

yhteismetsän perustaminen kun ei ole kannattavaa. Omien metsien liittäminen jo toiminnassa olevaan yhteismetsään osuuksia vastaan on turvallinen ja vaivaton tapa toimia.

Lopuksi voisi vielä luonnehtia tyypillistä metsänomistajaa, joka miettii yhteismetsää yhtenä mahdollisuutena ja jolle se myös erinomaisen hyvin sopisi. Hän on sukupolven vaihdosta suunnitteleva varttunut metsänomistaja, joka on hoitanut metsäänsä hyvin jo pitkään. Jälkeläisillä on elämässään kaikkea muuta kuin metsäasioita mietittävänä eikä heillä ole juuri lainkaan mahdollisuuksia panostaa metsäomaisuuden hoitamiseen jatkossakaan. Miten hoitaa sukupolven vaihdos onnistuneesti? Yhteismetsän perustaminen tai yhteismetsään liittyminen osuuksia vastaan ovat harkinnan arvoisia vaihtoehtoja. Siten varmistuu metsien hyvä hoito jatkossakin ja lisäksi yhteismetsäosuuksien jakaminen perillisille on paljon helpompaa ja mielekkäämpää kuin tiluksien pirstominen turhan pieniksi tiloiksi. Metsätalouden toimintaedellytysten turvaamiseksi ja parantamiseksi olisi hyvin toivottavaa, että Maanmittauslaitoksen henkilöstönkin taholta tuotaisiin yhteismetsä yhtenä varteenotettavana mahdollisena metsänomistusmuotona tiedoksi kansalaisille, jotka pohtivat metsäomaisuutensa järjestelyjä.

Yhteismetsäasioissa monipuolisin nettisivusto on tällä hetkellä Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion ylläpitämä www.yhteismetsat.fi.



**Kirjoittaja on metsänhoitaja
Metsäkeskus Häme-Uusi-
maassa, sähköposti [jukka.
matilainen@metsakeskus.fi](mailto:jukka.matilainen@metsakeskus.fi).**

PUUN SAATAVUUDEN TURVAAMINEN ON EDELLYTYS METSÄSEKTORIN TOIMINNALLE SUOMESSA

VALTIONEUVOSTON asettaman Esko Ahon vetämän työryhmän väliraportissa todetaan, että suomalaisen metsäteollisuuden toimintaympäristö on muutamassa vuodessa muuttunut huomattavan epävakaaksi ja sen ennakointi on vaikeutunut. Yhden välittömän uhkatekijän muodostavat Venäjän ilmoittamat ja osin jo käyttöön ottamat puun vientitullit, jotka rasittavat jo nyt metsäsektorin kilpailukykyä. Jos Venäjä korottaa vientitulleja suunnitellulle tasolle, puun tuonti Venäjältä loppuu käytännössä kokonaan jo vuonna 2009.

Kotimaisen metsäteollisuuden käyttämästä puusta jäisi tuolloin saamatta noin 15 miljoonaa kuutiometriä tuontipuuta. Määrä on niin suuri, että se vastaa karkeasti noin kymmenen Kemijärven sellutehtaan vuotuista puunkäyttöä. Vain pieni osa tästä poistumasta voidaan korvata tuonnilla muista maista.

Metsäteollisuuden merkitys Suomen kansantaloudelle ja koko yhteiskunnan hyvinvoinnille on erittäin suuri. Ala tuottaa kolmanneksen maamme nettovientituloista. Metsäteollisuus työllistää suoraan ja välillisesti yhteensä noin 200 000 henkilöä. Toimialalla on yli 250 tuotantolaitosta kattavasti maan eri osissa ja sen tuotantorakenne on monipuolinen. Maakunnittain metsäteollisuuden osuus elinkeinoelämän liikevaihdosta on keskimäärin 10 prosenttia, enimmillään yli kolmannes.

Jos metsäteollisuuden tuotantokapasiteetti jouduttaisiin sopeuttamaan 10 miljoonaa kuutiometriä alhaisemmalle puunkäytön tasolle, olisivat toimenpiteiden työllisyys- ja aluepoliittiset vaikutukset monin verroin dramaattisemmat kuin viime aikoina jo toteutettujen tehtaiden sulkeamisen. Asiantuntija-arvioiden mukaan Venäjän tuontipuun loppuminen ilman korvaavia toimia merkitsisi 20 prosentin tuotannon supistumista metsäteollisuudessa ja johtaisi kerrannaisvaikutukset mukaan lukien lähes 25 000 työpaikan menetykseen koko kansantaloudessa, sekä bruttokansantuotteen supistumiseen 1,5 prosentilla. Menetykset olisivat rakenteellisia ja pysyviä. Niiden jälkeen metsäsektoria kehitettäisiin kokonaan toisenlaisista lähtökohdista kuin nyt.

Puun saatavuus on suomalaisen metsäsektorin tulevaisuuden kohtalonkysymys ja metsävarat säilyttävät asemansa Suomen kansantalouden strategisena kulmakivenä. Kansallisessa metsäohjelmassa 2015 on tavoitteeksi asetettu vuosittaisten hakkuiden lisääminen 10–15 miljoonalla kuutiometrillä. Yhdeksi tärkeimmistä toimenpiteistä kansallisessa metsäohjelmassa mainitaan uusien metsänomistusmuotojen ja yhteismetsien kehittäminen. Seuraavissa artikkeleissa tarkastellaan yhteismetsiä ja niissä olevia mahdollisuuksia.

**Yhteismetsä
muodostetaan
kiinteistötoimituksessa,
jonka perustana on
osakkaiden laatima
kirjallinen yhteismetsän
perustamissopimus.**

KIINTEISTÖTEKNISESTI yhteismetsä on kiinteistöjen yhteinen alue vastaavasti kuin muutkin yhteiset maa- ja vesialueet. Kiinteistöjen yhteiseen alueeseen ei siten ole kenelläkään henkilökohtaista osuutta vaan osuudet ovat joko alueellisten tai alueettomien kiinteistöjen osuuksia. Ammattikielessä alueettomia kiinteistöjä nimitetään haamukiinteistöiksi. Tällaisella kiinteistörekisteriin merkityllä haamukiinteistöllä voi olla yhteisalueosuuksien lisäksi myös rasiteoikeuksia. Periaatteessa ainoa poikkeus ns. tavalliseen kiinteistöön on se, että haamukiinteistön pinta-ala on 0 m². Erityisesti uusien



Pekka Lehtonen

Iikka Laakso

Yhteismetsän muodostamisesta

yhteismetsien osakaskiinteistöistä merkittävä osa on haamukiinteistöjä.

Yhteismetsän muodostamiseen tarjolla vaihtoehtoja

Yhteismetsän muodostamista ja toimintaa säätelevät kiinteistönmuodostamislain luku 10 ja erillinen yhteismetsälaki. Yhteismetsän muodostaminen tapahtuu MML:n toimitusinsinöörin johtamassa kiinteistötoimituksessa. Kaiken perusta on kiinteistöjen omistajien kirjallinen perustamissopimus, joka tulee laatia ennen toimituskokousta tai sen yhteydessä. Sopimuksessa sovitaan yhteismetsäksi muodostettavat alueet ja osakaskiin-

teistöjen osuusluvut tai peruste niiden määräämiseksi. Uusien yhteismetsien muodostamistoimituksissa on ollut ha-
vaittavissa kaksi päätyyppiä:

1) Kiinteistöjen omistajat sopivat omistamiensa kiinteistöjen tai niiden osien liittämistä yhteismetsään ja saavat liitettävän alueen arvoa vastaavan osuuden yhteismetsän arvosta. Jos koko kiinteistön alue liitetään yhteismetsään, kiinteistö muuttuu haamukiinteistöksi, jolla on osuus yhteismetsään. Liitettävän kiinteistön omistus säilyy ennallaan ja tällaisella haamukiinteistölläkin voi olla useita omistajia. Tämä vaihtoehto vaatii

liitettävien alueiden arviointia, jotta osuuksien suhteet voidaan määrittää. Arviointi voidaan tehdä toimituksessa, mutta suositeltavaa on osakkaiden itse laatima arviointi ja perustamissopimukseen kirjattu sopimus osuusluvuista.

2) Kiinteistön murto-osainen omistus jaetaan sopimuksen mukaisesti halkomalla ja halottavan kiinteistön alueesta muodostetaan yhteismetsä. Perustapauksessa osakkaille muodostetaan kullekin uusi oma haamukiinteistö, jolla on yhtä suuri osuus yhteismetsään kuin oli murto-osainen omistus muodostajakiinteistöön. Halkominen on tarpeen uusien haamukiinteistöjen muodostamiseksi. Kun kysymys on sopimukseen perustuvasta toimenpiteestä, ei halkomiseen normaalisti liittyvää arviointia ja jakosuunnitelman laatimista ole tarpeen suorittaa. Tämä vaihtoehto on käyttökelpoinen mm. siinä tapauksessa kun halutaan säilyttää sisarusten yhdessä omistamat metsät jakamattomana ja hyödyntää yhteismetsän tarjoamat edut (näistä toisaalla tämän juttusarjan yhteydessä). Tällainen järjestely voi kytkeytyä luontevasti sukupolvenvaihdostilanteisiin. Esimerkkinä mainittakoon, että Keski-Suomen maakunnan alueella on viimeisen vuoden aikana perustettu kolme uutta yhteismetsää, joissa kaikissa tilanne oli tämän kaltainen.

Valtio osallistuu toimituskustannuksiin

Perustamissopimukseen voi liittyä sopimus määräalan (esim. taluskeskuksen) erottamisesta yhteismetsän ulkopuolelle. Lohkominen on mahdollista tehdä samassa yhteismetsän muodostamistoimituksessa. Valtio tukee yhteismetsien muodostamista mm. osallistumalla toimituskustannuksiin. Perustapauksessa, jossa ei suoriteta sivutoimituksia, maksetaan muodostamistoimitus kokonaan valtion varoista. Myös määräalan lohkamiseen liittyvät toimenpiteet maastotöineen kuuluvat pääsääntöisesti maksuttomuuden piiriin. Jos toimitukseen liittyy arviointia ja määräalojen erottamista, voisivat toimituskustannukset nousta yli 10 000 euron, joten valtion tässäkin muodossa antamaa tukea on pidettävä merkittävänä.

Palstoja etäälläkin toisistaan

Yhteismetsän alueet voivat sijaita etäällä toisistaan eri kuntienkin alueella. Kiinteistönmuodostamislaisissa on vaatimus tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden muodostumisesta, mutta tätä säädöstä

on tulkittu väljästi. Vuonna 2004 muodostetun Yhteismetsän Forestian alueita sijaitsi jo perustamisvaiheessa ympäri Etelä-Suomea ja toimituksessa todettiin, että alueiden hoito oli yhteismetsän omistusrakenne huomioon ottaen tarkoituksenmukaisesti järjestettävissä. Eri kunnissa sijaitsevat alueet saavat kiinteistörekisterissä oman rekisteritunnuksen, vaikka ovatkin samaa yhteismetsää. Osaksluettelo rekisteröidään vain yhden tunnuksen kohdalle.

Uusien alueiden liittämistä

Yhteismetsän perustamisen jälkeen yhteismetsään on mahdollista liittää uusia alueita sopimalla siitä yhteismetsän osakaskunnan kanssa. Yhteismetsän laajentaminen antamalla osuuksia uusille osakkaille tapahtuu sitä koskevassa kiinteistötoimituksessa ja senkin toimituskustannukset maksetaan valtion varoista. Yhteismetsäosuuksilla on mahdollista tehdä normaalia kiinteistökauppaa. Jos luovutuksen kohteena on vain osa osakskiinteistön osuudesta, vaatii saanto lainhuudatuksen ja lohkomistoimitusta vastaavan yhteisalueosuuden erottamisen ja kiinteistöksi muodostamisen (tai liittämisen saajan ennestään omistamaan kiinteistöön). Osakskiinteistöt käyvät vakuutena muiden kiinteistöjen tapaan.

Yhteismetsälain ja kiinteistömuodostamislain säädöksistä löytyy määräykset myös mm. yhteismetsän jakamisesta, yhdistämisestä ja purkautumisesta. Mainittakoon, että vuoden 2008 alusta voimaan astunut yhteismetsälain muutos teki mahdolliseksi irtaantua yhteismetsästä. Tämän uskotaan madaltavan liittymiskynnystä, koska liittyminen ei välttämättä ole enää peruuttamatonta.

Kirjoittaja toimii maantie- ja lunastustoimitusten toimitusinsinöörinä Keski-Suomen maanmittaustoimistossa Jyväskylässä.



Kuvan ottaja Topi Laakso, 5 v.



Mikko Honkanen ja Maija Läätö

Tilusjärjestelyillä lisää tuottoa metsätaloudelle

**Suomen metsä-
kiinteistöjen rakenne
ja omistus on monin
paikoin hyvin pirstoutunut ja siten epäedullinen
kannattavan metsätalouden harjoittamisen
näkökulmasta.**

VARSINKIN POHJANLAHDEN rannikkoalueiden suurten jokien varsilta löytyy alueita, joissa maat ovat aikoinaan jaettu pitkiin ja kapeisiin palstoihin. Näitä nauhapalstoja rikkovat usein myös ennen tärkeinä pidetyt niittypalstat. Kun tällaisia palstoja on myöhemmin eri tilanteissa pilkottu edelleen, on alueelle syntynyt varsin hankala kiinteistö rakenne. Pirstoutunut ja huonomuotoinen kiinteistö rakenne aiheuttaa lisäkustannuksia puun myyjille ja ostajille sekä suunnittelu- ja neuvontaorganisaatioille.