päätöksellä.

Yhteismetsätoimitukset

- 1 Yhteismetsän muodostamistoimitus
- 2 Alueen liittäminen yhteismetsään luovuttajalle annettavaa yhteismetsäosuutta vastaan
- 3 Yhteismetsien yhdistäminen
- 4 Yhteismetsän jakaminen





Yhteismetsätoimitukset

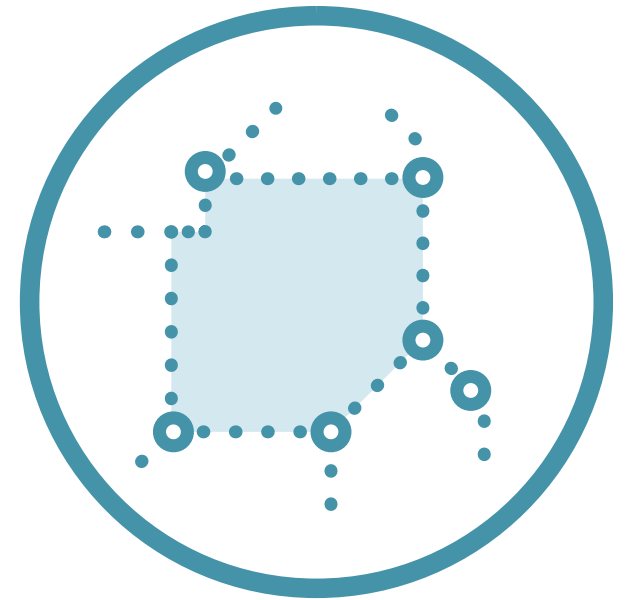


Perustuvat paljolti sopimukseen:

- Perustamissopimus - perustajaosakkaat
- Liittämissopimus - liittyjä ja osakaskunta
- Yhdistymissopimus - osakaskunnat

Yhteismetsän jakamisesta on päätettävä aina osakaskunnan kokouksessa YhtML:n ja ohjesäännön mukaisesti. Konkreettinen jako voidaan tehdä jakosopimukseen perustuen, mikäli se ei loukkaa kenenkään oikeutta.

Yhteismetsät muissa maanmittaustoimituksissa ja päätöksissä






Yhteismetsä luovutuksen saajana - koko tila

- Ostamiseen ei tarvitse osakaskunnan kokouspäätöstä ellei ohjesäännössä niin määrätä. Hoitokunnan / toimitsijan päätös yleensä riittää.
- Tavanomainen lainhuudatus- ja kiinnitysten käsittelyprosessi. Ei toimitusta.
- Jos tila halutaan liittää osaksi yhteismetsä-rekisteriyksikköä, on osakaskunnan haettava kiinteistöjen yhdistämistä.
 - Koskee pääosin normaalit yhdistämisen säännökset muutamien poikkeuksin.



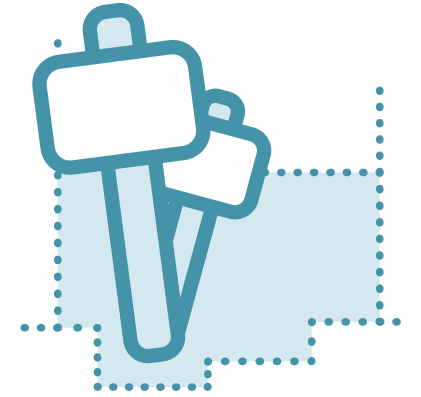


Yhteismetsä luovutuksen saajana - määräala

- Ostamiseen ei tarvitse osakaskunnan kokouspäätöstä ellei ohjesäännössä niin määrätä. Hoitokunnan / toimitsijan päätös yleensä riittää.
- Tavanomainen lainhuudatus- ja kiinnitysten käsittelyprosessi.
- Lohkominen:
 - Neuvotellaan osakaskunnan edustajan kanssa, että muodostetaanko tilaksi vai liitetäänkö yhteismetsään.
 - Toimituslaji lohkomisen tai alueen liittäminen yhteiseen alueeseen.
 - Määräalaan kohdistuvat kiinnitykset vaikuttavat.
 - Osakaskunta maksaa toimitusmaksun kummassakin tapauksessa.



Yhteismetsä alueen luovuttajana



Alueita voidaan luovuttaa **vain osakaskunnan kokouspäätöksellä.**

Ennen KML:n voimaantuloa perustetuilta yhteismetsiltä vaaditaan MMM:n lupa, jos luovutetaan koko yhteismetsän alue.



Yhteismetsä-rekisteriyksiköstä luovutetun alueen lohkominen

Luovutuksen kohteena rekisteriyksikkö xxx-**874**-xxx-xxx:

- Koko rekisteriyksikkö tai määräala → **tilaksi muodostaminen lohkomalla** (YhtML 36 §).
- **Toimitusmiesten on tutkittava ja päätettävä** onko kauppahinnasta talletettava jollekin tai joillenko osakaskiinteistöille kuuluva osuus korkoineen aluehallintovirastoon osakaskiinteistöihin kohdistuvien panttisaamisten turvaamiseksi (YhtML 37 §).
- Yhteismetsä ei saa jakaa kauppahintaa ennen toimitusmiesten päätöstä.

Yhteismetsän osakaskunnan omistamasta tilasta luovutettu alue



Luovutuksen kohteena tila, esim. xxx-**403**-xxx-xxx:

- Koko kiinteistön luovutus:
 - Lainhuuto käsitellään kuten muissakin koko kiinteistön saannoissa.
 - Maanmittaustoimitusta ei tarvita.
- Määräalan luovutus:
 - Lainhuuto ja lohkominen käsitellään kuten muissakin määräalan saannoissa.
 - Lohkomisessa ei tule sovellettavaksi YhtML 36-37 § säännökset, jotka koskevat yhteismetsä-rekisteriyksiköstä luovutettua aluetta.

Yhteismetsäosuuden luovutuksiin liittyvät rajoitukset

Voidaan luovuttaa myös kiinteistöstä erillään, jolloin luovutukseen saattaa liittyä ohjesäännössä mainittuja rajoituksia:

- **Luovutusrajoitus** – YhtML 17 § KOSKEE KAIKKIA LUOVUTUSLAJEJA
Osuuden luovutuksen tai jakamisen seurauksena ei saa muodostua/jäädä jäljelle osakaskiinteistöä, jolle kuuluu ohjesäännössä mainittua osuuslukua pienempi osuus, ellei kyseessä ole kiinteistölle kuuluvan koko osuuden luovuttaminen.
- **Etusto-oikeus** – YhtML 18 § KOSKEE KAUPPAA
Yhteismetsän osakaskunnalla saattaa olla ohjesäännön mukainen etusto-oikeus erillään myytyyn yhteismetsäosuuteen.

Lohkominen - yhteismetsäosuus

- Kun saantokirjassa on selvästi mainittu, että yhteismetsäosuus kuuluu saantoon:
 - Erotetaan saantokirjassa mainittu osuusmäärä saajalle. **HUOM. YhtML 17§!!!**
- Kun saantokirjassa on vain yleismaininta *“Kuuluu osuus yhteisiin”* tms.:
 - On selvitetävä asianosaisilta ja kirjattava pöytäkirjaan tarkoittaako maininta myös yhteismetsäosuuksia.
 - Tarvittaessa korjautettava saantokirjaa.
 - Erotetaan saantokirjassa mainittu osuus saajalle. **HUOM. YhtML 17§!!!**

Yhteismetsäosuuden osalta saanto on **mitätön**, jos luovuttavan kiinteistön osuus jakautuu YhtML 17 §:n vastaisesti. Muilta osin saanto on laillinen.



Halkominen - yhteismetsäosuus

Jakaminen on mahdollista.

Osakaskiinteistölle kuuluvaa osuutta ei saa kuitenkaan jakaa siten, että toimituksessa muodostuu YhtML 17 §:n määräyksen vastainen osakaskiinteistö.

Arvioinnissa on huomioitava, että yhteismetsäosuudet ovat yleensä huomattavasti arvokkaampi omaisuusosa kuin osuudet muihin yhteisiin maa- tai vesialueisiin.

KML 17 § TARKASTELOVA
KIINTEISTÖKOHTAISESTI!

Yhteismetsä asianosaisena muissa maanmittaustoimituksissa

Yhteismetsän osakaskuntaa käsitellään maanmittaustoimituksissa kuten muitakin asianosaisia.

Mahdollisiin **sopimukseen liittyen huomioitava** YhtML ja ohjesäännössä mainitut seikat nimenkirjoitusoikeudesta ja nimenkirjoittajan valtuus ko. sopimuksen tekemiseen.

Yhteismetsä-rekisteriyksikköön kuuluvia **lunastuskorvauksia määrättäessä** on otettava huomioon YhtML 37 § osakaskiinteistöjen pantinhaltijoiden aseman turvaamisesta.

Hyödyllisiä linkkejä

[Maanmittauslaitos - Yhteismetsä](#)

[Metsäkeskus - Yhteismetsät](#)

[Metsäkeskus - Yhteismetsärekisteri](#)

[Vero - Yhteismetsä](#)

[Yhteismetsälaki](#)

[Yhteismetsäopas](#)

[Yhteismetsät-verkkosivusto](#)



Yhteiseen suuntaan

