

YHTEISMETSÄPÄIVIEN 6.-7.4.2016 VISAISTEN KYSYMYSTEN VASTAUKSET

Vastaajina:

Pirjo Havia, Metsä Premium Oy

Kalle Konttinen, Maanmittauslaitos

Jukka Matilainen, Suomen metsäkeskus

Jukka Peltola, KHT, Jukka T. Peltola Oy

Vilppu Talvitie, MMM

Nämä löytyvät materiaalikansioista ja osoitteesta metsakeskus.fi/yhteismetsat



Kysymykset

1. Mitä hoitokunnalla on velvollisuus kertoa osakkaalle päätöksistä? ”Joskus voi olla tilanteita, joissa liikesalaisuusperiaate johtaa parempaan lopputulokseen kuin asioiden käsittely kylällä.” **Vilppu T**
2. Jos osakas antaa lainaa osakaskunnalle, niin minkälainen on tällaisen osakkaan oikeusturva? **Vilppu T**
3. Jos yhteismetsä haluaa myydä tai vaihtaa osan maistaan (esim. erillisen pikkupalstan) voiko se niin tehdä ja miten siitä on päätettävä? **Vilppu T**
4. Miten ja missä yhteismetsän tulisi ilmoittaa omille osakkaille yhteismetsäosuuden hinnoittelun perusteet? **Vilppu T**
5. Jos/kun hoitokunnan jäsen myy tai luovuttaa osuutensa esim. SPV:n kautta, voiko hän jatkaa hoitokunnan jäsenenä? **Jukka M**
6. Toimiiko Metsään.fi-palvelun metsävaratiedon käsittely isoissa yhteismetsissä? **Jukka M**
7. Miten toimitaan, jos (uusi) osakas haluaa sijoittaa rahaa ostamalla metsää ja liittyy sen sitten yhteismetsään? **Pirjo H**
8. Miten määritellään todellinen hankintameno yhteismetsäosuuden kaupassa? **Pirjo H**
9. Mikä olisi järkevä toimenpidejärjestys (myynti, lahjoitus) yhteismetsän perustamisessa SPV:n yhteydessä? **Pirjo H**
10. Mistä löytyisi osaava kirjanpitäjä yhteismetsällemme? **Jukka P ja Pirjo H**
11. Kannattaako yhteismetsälle valita tilintarkastaja, vaikei lain mukaan olisi pakko? Mitä hyötyä siitä olisi? **Jukka P**
12. Jotkut yhteismetsät valitsevat tilintarkastajan sijaan toiminnantarkastajan. Mikä ero tässä on tilintarkastukseen verrattuna? **Jukka P**
13. Voiko yhteismetsäosuuksia halkoa maanmittaustoimituksessa ja minkälaisia rajoitteita siinä on? **Kalle K**
14. Voiko yhteismetsä ostaa omia yhteismetsäosuuksia ja omistaa osuudet yhteismetsän osakaskunnan omistamalla kiinteistöllä? **Kalle K**

Mitä hoitokunnalla on velvollisuus kertoa osakkaalle päätöksistä? ”Joskus voi olla tilanteita, joissa liikesalaisuusperiaate johtaa parempaan lopputulokseen kuin asioiden käsittely kylällä.” (Vilppu Talvitie)

- YML 44 a §:n mukaan 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.
- Yhteismetsän hoitokunta on toimeenpanovaltaa käyttävä hallintoelin, jonka toimivalta on yleinen. Lähtökohtaisesti hoitokunta päättää kaikki ne asiat, joita yhteismetsäläissa ei ole osoitettu osakaskunnan kokoukselle.
- Edellä olevan YML:n säännöksen perusteella voidaan todeta, että hoitokunnalla ei ole yleistä velvollisuutta kertoa osakkaalle hoitokunnan päätöksistä. Osakaskunnan tekemät päätökset ovat osakkaalle julkisia.

Mitä hoitokunnalla on velvollisuus kertoa osakkaalle päätöksistä? ”Joskus voi olla tilanteita, joissa liikesalaisuusperiaate johtaa parempaan lopputulokseen kuin asioiden käsittely kylällä.” VASTAUS JATKUU (Vilppu Talvitie)

- Hoitokunnan päätöksen koskeminen välittömästi osakkaan oikeutta on varsin tiukka raja. Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että tavanomaisessa tapauksessa esimerkiksi puukauppasopimusten yksityiskohdat eivät ole asioita, joista osakkaalla on oikeus saada tieto.
- Hoitokunnan kokouksen osalta oikeus tiedon saamiseen koskee välittömästi osakkaan oikeutta koskevista päätöksistä vain sellaisia päätöksiä, joilla asia on lopullisesti ratkaistu. Esimerkiksi kysymys siitä, kenelle rakennuspaikkaa tarjotaan ostettavaksi, ei ole lopullinen päätös.
- Hoitokunta voi harkintansa mukaan antaa osakkaille tietoa laajemmin kuin mihin sillä on velvollisuus. Jos asia tosiasiallisesti vaikuttaa merkittävästi esimerkiksi yhteismetsän alueen käyttöön, on suositeltavaa tiedottaa asiasta osakkaille avoimesti.

Jos osakas antaa lainaa osakaskunnalle, niin minkälainen on tällaisen osakkaan oikeusturva? (Vilppu Talvitie)

- Osakkaan antaessa osakaskunnalle lainaa osakkaan oikeusturva on sellainen kuin se lainaa antaessa järjestetään. Lähtökohtaisesti osakkaan antama laina ei mitenkään poikkea osakaskunnan muista lainoista tai velvoitteista. Osakkaan antamalla lainalla ei ole lähtökohtaisesti muiden velkojien saatavia parempaa etuoikeutta tai kiinteistöpanntivakuutta.
- Se, että osakas on antanut osakaskunnalle varoja lainaksi, ei anna osakkaalle mitään erityisoikeuksia esimerkiksi niin, että osakas voisi vaikuttaa osakaskunnan tai hoitokunnan päätöksiin.
- Osakaskunnalla ei yleensä ole käytössään rahoituslaitosten hyväksymiä turvaavia vakuuksia, koska yhteismetsään ei voida vahvistaa kiinteistökiinnitystä. Kiinteistökiinnitys on käytettävissä, jos osakaskunta omistaa kiinteistön tai määräalan, jota ei ole liitetty yhteismetsään.
- Kun metsätalouden lisäksi osakskunta ei lähtökohtaisesti harjoita muuta liiketoimintaa, osakskunnalla ei yleensä ole merkittäviä velkoja. Olemassa olevilla veloilla on yleensä ostettu lisämaata tai tehty muita yhteismetsän arvoa kohottavia investointeja.

Jos osakas antaa lainaa osakaskunnalle, niin minkälainen on tällaisen osakkaan oikeusturva? VASTAUS JATKUU (Vilppu Talvitie)

- Tavanomaisessa tilanteessa osakaskuntaa voidaan pitää varsin luotettavana velallisena. YML 50 §:n 1 momentin mukaan osakaskunnan velasta voidaan yhteismetsästä metsäkeskuksen osoituksen mukaan ulosmitata ja myydä puita noudattaen ulosottolainsäädännön irtaimen omaisuuden ulosmittausta ja myymistä koskevia säännöksiä.
- Puuston ulosmittaus edellyttää täytöntöönpanokelpoista ulosottooperustetta eli esimerkiksi yksipuolista tuomiota tai lainvoimaista tuomiota.
- Yhteismetsän metsäsuunnitelmapakko ja suunnitelman noudattamisvelvollisuus merkitsee sitä, että kaikkein pienimpiä yhteismetsiä lukuun ottamatta yhteismetsässä on lähtökohtaisesti aina hakattavissa olevaa puustoa, josta saatavilla varoilla velat voidaan suorittaa.
- Lähtökohta on, että osakaskunta hankkii tarvitsemansa rahoituksen pankista. Jos osakas suunnittelee antavansa osakaskunnalle merkittävän lainan, osakkaan tulee tutustua osakaskunnan taloudelliseen tilaan ja tarvittaessa hankkia käytettävissä olevilla keinoilla vakuudet lainan maksamisen vakuudeksi.

Jos yhteismetsä haluaa myydä tai vaihtaa osan maistaan (esim. erillisen pikkupalstan) voiko se niin tehdä ja miten siitä on päätettävä? (Vilppu Talvitie)

- Kyllä voi. Osakaskunta voi myydä tai vaihtaa sekä yhteismetsään kuuluvan alueen että osakaskunnan omistaman tilan tai määräalan. Tällainen menettely on osassa yhteismetsistä varsin yleistä.
- YML 8 §:n 1 momentin 13 kohdan mukaan päätös osakaskunnan omistaman kiinteistön tai määräalan luovuttamisesta, alueen luovuttamisesta yhteismetsästä erotettavaksi taikka alueen vuokraamisesta metsänhakkuuoikeuksin edellyttää, että sen puolesta on annettu vähintään kaksi kolmasosaa osakaskunnan kokouksessa äänestykseen osaa ottaneiden äänistä. YML 14 §:n 1 momentin mukaan asian käsittelystä on mainittava kokouskutsussa.
- Alueen vaihtaminen on luovuttamista, joten on syytä pitää mielessä, että mainitut päätöksentekoodellytykset koskevat myös kiinteistön vaihtoa.
- Osakaskunnan kokous voi valtuuttaa hoitokunnan päättämään myymisestä ja vaihtamisesta.

Miten ja missä yhteismetsän tulisi ilmoittaa omille osakkaille yhteismetsäosuuden hinnoittelun perusteet? (Vilppu Talvitie)

- Lähtökohtaisesti hoitokunnalla ei ole velvollisuutta laskea osuuden arvoa tai hinnoitella osuuksia, koska osuuden arvo määräytyy markkinaehtoisesti (joskin mahdollinen etuosto-määräys ohjesäännössä voi jossain määrin vaikuttaa osuuden markkina-arvoon). Osakaskunnalla ei myöskään ole velvoitetta ostaa osuuksia. Monissa tapauksissa osakaskunta ostaa osuuksia ylintä markkinahintaa alemmalla hinnalla. Yhteismetsän alueiden, puuston ja mahdollisten erityisarvojen summa ei ole sama asia kuin yhteismetsäosuuksien arvo markkinoilla.
- YML 14 §:n 2 momentin mukaan osakaskunnan kokouksessa ei saa tehdä päätöstä, jolla osakkaiden tai osakaskunnan kustannuksella annetaan osakkaalle tai jollekulle muulle ilmeisesti epäoikeutettua etua. YML 25 §:n 2 momentin mukaan hoitokunnan kokouksessa ei saa tehdä päätöstä, jolla osakkaiden tai osakaskunnan kustannuksella annetaan osakkaalle tai jollekulle muulle ilmeisesti epäoikeutettua etua. Säännökset tulee ottaa huomioon päätettäessä osakaskunnan tai hoitokunnan kokouksessa esimerkiksi alueen liittämistä yhteismetsään kiinteistölle annettavaa yhteismetsäosuutta vastaan taikka ostettaessa yhteismetsäosuuksia osakaskunnalle. Liitettävälle kiinteistölle ei tule antaa ”liikaa” osuuksia eikä ostettavista osuuksista tule maksaa markkinahintaa enempää. Ratkaisevaa on osuuksien käypä hinta.

Miten ja missä yhteismetsän tulisi ilmoittaa omille osakkaille yhteismetsäosuuden hinnoittelun perusteet? VASTAUS JATKUU (Vilppu Talvitie)

- Edellä todetuista säännöksistä seuraa se, että hoitokunnalla on velvoite seurata yhteismetsäosuuden arvon kehittymistä.
- On huomattava, että ostettaessa suuri määrä osuuksia tai liitettäessä arvokas alue yhteismetsään, kauppahinnan tai annettavien osuuksien suhteellinen määrä voi vaihdella: kyse on neuvotteluratkaisusta ja ”isoissa sopimuksissa” säästetään transaktiokuluja.
- Hoitokunta voi halutessaan määrittää yhteismetsäosuuden laskennallisen arvon esimerkiksi laskemalla yhteen osakaskunnan saamisten, maa-alueiden, puuston, rakennuspaikkojen, otettavissa olevien maa-ainesten arvon ja muut erityisarvot, jos se katsotaan tarkoituksenmukaiseksi. Jos yhteismetsäosuuksilla ei ole juurikaan tehty kauppaa, tieto voi olla osakkaille merkityksellinen.
- Jos osakaskunnalla on tavoite laajentua liittämällä alueita yhteismetsään kiinteistölle annettavia yhteismetsäosuuksia vastaan, osakaskunnan edun mukaista on pyrkiä määrittämään edellä todettu arvo.
- Osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta on perusteltua ilmoittaa osuuksien ”laskennallinen arvo” tai hoitokunnan päätös siitä, millä hinnalla osuuksia ostetaan, jos arvo on määritetty tai päätös tehty. Velvoitetta ilmoittamiseen ei ole. Hoitokunta päättää, miten ja missä tiedot ilmoitetaan.

Jos/kun hoitokunnan jäsen myy tai luovuttaa osuutensa esim. SPV:n kautta, voiko hän jatkaa hoitokunnan jäsenenä? (Jukka Matilainen)

- Kyllä voi
- Hoitokunnan jäsenelle, puheenjohtajalle tai toimitsijalle ei ole yhteismetsäläisissä rajoitteita
- Periaatteessa kuka tahansa (vaikka osakaskunnan ulkopuolinen) käy tehtävään, kunhan on täysi-ikäinen eikä ole holhouksen alainen
- Ohjesäännöissä on paljon vähennetty myös ikäpykälän käyttöä

Toimiiko Metsään.fi-palvelun metsävaratiedon käsittely isoissa yhteismetsissä? (Jukka Matilainen)

- Kyllä toimii
- Tietoliikenneyhteyden voimakkuus toki vaikuttaa, mutta testiympäristössä jopa noin 80 000 hehtaarin tila latautui
- Metsään.fi-palvelu käy myös metsälain 4a §:n mukaiseksi metsäsuunnitelmaksi. *Metsäsuunnitelmalla tarkoitetaan metsänomistajan yhden tai useamman metsäkiinteistön metsien puuvaroja ja tilaa, luontoarvoja sekä hoitoa ja käyttöä koskevaa ajantasaista suunnitelmaa.*
- Metsään.fi-palvelu on maksuton sähköinen palvelu ja siitä paljon hyötyä yhteismetsille, joten siihen kannattaa tutustua osoitteessa:



Metsään.fi

Miten toimitaan, jos (uusi) osakas haluaa sijoittaa rahaa ostamalla metsää ja liittää sen sitten yhteismetsään? (Pirjo Havia)

- On kaksi tapaa: 1) Osta itse metsää ja sen jälkeen neuvottelee sopivan yhteismetsän kanssa liittämistä, 2) Neuvottelee sopivan yhteismetsän kanssa sijoituspanoksesta ja yhteismetsä neuvottelee kiinteistökaupan liittyjän valtuuttamana. Jälkimmäinen suositeltavampi, koska silloin voi luottaa asian etenemiseen.
- Kaupan ja lainhuutohakemuksen laadinnan jälkeen tehdään sopimus alueen liittämistä yhteismetsään ja haetaan Maanmittauslaitoksesta liittämistoimitusta.
- Jos osakas on uusi, on sijoituspanoksen vastattava pienimmän luovutettavan osuuden arvoa. Sijoittajina voi myös olla useampi henkilö yhdessä.
- Kiinteistön ostajina voi olla yhdessä useita sijoittajia ja yhteismetsän osakaskunta, mutta silloin on otettava huomioon metsävähennyksen muodostumisen rajoitus.

Miten määritellään todellinen hankintameno yhteismetsäosuuden kaupassa? (Pirjo Havia)

TODELLINEN HANKINTAMENO

- Todellinen hankintameno on saantotavasta riippuen
 - osuuden perintöverotuksessa vahvistettu arvo
 - tai lahjaverotuksessa vahvistettu arvo
 - tai osuuden alkuperäinen kauppahinta kuluineen
 - tai vaihdossa osuudesta maksettu vastike.
- Jos osuus on saatu liittämisen yhteydessä, liittämisessä ei ole muodostunut uutta hankintamenoa, koska se ei ole luovutus. Tällöin hankintameno on tilan alkuperäinen hankintameno. Jos vain osa tilasta on liitetty, on hankintameno liitetyn osan alkuperäinen hankintameno.

HANKINTAMENO-OLETTAMA

- Voidaan käyttää myös hankintameno-olettamana 40 % myyntihinnasta, jos osuus tai liittämällä saatu osuus ja liittämistä edeltävä tila on omistettu vähintään 10 vuotta
- Hankintameno-olettama on 20 % tätä lyhyemmällä omistusajalla.

Mikä olisi järkevä toimenpidejärjestys (myynti, lahjoitus, yhteismetsän perustamistoimet) yhteismetsän perustamisessa SPV:n yhteydessä? (Pirjo Havia)

RIIPPUU, MITÄ LUOVUTUSTAPAA SPV:SSÄ KÄYTETÄÄN JA MILLAINEN ON OMISTUS-, VARALLISUUS-, PERHE- JA VEROTUSTILANNE.

Huomioon otettavia asioita:

- Kiinteistön (tila, määräala, määräosa) kaupassa syntyy metsävähennysoikeutta, yhteismetsäosuuden kaupassa ei.
- Jos ostaja ei ole lähiomainen tai myyjän 10 vuoden metsätalouden harjoittamisaika ei täyty, voi kiinteistön myyjälle tulla luovutusvoittoon lisättäväksi käytettyä metsävähennystä. Yhteismetsäosuuden kaupassa lisäystä ei tehdä.
- Yhteisomistuksen (kuolinpesä ja yhtymä) jakaminen ei ole luovutus ja se on suositeltavaa tehdä ennen yhteismetsän perustamista. (Voidaan käytännössä toteuttaa perustamisen yhteydessä.)
- Tilan käypä arvo ennen ja jälkeen perustamisen pitäisi olla sama > järjestelyllä ei vaikutusta lahjaverotuksessa.
- Käytettävissä oleva metsävähennysoikeus siirtyy kiinteistön lahjoituksessa jatkajalle ja siirtyy perustamisessa yhteismetsälle.

Mistä löytyisi osaava kirjanpitäjä yhteismetsällemme? (Jukka Peltola ja Pirjo Havia)

- Kirjanpitäjän merkitys isompi kuin ”normaalilla” kirjanpitovelvollisella
- Kirjanpidossa ja verotuksessa joitain erityispiirteitä, jotka kirjanpitäjän hallittava
- Kirjanpitäjä toimitsijamiehen tai hoitokunnan apuna hallinnon järjestämisessä
- => tärkeintä yleinen kirjanpidon ammattilaisuus/ammattimaisuus

Pirjo:

- Kuinka moni on kokenut ongelmalliseksi pätevän kirjanpitäjän löytämisen yhteismetsälle?
- Lapin yhteismetsän ehdotus: Perustetaan yhteismetsien kirjanpitotyöryhmä, jonka tehtävä olisi kartoittaa yhteismetsien kirjanpidollisia erityistilanteita, hakea niihin vastauksia ja keksiä, miten niistä tehokkaimmin jaetaan tietoa. Työryhmään ehdotettiin nimettäväksi Lasse Lahtinen MTK:n edustajana, Pirjo Havia tiedonvälittäjänä ja 2-3 muuta jäsentä.
- MTK / Lasse Lahtinen on järjestänyt yhden yhteismetsän kirjanpitokurssin, jolle odotetaan jatkoa.

Kannattaako yhteismetsälle valita tilintarkastaja, vaikkei lain mukaan olisi pakko? Mitä hyötyä siitä olisi? (Jukka Peltola)

- Kannattaa valita
- Useampi silmäpari
- Hoitokunnan, kirjanpitäjän ja tilintarkastajan yhteistyö
- Tilintarkastajan merkitys sisäisessä luottamuksessa
- Tilintarkastajan merkitys ulkoisessa luottamuksessa

Jotkut yhteismetsät valitsevat tilintarkastajan sijaan toiminnantarkastajan.
Mikä ero tässä on tilintarkastukseen verrattuna? (Jukka Peltola)

- Pienet kirjanpitovelvolliset eivät tarvitse tilintarkastuslain vuoksi tilintarkastajaa
- Tilintarkastus EU-tasolta lähtevien säännösten mukaista, toiminnantarkastus vapaammin säänneltyä
- Tilintarkastaja lain noudattamisen valvonta
- Toiminnantarkastaja lain noudattamisen valvonta, mutta myös kantaa tarkoituksenmukaisuuskysymyksiin(?)
- Tarkastajan kokemuksen ja osaamisen merkitys

Voiko yhteismetsäosuuksia halkoa maanmittaustoimituksessa ja minkälaisia rajoitteita siinä on? (Kalle Konttinen)

- Kyllä voi
- Varsinaisesti ei halota yhteismetsäosuutta vaan kiinteistöä, jonka osa yhteismetsäosuus on.
- Rajoitukset
 - Ohjesäännössä määrätty minimiosuusluku
 - Yhteismetsälaki 17 §: 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.
 - Halkomisen yleiset edellytykset
 - Onko koko kiinteistö jaettavissa siten, että on muodostettavissa uudet kiinteistöt murto-osalainhuutojen suhteessa?
- Osuuksien jakaminen on usein mahdollista myös lohkomalla
 - Minimiosuusrajoitus on sama kuin halkomisessa
 - Omiin nimiin lohkominen tai lohkominen määräalan kaupan seurauksena

Voiko yhteismetsä ostaa omia yhteismetsäosuuksia ja omistaa osuudet yhteismetsän osakaskunnan omistamalla kiinteistöllä? (Kalle Konttinen)

- Kyllä voi
- Mikäli yhteismetsä ostaa pelkkiä osuuksia eikä kokonaista kiinteistöä, osakaskunta hakee lainhuutoa, jonka jälkeen osuus siirretään yhteismetsään joko osuudensiirtotoimituksessa tai kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä. Kummassakin tapauksessa oma osuus poistetaan ja yhteismetsän osuuslukujen summa pienenee.
- Mikäli osakaskunta ostaa kokonaisen kiinteistön, johon kuuluu osuuksina sen omia osuuksia, jäävät osuudet tilaan kuuluviksi siihen asti kunnes yhteismetsä haluaa liittää kiinteistön yhteismetsän varsinaiseen alueeseen. Eli yhteismetsä voi pysyvästi omistaa kiinteistön kautta omia osuuksiaan.
- Jos yhteismetsä haluaa liittää ostamansa kiinteistön varsinaiseen alueeseensa, hakee yhteismetsä kiinteistöjen yhdistämistä. Yhdistämisessä oma osuus poistetaan ja yhteismetsän osuuslukujen summa pienenee.

LÄMMIN KIITOS HYVISTÄ KYSYMYKSISTÄ !

Yhteismetsäkysymyksiin löytyy paljon vastauksia näistä lähteistä:

