

Yhteismetsien kiinteistöoikeus

Perehdytysaineisto yhteismetsien avainhenkilöille



Sisällysluettelo

1. Käsitteitä
2. Yhteismetsän kiinteistö- ja omistustietoja
3. Kiinteistötapauksia
4. Etuosto-oikeus
5. Kiinteää omaisuutta koskevat sopimukset
6. Kiinteistötoimitukset
7. Lisätietoa verkossa



1. KÄSITTEITÄ

- ” Kiinteistöjä ovat mm. tilat, määräalat ja tontit.
- ” Haamutila on kiinteistö, jolla ei ole lainkaan omaa aluetta, mutta on osuus yhteiseen alueeseen tai muita vastaavia oikeuksia.
 - Yhteismetsän osakkaina voi olla haamutiloja. Niitä kohdellaan samoin kuin muitakin osakastiloja.
 - Yhteismetsän osakaskunta voi omistaa haamutilan, jossa on osuuksia yhteisiin, esim. osuus johonkin toiseen yhteismetsään.

1.1. YHTEISMETSÄN KIINTEISTÖJÄ

- ” Yhteismetsän alue ei ole kiinteistö.
 - Yhteismetsän alue on kiinteistöjen yhteinen alue
 - Se on kuitenkin rekisteriyksikkö kiinteistörekisterissä
 - Siihen ei saa kohdistua rasitteita eikä osuuksia yhteisiin
 - ” Tioikeuksia saa olla rasitteena
- ” Osakaskunnan omistama kiinteistö
 - on kiinteistö, jota ei ole liitetty yhteismetsän alueeseen.
 - kelpaa lainan vakuudeksi eli voidaan kiinnittää.
 - voi olla myös haamutila.

1.2 Yhteismetsämme alueet ja kiinteistöt (täydennä)

Yhteismetsän alueet:

KUNTA	KIINTEISTÖTUNNUS	PINTA-ALA

Osakaskunnan omistamat kiinteistöt:

KUNTA	KIINTEISTÖN NIMI	KIINTEISTÖTUNNUS	PINTA-ALA

5

2. YHTEISMETSÄN KIINTEISTÖ- JA OMISTUSTIETOJA

- ” Yhteismetsän alueen ja osakaskunnan omistamien kiinteistöjen tietoja voi selvittää:
 - Kiinteistörekisteriotteista
 - Kiinteistörekisterikartasta
 - Rasiustodistuksista
 - Lainhuutotodistuksista
- ” Mainittuja otteita ja todistuksia saa Maanmittauslaitoksen palvelupisteestä tai sähköisen kiinteistötietopalvelun kautta.
 - Katso myös www.eportti.com eli Kauppalehden tietopalvelut
- ” Osakaskunnan hankkimien kiinteistöjen luovutuskirjat pitää säilyttää pysyvästi.
 - Toimivat myös kiinteistötiedon lähteenä.

6

2.1 YHTEISMETSÄN OSAKASLUETTELO

- ” Maanmittauslaitos ylläpitää osakasluetteloa osana kiinteistötietojärjestelmää.
 - Luettelo yhteismetsän osakaskiinteistöistä ja niiden osuusluvuista
- ” Hoitokunnan / toimitsijan tehtäviin kuuluu osakasluettelon ylläpito.
 - Tarvitaan mm. osakaskokousten järjestämisessä, ylijäämän maksamisessa ja viestinnässä
 - Luettelo yhteismetsän osakaskiinteistöistä, niiden osuusluvuista, omistajista ja omistajien yhteystiedoista
 - Tiedot pankkitileistä ylijäämän maksamista varten

2.2. YHTEISMETSÄN OSAKKUUKSIEN SELVITTÄMINEN

- ” Vertaa maanmittauslaitoksesta saatavaa ajantasaista osakasluetteloa omaan osakasluettelo.
- ” Osakkaan vastuulla on osoittaa omistusoikeutensa osakaskiinteistöön.
 - Lainhuuto tai maistraatin vahvistama perikunnan osakasluettelo
 - Muu omistusselvitys / hallintaselvitys
 - Kiinteistörekisterin ote
- ” Onko hallintaoikeus erotettu omistusoikeudesta?
 - Hallintaoikeuden haltijalla on yleensä oikeus omaisuuden tuottoon (ylijäämään), jollei saantokirjasta muuta ilmene.

3. KIINTEISTÖTAPAHTUMIA

- “ Osakasluetteloon tulee päivitystarvetta, kun
 - osakastila vaihtaa omistajaa (lahja, kauppa, perintö, vaihto)
 - osakastila ositetaan (lohkominen, halkominen)
 - yhteismetsäosuutta irrotetaan osakastilasta
 - kiinteistön aluetta liitetään yhteismetsään osuuksia vastaan
- “ Myös yhteismetsäosuuksien tai osakastilan hallintaoikeuden pidättäminen tai luovuttaminen voi aiheuttaa päivitystarpeen.
- “ Osakkaan vastuulla on antaa hoitokunnalle tai toimitsijalle oikea, ajantasainen tieto omistuksesta ja hallintaoikeudesta.
 - Kiinteistörekisteriin muutokset tulevat viiveellä
 - Hallintaoikeus ei yleensä näy kiinteistötiedoissa

3.1 HOITOKUNNAN/TOIMITSIJAN PÄIVITYSVASTUITA

- “ Osakaskunta ostaa tai vaihtaa kiinteistön tai määräalan.
 - Hoitokunnan/toimitsijan täytyy huolehtia lainhuudon hakemisesta 6 kk:n sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta.
 - Hankintameno kasvattaa metsävähennyspohjaa.
 - Metsäsuunnitelmätietojen päivittäminen.
- “ Alueen myynti
 - Omien kiinteistö- ja metsäsuunnitelmätietojen päivittäminen
 - Mahdollisesti metsävähennyspohjan päivittäminen
- “ Yhteismetsäosuuden osto, vaihto tai myynti
 - Ostos ja vaihdon jälkeen lainhuuto
 - Varallisuustietojen päivittäminen
 - Omia osuuksia ostettaessa osakasluettelon päivittäminen
 - Muiden yhteismetsien osuuksia hankittaessa omat yhteystiedot ko. yhteismetsälle

3.2.OSAKASTILA TAI YHTEISMETSÄOSUUEDET VAIHTAA OMISTAJAA

- ” Osakastilan omistusvaihdos on yleisimpiä kiinteistö-tapahtumia yhteismetsässä.
- ” Luovutusasiakirjoissa (jakokirja, kauppakirja, lahjakirja) saattaa olla epäselvyyksiä osuuksien kohdalla.
 - Aina olisi luovutus kirjassa syytä mainita, mitä yhteismetsäosuuksien omistamisesta sovitaan.
- ” Ohjesäännössä säädetty pienimmän osuuden luovutusrajoitus ehkäisee osuuksien pirstomista.
- ” Ylijäämä kuuluu sille, joka omistaa osakaskiinteistön ylijäämän jakopäätöksen tekohetkellä, jollei omistajan saantokirjasta muuta johdu.
 - Huom! Hallintaoikeustilanteet
 - Perikunnat ja yhtymät ovat yhdessä omistaja eli yhteisomistaja.

4. ETUOSTO-OIKEUS

- ” Yhteismetsän osakaskunta voi ohjesäännössään määrätä etuosto-oikeudesta erikseen myytyihin yhteismetsäosuuksiin (Yml 18 §).
 - Osakaskunnalla on etuosto-oikeus vain, jos siitä on määrätty ohjesäännössä
 - Etuosto-oikeus koskee vain erikseen, ilman kiinteistöä, myytyä yhteismetsäosuutta
- ” Jos ohjesääntöön halutaan jälkikäteen lisätä etuosto-oikeutta koskeva säännös, tarvitaan osakaskunnan kokouksessa vähintään 2/3 enemmistö äänestykseen osaa ottaneiden äänistä.

4.1 TILANTEET, JOITA ETUOSTO-OIKEUS EI KOSKE

- “ Jos kaupan kohteena on osuuden lisäksi myös osakastila tai osa siitä.
 - voi olla haamutilakin
- “ Jos ostaja on ennestään yhteismetsän osakas tai osakaskiinteistön yhteisomistaja.
- “ Jos ostaja on myyjän lähisukulainen (puoliso, perillinen tai perillisen puoliso).
- “ Jos etuosto-oikeuden käyttämistä olisi pidettävä ilmeisen kohtuuttomana, kun otetaan huomioon myyjän ja ostajan väliset henkilösuhteet, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet.

4.2. ETUOSTO-OIKEUDEN KÄYTTÄMINEN

- “ Ohjesäännössä on määrättävä
 - aika, jonka kuluessa ostajan on ilmoitettava yhteismetsän hoitokunnalle / toimitsijalle kaupasta, korkeintaan 3 kk.
 - miten hoitokunnan / toimitsijan täytyy antaa myyjälle ja ostajalle tieto, käyttääkö etuosto-oikeutta.
- “ Kaupassa sovittu hinta ja sovitut ehdot sitovat yhteismetsää.
- “ Jos kaupan ehdot ovat selvillä, voidaan käytännössä jo ennalta antaa tieto, tullaanko etuosto-oikeutta käyttämään.
 - Mikäli näin on ohjesäännössä määrätty.

5. KIINTEÄÄ OMAISUUTTA KOSKEVAT SOPIMUKSET

- “ Tärkeimmät kiinteistöihin liittyvät osakaskunnan sopimukset:
 - kauppakirja
 - sopimus alueen liittämistä yhteismetsään osuuksia vastaan
 - vaihtokirja
 - vuokrasopimus
- “ Jos käytät valmiita asiakirjamalleja, muista tarkistaa kaikki yksityiskohdat ao. tilanteeseen sopiviksi.
- “ Käytä asiantuntijaa kaikissa arveluttavissa tilanteissa, esim. jos
 - itse et ole perehtynyt kiinteistöjen omistusvaihtoksiin,
 - kohteessa on erityisarvoja, joita voi hyödyntää tai jotka rajoittavat kohteen käyttöä,
 - epäselvät omistustilanteet.

5.1 VARMISTA ENNALTA

- “ Varmista ennen sopimuksen laatimista tai allekirjoittamista, että
 - toimenpide ja ehdot ovat osakaskunnan myöntämän valtuuden mukaiset,
 - hoitokunnalla / toimitsijalla on kiinteistöstä riittävät ja oikeat tiedot (erityisesti omistus-, rasite- ja kaavoitustiedot),
 - tarvittava rahoitus on kunnossa.

5.2 MAAKAAREN MÄÄRÄYKSET

- “ Koskevat tilojen, määräalojen, määräosien, kiinteistöjen yhteisen alueen ja sen osien sekä yhteisalueosuuksien luovutuksia (siis myös yhteismetsäosuuksia).
- “ Sopimuksen määrämuotoisuus (ks. Maakaari 2 luku)
- “ Esisopimus on mahdollinen, mutta harvoin tarpeen.
- “ Purkava tai lykkäävä ehto ovat mahdollisia ja toisinaan tarpeellisia.
 - Yhteismetsä voi tarvita, jos esim. myyjä haluaa sitoa kauppaan heti, mutta kauppa edellyttää osakaskunnan päätöstä talousarvion ja toimintasuunnitelman muuttamisesta.
 - Tärkeää, jos kauppaan tarvitaan osakaskunnan määränemmistö päätös.
 - Omistusoikeuden siirron lykkäätymisehto on tarpeen myyjän kannalta, jos kauppahinta jää velaksi.

5.3 KAUPANVAHVISTAJA

- “ Kiinteistökaupan vahvistaa aina kaupanvahvistaja.
 - Kaikkien luovutuskirjan allekirjoittajien läsnä ollessa.
 - Kaupanvahvistaja tarkistaa osapuolten henkilöllisyyden ja luovutuksen muodollisen pätevyyden.
- “ Ilman kaupanvahvistusta luovutus on mitätön, eikä ostaja voi saada lainhuutoa kiinteistöön.
- “ Kaupanvahvistajat toimivat viran puolesta tai määräyksenvaraisesti. Kaikki Suomen kaupanvahvistajat löydät kaupanvahvistajarekisteristä <http://kaupanvahvistajarekisteri.nls.fi>
- “ Maanmittauslaitoksen sähköisessä kauppapaikassa ei tarvita erillistä kaupanvahvistajaa, ks. www.kiinteistoasiat.fi

5.4 LAINHUUTO HAETAAN MAANMITTAUSLAITOKSELTA

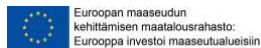
Lainhuutohakemuksen kohteena:	Uuden omistajan haettava lainhuutoa 6 kk:n kuluessa. Yhteismetsältä tarvittavat liitteet: (Huom! Tieto nimenkirjoitusoikeudesta tarvitaan aina.)
Yhteismetsä ostanut tilan, määräalan tai määräosan	Vahvistettu kauppakirja, Ohjesääntö, Ote hoitokunnan ja/tai osakaskunnan kokouspöytäkirjasta
Yhteismetsä ostanut oman tai toisen yhteismetsän osuuksia	Vahvistettu kauppakirja, Ohjesääntö, Ote hoitokunnan ja/tai osakaskunnan kokouspöytäkirjasta
Yhteismetsä myynyt tai vaihtanut alueensa tai osan siitä, tai osakaskunnan omistaman tilan tai osan siitä.	Ohjesääntö, Ote osakaskunnan kokouspöytäkirjasta äänestysluetteloineen, tarvittaessa maaja metsätalousministeriön lupa sekä lainvoimaisuustodistus käräjäoikeudesta.
Yhteismetsä myynyt tai vaihtanut osakaskunnan omistamia yhteismetsäosuuksia.	Ohjesääntö, Ote osakaskunnan tai hoitokunnan pöytäkirjasta + äänestysluettelo, tarvittaessa lainvoimaisuustodistus.

6 KIINTEISTÖTOIMITUKSET

- ” Yhteismetsiä koskevista kiinteistötoimituksista säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa ja yhteismetsälaisissa.
- ” Kiinteistöjen yhteisiä alueita koskevat säännökset on otettava huomioon yhteismetsässä.
- ” Maanmittaustoimituksia koskevia suosituksia on julkaistu Toimitusmenettelyn käsikirjassa (TMK)
 - <http://www.maanmittauslaitos.fi/toimitusmenettelynkasikirja>
- ” Kiinteistötoimituksiin liittyvissä asioissa saa neuvoja lähimmästä Maanmittauslaitoksen palvelupisteestä.

6.1 MAANMITTAUSTOIMITUKSEN HAKEMINEN

- ” Maanmittaustoimitusta (kiinteistötoimitusta) haetaan kirjallisesti joko Suomi.fi -palvelusta tulostettavalla lomakkeella tai vapaamuotoisella hakemuksella.
 - Hakemus postitetaan osoitteeseen
Maanmittauslaitos / Toimitushakemukset
PL 1006, 00521 Helsinki
- ” Toimitusta voidaan hakea myös sähköpostiviestillä
 - toimitushakemukset@maanmittauslaitos.fi
- ” Toimitusta haettaessa on määriteltävä, millaista toimitusta haetaan, kiinteistöjen omistajatiedot ja toimituksen kohteena olevat kiinteistöt.
 - Kartta on tärkeä liite. Karttaan kohdennetaan tarkasti toimituksen kohteeksi tuleva alue.



21

6.2 YHTEISMETSIEN MAANMITTAUSTOIMITUKSIA

Hakemuksen kohde	Tarvittavia liitteitä Huom! Karttaliite on aina syytä olla.
Yhteismetsän perustaminen	Perustamissopimus Luonnos ohjesäännöksi Arviolaskelma osuuksien arvoista
Alueen liittäminen yhteismetsään osuuksia vastaan	Liittämissopimus, Ote hoitokunnan tai osakaskunnan kokouspöytäkirjasta, Arviolaskelma osuuksien arvoista
Osakaskunnan omistaman alueen liittäminen yhteismetsän alueeseen	Ote hoitokunnan tai toimitsijan kokouspöytäkirjasta
Yhteismetsien yhdistäminen	Yhdistämissopimus, Otteet osakaskuntien kokouskutsuista ja pöytäkirjoista + äänestysluettelot Arviolaskelma osuuksien arvoista
Osuutta vastaavan alueen erottaminen yhteismetsästä	Ote osakaskunnan kokouskutsusta ja pöytäkirjasta + äänestysluettelo, Arviolaskelma erotettavan alueen arvosta

7 LISÄTIETOA VERKOSSA

- ” www.maanmittauslaitos.fi
- ” www.maanmittauslaitos.fi/toimitusmenettelynkasikirja
- ” www.karttapaikka.fi
- ” www.kiinteistoasiat.fi
- ” www.suomi.fi
- ” www.finlex.fi > Yhteismetsälaki , >
Kiinteistönmuodostamislaki
- ” Kiinteistön ja asunnon hankinta Suomessa.
Oikeusministeriön verkkajulkaisu.
<http://www.oikeusministerio.fi/fi/index/julkaisut/esitteet/kiinteistonjaasunnonhankintasuomessa.html>