

Maria Kokko

EDUNVALVOJA, PÄÄMIES JA METSÄTILAN HALLINTAOIKEUS

Liiketalouden koulutusohjelma

2020

## EDUNVALVOJA, PÄÄMIES JA METSÄTILAN HALLINTAOIKEUS

Kokko, Maria  
Satakunnan ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Kesäkuu 2020  
Sivumäärä: 35  
Liitteitä: 1

Asiasanat: edunvalvonta, edunvalvoja, hallintaoikeus, metsätilan hallintaoikeus

---

Suomen metsänomistajat vanhenevat, metsätilan sukupolvenvaihdoksia tapahtuu ja niiden yhteydessä metsätilojen hallintaoikeuksia pidätetään. Metsätilan hallintaoikeus tarkoittaa sitä, että metsän omistus siirtyy eteenpäin, mutta oikeus hallita metsää jää hallintaoikeuden haltijalle. Metsätilojen hallintaoikeuden haltijoista osa päätyy väistämättä edunvalvontaan. Edunvalvojan tehtävänä on huolehtia päämiehensä taloudellisista asioista. Jos päämiehen omaisuuteen kuuluu metsätilan hallintaoikeus, edunvalvoja vastaa myös siitä. Metsätilan hallintaoikeudet on laaja-alainen asia ja niiden käsittely edunvalvonnassa vaatii monen eri seikan huomioon ottamista. Metsätilan hallintaoikeuden haltija päämiehenä voi olla edunvalvojalle melkoinen haaste.

Tässä opinnäytetyössä perehdyttiin edunvalvontaan ja päämiehen itselleen pidättämään metsätilan hallintaoikeuteen. Tarkemmin sanottuna metsätilan hallintaoikeuden arvostamiseen omaisuusluettelossa ja vuositilissä sekä siihen, mitä asioita edunvalvojan ainakin tulisi osata ottaa huomioon toimissaan, kun päämiehen omaisuuteen kuuluu päämiehelle pidätetty metsätilan hallintaoikeus. Edunvalvojan toimiin perehdyttiin kuvitteellisen esimerkkitapauksen avulla. Kuvitteellisessa tapauksessa päämiehellä on metsätilan hallintaoikeus, jonka hän on itse pidättänyt itselleen. Lahjakirjaan ei ole kirjattu erityisehtoja hallintaoikeuden sisällöstä ja edunvalvojan tiedossa ei ole, onko hallintaoikeus rekisteröity Maanmittauslaitoksella.

Tämän työn toteuttaminen oli haastavaa, koska jokainen päämies ja hänen metsätilan hallintaoikeutensa ovat erilaisia, jolloin yleispätevää ohjeistusta ei voi antaa. On kuitenkin olemassa tietyt asiat, jotka tarkistamalla ja huomioon ottamalla edunvalvoja pääsee jo pitkälle. Opinnäytetyön tuotoksena syntyi lyhyt ja ytimekäs ohje: Muistilista edunvalvojalle, jonka päämies on metsätilan hallintaoikeuden haltija.

## TRUSTEE, PRINCIPAL AND FOREST FARM TENURE

Kokko, Maria

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business

June 2020

Number of pages: 35

Appendices: 1

Keywords: trusteeship, trustee, tenure, forest tenure

---

Forestry owners in Finland are getting older, generational changes in the forested land are taking place and the rights of management of forest holdings are reserved. The tenure of a forested land means that ownership of the forest passes on, but the right to control the forest remains with the holder of the tenure of the forested land. Of the holders of the tenure of the forested lands, some inevitably end up in the trustees. The trustees are tasked with the responsibility of maintaining and managing their client's financial affairs, including, if applicable, tenure over forested land. The management rights and tenures over forested land are vast and diverse issues, necessitating a multifaceted approach and in-depth consideration by the trustees. Having a tenure holder for a client can present major challenges for a trustee.

This thesis involved the trustee and tenure that the client himself withheld. More specifically, it examines the ways in which tenure over forested land is appreciated and valued in property listings and annual financial reports. The role and responsibilities of the trustees were examined through a fictional case study example. In this case study, we consider a scenario where the client is a tenure-holder, who has chosen to hold the tenure for himself. The deeds do not record any special details and conditions with regard to the ownership or tenure of the land, and the trustee is unaware whether any legal steps have been taken to register the state of the tenure with the Ordnance Survey.

The unique aspects of each case mean that universal guidelines are practically impossible to issue and to subsequently follow. There are, however, certain aspects and criteria that can, if checked and verified by the trustees, provide them with significant insights into a given case. The main output of this thesis is set of clear guiding principles: a check list for a trustee to follow, when their client holds tenure over forested land.

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
2	TAVOITE JA TARKOITUS, OPINNÄYTEYTYÖN TOTEUTUS SEKÄ TOIMEKSIANTAJA .....	6
2.1	Tavoite ja tarkoitus .....	6
2.2	Toimeksiantaja.....	7
2.3	Toiminnallinen opinnäytetyö.....	7
3	OPINNÄYTETYÖN KESKEISET KÄSITTEET .....	9
3.1	Edunvalvonta .....	9
3.1.1	Päämies, edunvalvoja ja holhousviranomainen.....	10
3.1.2	Omaisuusluettelo ja vuositili .....	11
3.1.3	Edunvalvojan palkkio .....	12
3.2	Hallintaoikeus .....	13
3.2.1	Hallintaoikeuden arvon määrittäminen .....	15
3.2.2	Hallintaoikeuden haltijan oikeudet ja velvollisuudet .....	17
3.2.3	Hallintaoikeuden päättyminen.....	17
3.3	Metsä ja metsän hallintaoikeus omaisuutena.....	18
3.3.1	Metsäverotus ja Kembra .....	19
3.3.2	Edunvalvoja ja metsän hallintaoikeus .....	20
4	PÄÄMIES JA METSÄTILAN HALLINTAOIKEUS.....	23
4.1	Opinnäytetyön kuvitteellinen esimerkkitapaus.....	23
4.1.1	Hallintaoikeuden virallisuus.....	23
4.1.2	Metsätilan hallintaoikeuden arvo omaisuusluettelossa ja vuositilissä	24
4.1.3	Päämiehen metsätilan hallintaoikeuden alaiset tulot.....	25
4.1.4	Metsätilan tulojen vaikutus päämiehen tukiin ja maksuihin .....	26
4.1.5	Päämiehelle metsätilan hallintaoikeudesta koituvat velvollisuudet ja menot.....	28
4.1.6	Päämiehen hallintaoikeudesta luopuminen .....	29
4.1.7	Metsätilan omistajan tai hallintaoikeuden haltijan ulosotto .....	32
5	YHTEENVETO .....	33
6	POHDINTA.....	34
	LÄHTEET.....	36
	LIITTEET	

# 1 JOHDANTO

Tässä tutkimuksessa perehdytään edunvalvontaan ja hallintaoikeuksiin. Tarkemmin ottaen siihen, mitä on hallintaoikeus ja kuinka edunvalvojan tulee ottaa täysi-ikäisen päämiehen metsätilan hallintaoikeus huomioon toimissaan. Ajatus työn tekemiseen lähti liikkeelle, kun olin työharjoittelussa Itä-Suomen maistraatissa, nykyinen Digi- ja väestötietovirasto, keväällä 2019.

Harjoittelussani maistraatissa, törmäsin tilanteeseen, jossa päämiehen omaisuusluettelossa oli metsätilan hallintaoikeus. Omaisuusluettelo on selvitys, johon edunvalvojan tulee kirjata kaikki päämiehensä omaisuus sekä niiden arvo edunvalvonnan alkaessa. Tilanteessa, johon harjoittelussani törmäsin, tuli pohdittavaksi, miten metsätilan hallintaoikeus päämiehen omaisuudessa arvostetaan omaisuusluettelossa tai arvostetaanko sitä ylipäätään omaisuusluettelossa. Mielestäni se oli mielenkiintoista ja pohdin, että aika moni edunvalvoja on kuitenkin tavallinen ihminen ja näiden pykälien ymmärtäminen ei välttämättä ole ihan helppoa. Kiinnostavaa on mielestäni myös se, mitkä tuotot ja kulut kuuluvat metsätilan hallintaoikeuden haltijalle ja mitkä metsän omistajalle. Edunvalvojan on kuitenkin tiedettävä esimerkiksi, mitä vähennyksiä hän saa tehdä päämiehensä verotuksessa.

Koen, että tämä työ on tärkeä, koska luonnonvarakeskuksen mukaan Suomen pinta-alasta yli 70% on metsää. Suurin osa metsänomistajista on yksityisiä. Noin viidesosa suomalaisista eli miljoona yksityistä ihmistä omistaa metsää Suomessa. Metsänomistajien keski-ikä on korkea ja sukupolvenvaihdoksia tapahtuu tulevina vuosina paljon. (Luonnonvarakeskuksen [www-sivut 2020](#).) Koska metsätilan hallintaoikeuden pidätyksellä voidaan keventää uuden omistajan verotusta, se on suosittu tapa toimia esimerkiksi juuri sukupolvenvaihdoksen yhteydessä. (Kiviniemi & Havia 2019, 31.) Monissa tapauksissa ei kuitenkaan ole varauduttu siihen, että hallintaoikeuden pidättäjälle voi sattua jotain, jonka johdosta hän päätyy edunvalvontaan. Edunvalvonnan alkamisen jälkeen hän ei enää välttämättä voi itse päättää esimerkiksi metsätilan hallintaoikeutensa luovuttamisesta. (Kiviniemi & Havia 2019, 171.)

## 2 TAVOITE JA TARKOITUS, OPINNÄYTEYTYÖN TOTEUTUS SEKÄ TOIMEKSIANTAJA

### 2.1 Tavoite ja tarkoitus

Opinnäytetyöni tavoitteena on laatia yksityiselle edunvalvojalle muistilista asioista, jotka edunvalvojan tulee ottaa huomioon päämiehen kohdalla, jolla on metsätilan hallintaoikeus. Näitä asioita ovat esimerkiksi juuri metsätilan arvostaminen omaisuusluettelossa ja metsätilan hallintaoikeuden haltijan oikeudet ja velvollisuudet. Tärkeintä työssäni on, että tuotoksesta tulee luotettava. Kaikenlaisten ohjeiden luomisessa ensisijaisen tärkeää on lähdekritiikki. Tietojen oikeellisuus ja paikkansa pitävyys on äärimmäisen tärkeää, kun ollaan ohjeistamassa muita. (Vilkkä & Airaksinen 2003, 53.)

Edunvalvoja törmää työssään monenlaisiin tilanteisiin. Tämä työ ja sen kuvitteellinen esimerkkitapaus on kuitenkin rajattu koskemaan edunvalvojan toimia silloin, kun täysi-ikäisellä päämiehellä on metsätilan hallintaoikeus jonkun toisen omistamaan metsätilaan. Keskityn työssäni nimenomaan tilanteeseen, jossa metsätilan hallintaoikeus on pidätetty päämiehelle yksin hänen omasta toimestaan ennakkoperinnön tai lahjoituksen yhteydessä, eikä luovutusasiakirjaan ole kirjattu hallintaoikeuden erityisehtoja. Esimerkkitapauksessa edunvalvojan tiedossa ei ole, onko hallintaoikeus virallisesti rekisteröity Maanmittauslaitoksella.

Hallintaoikeuden voi saada useammalla tavalla. Perintökaari määrittää hallintaoikeuden sisällön testamentilla saatuihin hallintaoikeuksiin, mutta sen määräyksiä sovelletaan myös muihin kuin testamentilla saatuihin hallintaoikeuksiin. (Kiviniemi & Havia 2019, 98.) Tärkeimpiä lakeja työni pohjana ovatkin näin ollen perintökaari, metsälaki sekä tietenkin edunvalvonnasta määräävä laki holhoustoimesta. Ohjeistuksesta on tarkoitus tulla lyhyt ja ytimekäs lista asioista, jotka edunvalvojan tulee ottaa huomioon, kun päämiehellä on itse itselleen pidättämänsä hallintaoikeus toisen omistamaan metsätilaan. Ohjeistus on tarkoitettu nimenomaan yksityiselle ihmiselle, joka toimii edunvalvojana. Ohjeistuksen on tarkoitus auttaa edunvalvojaa aina edunvalvonnan aloituksesta vuositilin täyttöön asti.

## 2.2 Toimeksiantaja

Työni toimeksiantaja on Digi- ja väestötietovirasto. Digi- ja väestötietovirasto syntyi vuoden 2020 alussa, kun Väestörekisterikeskus, maistraatit ja Itä-Suomen aluehallintovirastossa toiminut Maistraattien ohjaus- ja kehittämissyksikkö yhdistyivät. Digi- ja väestötietovirasto vastaa esimerkiksi väestötietojärjestelmästä ja holhousasioista. Väestötietojärjestelmään päivitetään mm. muutot, kuolemat, lasten syntymät, sekä nimen tai siviilisäädyn muutokset. Holhousasioissa Digi- ja väestötietoviraston tehtävä Suomen holhoustoimiviranomaisena on neuvoa ja ohjata edunvalvoja kaikissa edunvalvontaan liittyvissä asioissa. (Digi- ja väestötietoviraston www-sivut 2020.)

Digi- ja väestötietovirastolla on 32 palvelupaikkaa suuremmilla paikkakunnilla ympäri Suomen. Lisäksi heillä on lukuisia asiointipisteitä pienemmillä paikkakunnilla. Pienten paikkakuntien palvelupisteitä ylläpidetään yhdessä muiden julkisten organisaatioiden kanssa. Digi- ja väestötietoviraston pääjohtajana toimii Janne Viskari. Hänen johdollaan Digi- ja väestötietovirasto toteuttaa tehtävänsä edistää julkisen hallinnon ja koko suomalaisen yhteiskunnan digitalisointia ja sähköistä asiointia, turvata tietojen saatavuutta sekä tarjota palveluja asiakkaiden eri elämäntilanteisiin. (Digi- ja väestötietoviraston www-sivut 2020.)

## 2.3 Toiminnallinen opinnäytetyö

Opinnäytetyöni metodina on toiminnallinen opinnäytetyö. Tutkimusten mukaan kokemuksen ja tekemisen kautta opittu tieto on ihmiselle erittäin tärkeää. Usein emme tietoisesti opiskele, vaan tekemisen kautta saamme uusia kokemuksia, ajatuksia ja näkökulmia. Tällainen tiedonkeruu auttaa meitä toimimaan paremmin arjessa ja työssä. (Vilka & Airaksinen 2003, 7.) Ammattikorkeakoulun pyrkimyksenä on antaa opiskelijalle sellaiset tiedot ja taidot, joiden avulla hänen on mahdollisimman helppo siirtyä työelämään heti valmistuttuaan. Vilkan ja Airaksisen mukaan hyvä opinnäytetyöaihe on sellainen, jonka idea herää opinnoista ja aiheen avulla voi luoda yhteyden työelämään. (Vilka & Airaksinen 2003, 16.) Opinnäytetyön aiheen tulisi myös olla sellainen, että se motivoi tekijäänsä ja hän voi itse oppia siitä uutta (Vilka

& Airaksinen 2003, 23). Siksi koenkin, että aiheeni on hyvä, koska mielenkiintoni ja kysymykseni aiheesta heräsivät nimenomaan työharjoittelun kautta ja aikana. Sain työharjoittelupaikastani myös toimeksiantajan työlleni, joten aiheeseen perehtymiselle ja tälle työlle on selkeästi tarve.

Toiminnallisessa opinnäytetyössä luodaan aina jotain konkreettista, kuten video, ohjevihkonen, messuosasto tai vaikka tapahtuma (Vilka & Airaksinen 2003, 51). Toiminnallisessa opinnäytetyössä ei välttämättä käytetä tutkimusmenetelmiä, vaan toteutustapaa. Toteutustavasta puhuttaessa tarkoitetaan keinoja, joilla opinnäytetyön tuotokseen hankitaan sisältöä. Toiminnallisen opinnäytetyön yksi toteutustapa on selvityksen tekeminen. Selvitykseen päädytään usein kohderyhmälähtöisesti. Tämä tarkoittaa sitä, että halutaan tuottaa jotain nimenomaan tietylle kohderyhmälle, mutta sen tarpeita ei välttämättä vielä tunneta. (Vilka & Airaksinen 2003, 56.) Tässä työssä kohderyhmä on siis yksityiset edunvalvojat, joiden päämiehellä on itse pidettävänsä hallintaoikeus, jonkun toisen omistamaan metsätilaan. Kohderyhmään kuuluvan edunvalvojan päämiehen hallintaoikeutta ei ole rekisteröity Maanmittauslaitoksella ja luovutusasiakirjaan ei ole kirjattu erityisehtoja hallintaoikeuden sisällöstä.

Toiminnallisen opinnäytetyön kohdalla tutkimuskäytännöt ovat löyhempiä kuin tutkimuksellisissa töissä, vaikka metodit tiedon etsimiseen ovatkin samoja. Yksi tiedon keräämisen tapa toiminnallisessa opinnäytetyössä on asiantuntijoiden konsultaatiot. Näissä konsultaatioissa saatua tietoa voidaan käyttää opinnäytetyössä päättelyn ja väitteiden tukena. Konsultaatioita ovat myös faktatietojen tarkistukset asiantuntijoilta. (Vilka & Airaksinen 2003, 57 - 58.) Tiedonhankintaan aion käyttää jo olemassa olevaa oikeuskirjallisuutta, lainsäädäntöä sekä Digi- ja väestötietoviraston tarjoamia materiaaleja. Koska osa kirjallisuudesta ei välttämättä ole aivan ajan tasalla, on tärkeää etsiä ja tarkistaa tieto myös lainsäädännöstä. Faktojen tarkistuksia teen sekä Digi- ja väestötietoviraston että metsäkeskuksen asiantuntijoilta. Digi- ja väestötietovirastosta olen haastatellut tarkastaja Johanna Terhoa ja metsäkeskuksesta metsätilarakenteen johtavaa asiantuntijaa Antti Pajulaa. Haastattelut olen toteuttanut korona-keväällä 2020, puhelimitse ja sähköpostilla. Digi- ja väestötietoviraston puolesta työlle on myös tehty asiatarkestus. Asiatarkastajana on toiminut ylitarkastaja Jaana Vuorinen.

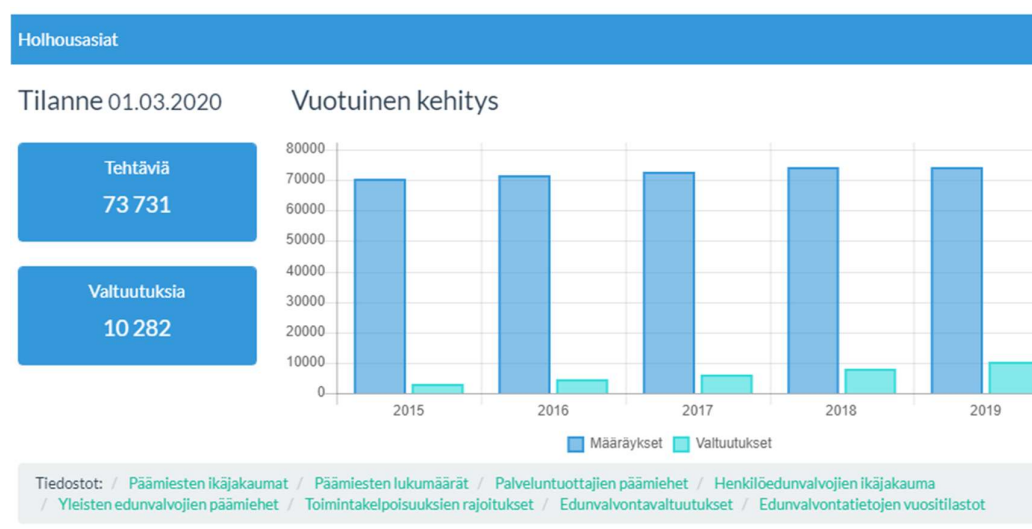


### 3 OPINNÄYTETYÖN KESKEISET KÄSITTEET

#### 3.1 Edunvalvonta

Holhustoimilain mukaan: ”holhustoimen tarkoituksena on valvoa niiden henkilöiden etua ja oikeutta, jotka eivät vajaavaltaisuuden, sairauden, poissaolon tai muun syyn vuoksi voi itse pitää huolta taloudellisista asioistaan” (Laki holhustoimesta 422/1999, 1 luku 1 §). Holhustoimi eli kansan kielellä edunvalvontajärjestelmä on luotu tukemaan henkilöitä, jotka eivät jostain syystä, kuten sairauden vuoksi, itse pysty huolehtimaan asioistaan. Holhustoimessa holhousviranomaisen valvoo edunvalvojaa, jonka tehtävänä taas on valvoa päämiehen etua. Edunvalvonta on yleensä pääasiassa päämiehen taloudellisista asioista huolehtimista. (Heikkinen, Heusala, Mäkelä & Nuotio 2003, 6 - 9.)

2000-luvulla edunvalvonnassa olevien määrä on kasvanut merkittävästi. Suomessa edunvalvonnassa 1.3.2020 olevien päämiesten lukumäärä oli yli 80 000. (Digi- ja väestötietoviraston www-sivut 2020.) Huomioitavaa on kuitenkin se, että jokainen alaikäinen lapsi on vajaavaltainen ja näin ollen osa edunvalvontajärjestelmää. Heitä ei kuitenkaan merkitä holhousasioiden rekisteriin, kuin tietyin edellytyksin. (Tornberg & Kuuliala 2015, 3.)



Kuva 1. Holhousasiat 2020 (Digi- ja väestötietoviraston www-sivut 2020.)

### 3.1.1 Päämies, edunvalvoja ja holhousviranomainen

**Päämies** on henkilö, joka on vajaavaltainen tai henkilö, jolle on määrätty edunvalvoja. Vajaavaltaisella tarkoitetaan joko alaikäistä, jonka edunvalvoja on yleensä huoltaja tai vajaavaltaiseksi julistettua henkilöä. (Tornberg & Kuuliala 2015, 3). Päämies on siis se henkilö, joka tarvitsee apua taloutensa tai muiden asioidensa hoitamisessa. Päämies voi päätyä edunvalvontaan useista syistä, mutta tässä työssä keskitytään täysi-ikäiseen päämieheen, joka on edunvalvonnassa sairauden vuoksi. Tässä työssä päämies on myös metsätilan hallinto-oikeuden haltija.

**Edunvalvojaksi** kutsutaan henkilöä, joka hoitaa päämiehen asioita yhteistyössä päämiehen kanssa ja näin ollen valvoo päämiehen etua (Välimäki 2013, 8). Edunvalvojaksi valittavan henkilön tulee täyttää tietyt kriteerit. Hänen tulee olla luotettava, hänen on kyettävä olemaan riippumaton, pystyttävä toimimaan puolueettomasti ja ajattelemaan aina päämiehen etua. Lähtökohtaisesti henkilö, joka ei ole kyennyt pitämään huolta omasta taloudestaan, ei välttämättä ole oikea ihminen pitämään huolta myöskään toisten taloudesta. (Heikkinen ym. 2003, 9.)

Edunvalvojan tehtävä perustuu kahden hallitsevan toimintaperiaatteen varaan, ensimmäinen on päämiehen suojaaminen kontrolloimalla ja toinen päämiehen itsemääräämisoikeuden ja ihmisoikeuksien kunnioittaminen. Edunvalvojan avulla päämiehen itsensä on tarkoitus pystyä tekemään järkeviä ratkaisuja. (Välimäki 2013, 16.)

**Holhousviranomaisena** Suomessa toimii Digi- ja väestötietovirasto ja sen tehtävänä on valvoa edunvalvojan toimintaa. Valvonta sisältää esimerkiksi omaisuusluettelon tarkastuksen, tilintarkastukset sekä holhoustoimilain mukaiset luvanvaraiset oikeustoimet. Digi- ja väestötietovirasto vastaa myös edunvalvojan määräämisprosessista, jossa virasto selvittää edunvalvojan määräämisen tarpeen. (Tornberg & Kuuliala 2015, 49.) Holhousviranomaisen velvollisuus on myös auttaa edunvalvojaa suorittamaan tehtävänsä, antamalla tälle opastusta ja neuvontaa (Heikkinen ym. 2003, 14).

**Edunvalvojan sijainen** on tarpeellinen silloin, kun edunvalvoja on itse estynyt hoitamaan tehtävänsä. Holhustoimilain mukaan edunvalvoja voi olla esteellinen edustamaan päämiestään tietyssä asiassa. ”Edunvalvoja ei saa edustaa päämiestään, jos vastapuolena on edunvalvoja itse, edunvalvojan puoliso tai lapsi taikka joku, jota edunvalvoja edustaa” (Laki holhustoimesta 5 luku 32 §). Edunvalvojan ollessa esteellinen, hänen tekemänsä oikeustoimi ei sido päämiestä. (Laki holhustoimesta 5 luku 36 §.) Jos edunvalvoja on esteellinen, hänen tulee esittää holhustoimiviranomaiselle edunvalvojan sijaisen määräämistä (Tornberg & Kuuliala 2015, 79). Edunvalvojan tulee hakemuksessaan nimetä henkilö, jota hän esittää sijaisekseen. Sijaiseksi voi esittää yksityistä henkilöä tai yleistä edunvalvojaa. Jos ehdotettu on yksityinen henkilö, tulee häneltä olla kirjallinen suostumus tehtävään. (Digi- ja väestötietoviraston www-sivut 2020.) Edunvalvojan sijaiseen pätevät samat säädökset, joita holhustoimilaissa on edunvalvojasta säädetty (Välimäki 2008, 54). Hänen tulee olla esteetön toimimaan tehtävässä ja häneltä tulee löytyä riittävät taidot tehtävän hoitamiseen. Sijaisen määräämistä koskevan hakemuksen käsittelyprosessi on kirjallinen. (Digi- ja väestötietoviraston www-sivut, 2020.) Sijaisen tehtävä päättyy, kun hän on hoitanut tehtävänsä kuuluvan toimenpiteen ja toimittanut Digi- ja väestötietovirastolle tarvittavat dokumentit, sekä yhdessä edunvalvojan kanssa ilmoittanut Digi- ja väestötietovirastolle tehtävän loppuun saattamisesta. (Laki holhustoimesta 2 luku 17 §.)

### 3.1.2 Omaisuusluettelo ja vuositili

**Omaisuusluettelo** on selvitys, jonka jokainen edunvalvoja, joka hoitaa päämiehensä omaisuutta, laatii päämiehensä varoista. ”Edunvalvojan on kolmen kuukauden kuluessa tehtävänsä alkamisesta annettava holhousviranomaiselle luettelo niistä päämiehen varoista ja veloista, joiden tulee olla edunvalvojan hoidettavana.” (Laki holhustoimesta 6 luku 48 §.) Omaisuusluetteloon kirjataan kaikki tiedot edunvalvonnan alkamispäivältä. Omaisuusluettelo on syytä täyttää huolellisesti ja tarkkaan, sillä edunvalvoja vastaa kaikesta siitä päämiehen omaisuudesta, jonka on omaisuusluettelossa ilmoittanut. Allekirjoittamalla luettelon edunvalvoja vakuuttaa antamansa tiedot oikeiksi ja edunvalvojaa voidaan tarpeen vaatiessa pyytää vahvistamaan tiedot tuomioistuimessa. (Digi- ja väestötietovirasto 2020a, 4.)

Omaisuu den arvostaminen omaisuusluettelossa on tärkeää, koska se vaikuttaa moneen asiaan koko edunvalvonnan aikana. Omaisuuden arvolla on vaikutusta päämiehen taloudenhoidon suunnitteluun sekä esimerkiksi erilaisten etuuksien ja maksujen, kuten hoitolaitosten kuukausimaksujen määrittelyyn sekä myös edunvalvojan palkkion määrittelyyn. Omaisuus tulee arvostaa todellisen tilanteen mukaan ja arvostaminen on aina tehtävä päämiehen edun mukaan. Jos omaisuuden arvon arvioiminen on hankalaa ja luotettavia arvioita on erilaisia, käytetään alempaa arvoa, koska se on päämiehen edun mukaista. Tätä kutsutaan varovaisuusperiaatteeksi ja sitä käytetään aina, kun omaisuuden arvon selvittäminen on erityisen vaikeaa tai omaisuuden arvon selvittäminen on esimerkiksi päämiehelle suhteellisen kallista. (Tornberg & Kuuliala 2015, 449.) Omaisuusluetteloon laaditaan myös yleiskatsaus päämiehen tilanteesta, esimerkiksi siitä, mitä toimia päämies on itse kykenevä hoitamaan, missä ja miten hän asuu, tarvitseeko hän jonkinlaista apua asumisessaan jne. (Digi ja väestötietovirasto 2020a, 1).

Jos omaisuusluetteloa ei ole toimitettu Digi- ja väestötietovirastoon kolmen (3) kuukauden sisällä edunvalvonnan alkamisesta, virasto voi määrätä edunvalvojan suorittamaan laiminlyödyn tehtävän. Laiminlyönneistä voi seurata myös sanktioita, kuten sakkoja tai edunvalvojan tekemättä jättämän työn teettäminen toisaalla hänen laskuunsa. (Tornberg & Kuuliala 2015, 455.)

Holhoustoimilain 50 §:n mukaan edunvalvojan tulee pitää päämiehensä tuloista ja menoista kirjanpitoa. **Vuositili** on yhteenveto, jonka edunvalvoja laatii päämiehensä kauden tuloista ja menoista. Edunvalvoja laatii vuositilin vuoden aikana pitämänsä kirjanpidon pohjalta ja se tulee toimittaa Digi- ja väestötietovirastoon kolmen (3) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. (Laki holhoustoimesta 6 luku 50 - 51 §.)

### 3.1.3 Edunvalvojan palkkio

Holhoustoimilain 44 §:n mukaan täysi-ikäisen päämiehen edunvalvoja saa nostaa työstään palkkiota (Laki holhoustoimesta 5 luku 44 §). Yleisin tapa on nostaa vuosipalkkiota, eli koko vuoden palkkio kerralla. Edunvalvojan palkkio koostuu

vuotuisesta perusmaksusta ja lisämaksuista. (Valtioneuvoston asetus edunvalvojan palkkion suuruudesta 1§.)

Edunvalvojan perusmaksu on 440 € vuodessa tai päämiehen tulojen jäädessä alle 14 000 € ja varallisuuden alle 18 079,56 €, 280 € vuodessa (Valtioneuvoston asetus edunvalvojan palkkion suuruudesta 3 §). Riittää että tuloille ja omaisuudelle asetetuista rajoista jompi kumpi ylittyy, jotta perusmaksu nousee korkeampaan luokkaan. Jos päämiehen tulot jäävät alle 6026,52 € palkkiota ei saa periä lainkaan (Lakiholhoustoimesta 5 luku 44 §).

Vuonna 2020 edunvalvonnan palkkiolaskurin mukaan omaisuuden hoitamisesta peritty maksu on valtioneuvoston asetuksen mukaisesti 2% varallisuuden käyvästä arvosta, josta on vähennetty velat, pois lukien asuntolaina, ja 18 079,56 €. Varallisuuteen ei lasketa mukaan päämiehen henkilökohtaisessa käytössä olevaa asuntoa ja siihen kohdistuvaa velkaa. (Digi – ja väestötieto viraston www-sivut 2020.)

### 3.2 Hallintaoikeus

Hallintaoikeus syntyy siten, että omaisuuden omistusoikeus siirtyy uudelle omistajalle, mutta omaisuuden hallintaoikeus pidätetään jollekin muulle kuin omistusoikeuden omistajalle (Kiviniemi & Havia 2019, 31). Kuten aiemmin kappaleessa 2 kerrottiin, hallintaoikeuden sisältö määritellään perintökaareissa ja sen määräyksiä sovelletaan myös muihin kuin testamentilla saatuihin hallintaoikeuksiin, jos luovutusasiakirjassa ei toisin säädetä (Kiviniemi & Havia 2019, 98).

Hallintaoikeus tarkoittaa, että hallintaoikeuden haltijalla on:

- edelleen oikeus käyttää toiselle lahjoittamaansa tai ennakkoperintönä antamaansa omaisuutta, ottaen huomioon myös omistajan oikeus ja etu
- oikeus saada haltuunsa omaisuudesta tulevat tuotot, kuten esimerkiksi asunto-osakkeen vuokratulot tai metsätilan puukauppatulot
- velvollisuus vastata omaisuuden kiinteistä kuluista, kuten asunto-osakkeen hoitovastikkeesta, metsäveroista ja metsänhoitokuluista (Perintökaari 40/1965, 12 luku 3 §.)

Hallintaoikeuden haltijalla ei kuitenkaan ole lupaa myydä tai luovuttaa omaisuutta tai omaisuuteen liittyvää oikeutta eteenpäin ilman omaisuuden varsinaisen omistajan lupaa (Perintökaari 12 luku 6 §).

Hallintaoikeuden voi saada kolmella eri tavalla:

1. lahjana tai ennakkoperintönä luovutetun omaisuuden hallintaoikeuden pidätyksellä (hallintaoikeus voidaan pidättää myös muille, kuin luovuttajalle itselleen tai myös useammalle ihmiselle)
2. perimällä ns. lesken oikeuden, jonka nojalla leskellä on oikeus hallita jäämistöön kuuluvaa asuntoa ja irtaimistoa
3. perimällä hallintaoikeuden hallintaoikeustestamentin perusteella (Myllymäki & Rabinä 2016, 197.)

Tässä työssä perehdytään kuitenkin vain kohtaan 1, jossa henkilö on pidättänyt metsätilan hallintaoikeuden *itselleen ja vain itselleen*, lahjan tai ennakkoperinnön antamisen yhteydessä. Tässä työssä tarkastellaan tilannetta nimenomaan metsätilan hallintaoikeuden haltijan ja hänen edunvalvojansa silmin. Tämän työn tapauksessa edunvalvojan tiedossa ei ole, onko hallintaoikeus virallisesti rekisteröity Maanmittauslaitoksella, luovutusasiakirjaan ei ole myöskään kirjattu erityisehtoja, jotka sivuttaisivat perintökaarta. Hallintaoikeuksia pidätetään lahjoitettuun tai ennakkoperintönä annettuun omaisuuteen, koska se avulla voidaan pienentää lahjan tai perinnön saajan verotaakkaa (Kiviniemi & Havia 2019, 31).

### 3.2.1 Hallintaoikeuden arvon määrittäminen

Hallintaoikeus lasketaan hallintaoikeuden haltijan omaisuudeksi. Hallintaoikeuden arvo määräytyy perintö- ja lahjaverolain 10 §:n mukaan seuraavien seikkojen perusteella: hallintaoikeuden saajan ikä, omaisuuden laatu ja arvo, omaisuudelle määritelty tuottokerroin sekä pidätysaika. Hallintaoikeuden voi pidättää eliniäksi tai määräajaksi. (Perintö- ja lahjaverolaki 378/1940, 2 luku 10 §.)

**Hallintaoikeus eliniäksi** tarkoittaa sitä, että hallintaoikeuden pidättäjällä on koko lopun elämäänsä oikeus hallita hallintaoikeuden alaista omaisuutta.

Perintö- ja lahjaverolain mukaan eliniäksi pidätetyn hallintaoikeuden arvo lasketaan seuraavasti:

$$\text{ikäkerroin} \times \text{lahjan tuottokerroin} \times \text{lahjan käypä arvo} \\ = \text{hallintaoikeuden arvo}$$

Ikäkerroin määräytyy hallintaoikeuden saajan iän mukaan seuraavasti:

Hallintaoikeuden saajan ikä	Ikäkerroin
alle 44 vuotta	12
44–52 vuotta	11
53–58 vuotta	10
59–63 vuotta	9
64–68 vuotta	8
69–72 vuotta	7
73–76 vuotta	6
77–81 vuotta	5
82–86 vuotta	4
87–91 vuotta	3
92 tai enemmän	2

Taulukko 1. Ikäkertoimet (Verohallinnon www-sivut 2020.)

Tuottokerroin riippuu siitä, minkälaisesta omaisuudesta on kyse. Kun kyseessä on vapaa-ajan asunto, tuottokerroin on 3 %. Muulle omaisuudelle, kuten

metsäkiinteistölle, se on 5 %. (Verohallinnon www-sivut 2020.) Tässä työssä keskitytään metsätilan hallintaoikeuteen, joten tuottokerroin on 5 %.

**Kun hallintaoikeus pidätetään määräajaksi**, määräajan pituus määrittää hallintaoikeudelle kertoimen, jonka avulla sille lasketaan arvo. Jos määräajaksi pidätetyn hallintaoikeuden kerroin on suurempi kuin elinikäisen hallintaoikeuden mukainen ikäkerroin, hallintaoikeuden arvon laskemiseen käytetään elinikäisen hallintaoikeuden kerrointa. (Verohallinnon www-sivut 2020.)

Määräajaksi pidätetyn hallintaoikeuden arvo lasketaan seuraavasti:

$$\text{tuottokerroin} \times \text{määräaikaisen hallintaoikeuden kerroin} \times \text{lahjan käypä arvo} = \text{hallintaoikeuden arvo}$$

Määräaikaisen hallintaoikeuden kerroin määräytyy verohallinnon mukaan sen perusteella, kuinka moneksi vuodeksi hallintaoikeus on pidätetty. Kaikki kertoimet löytyvät Verohallinnon www-sivuilta. (Verohallinnon www-sivut 2020.) Alla kuitenkin muutama esimerkki kertoimista.

Vuosien määrä	Pääoma-arvo	Vuosien määrä	Pääoma-arvo	Vuosien määrä	Pääoma-arvo
1	0,93	15	8,56	45	12,11
2	1,78	20	9,82	50	12,23
3	2,58	25	10,67	55	12,32
4	3,31	30	11,26	60	12,38
5	3,99	35	11,65	65	12,42
10	6,71	40	11,92	70	12,44

Taulukko 2. Määräaikaisen hallintaoikeuden kerroin (Verohallinnon www-sivut)

**Jos hallintaoikeus pidätetään useammalle ihmiselle**, hallintaoikeuden arvo lasketaan nuorimman hallintaoikeuden haltijan mukaan (Verohallinnon www-sivut 2020). Tässä työssä ja sen esimerkkitapauksessa hallintaoikeus on kuitenkin pidätetty päämiehelle yksinään, hänen omasta toimestaan.



### 3.2.2 Hallintaoikeuden haltijan oikeudet ja velvollisuudet

Miten hallintaoikeutta sitten saa ja kuuluu käyttää? Hallintaoikeuden arvo haltijalleen perustuu nimenomaan siihen, että hän saa hallita ja käyttää toisen omaisuutta, johon hänellä on hallintaoikeus. Hallintaoikeuden haltijan tuloiksi katsotaan kaikki hallintaoikeuden alaisuudessa olevan omaisuuden tuotot, kuten vuokratulot, osinkotulot ja korkotulot (Aarnio & Kangas 2015, 672).

Hallintaoikeus tuo haltijalleen oikeuksien lisäksi myös velvollisuuksia. Perintökaaren 12 luvun mukaan hallintaoikeuden haltijalla on myös vastuu omaisuuden kunnossapitokustannuksista, jos ne ovat sen laatuksia, että ne on suoritettava hänen hallinta-aikanaan saatavalla tuotolla (Perintökaari 12 luku 3 §).

### 3.2.3 Hallintaoikeuden päätyminen

Hallintaoikeuden haltija ei voi ilman omistajan lupaa luopua oikeudestaan toisen hyväksi. Jos hallintaoikeus lopetetaan ennen määräajan täyttymistä, se tapahtuu lähes aina omistajan hyväksi. Luopuminen tulee tehdä kirjallisesti. (Kiviniemi & Havia 2019, 105.)

Hallintaoikeudesta voi luopua vastikkeettomasti tai vastikkeellisesti. Toisin sanoen hallintaoikeudesta voi luopua ilmaiseksi tai sen voi myydä. Jos hallintaoikeudesta luovutaan vastikkeetta, se katsotaan lahjaksi. (Kiviniemi & Havia 2019, 106.)

Eliniäksi pidätetty hallintaoikeus päättyy hallintaoikeuden haltijan kuolemaan. Monesti vanhemmat ovat lahjoittaneet lapselleen omaisuuttaan, esimerkiksi metsätilan ja pidättäneet hallintaoikeuden siihen yhteisesti. Tällöin toisen vanhemman kuoltua, siirtyy metsätilan hallintaoikeus ja oikeus omaisuuden tuottoihin kokonaan leskelle. Jos metsätilan hallintaoikeus on pidätetty jaettuna, siirtyy ensiksi kuolleen vanhemman osuus jo metsän omistajalle, jolloin leski on oikeutettu puoleen omaisuuden tuotosta. (Kiviniemi & Havia 2019, 105.)

### 3.3 Metsä ja metsän hallintaoikeus omaisuutena

Metsälle on olemassa monta määritelmää. Metsälehdessä uuden metsänomistajan paketin mukaan metsä on kiinteää omaisuutta, joka sisältää kaikki kiinteistön rajojen sisällä olevat maa- ja vesialueet, kuin myös puuston ja muun kasvillisuuden. Kiinteistön rajat on kirjattu kiinteistörekisterikarttaan. (Metsälehdessä www-sivut 2020).

Maa- ja metsätalousministeriön mukaan Suomessa 50-luvulta lähtien sovelletun metsäluokituksen mukaan Suomessa on 23 miljoonaa hehtaaria metsää, joka täyttää jonkun seuraavista määritelmistä:

1. Metsämaa on maastoa, jossa puusto kasvaa vähintään yhden kuutiometrin hehtaaria kohden vuodessa.
2. Kitumaa on kivistä tai suoperäistä maata, jonka puuston keskikasvu on alle kuutiometrin, kuitenkin vähintään 0,1 kuutiometriä hehtaaria kohden vuodessa.
3. Joutomaa on lähes tai täysin puuton alue ja sen puuntuotto kyky on alle 0,1 kuutiometriä hehtaaria kohden vuodessa.
4. Metsätalousmaahan lukeutuu edellä mainittujen lisäksi myös metsäautotiet, metsätalouden pysyvät varasto- ja tonttialueet jne. (Parviainen & Västilä 2011, 10.)

Määriteltiin metsä niin tai näin, Suomen pinta-alasta yli 70 % on metsien peitossa. Metsistä yli 60 % on yksityisten metsänomistajien hallussa. Suomen väestön ikääntyessä, myös metsänomistajien keski-ikä on noussut. Tällä hetkellä metsänomistajien keski-ikä on noin 60 vuotta ja eläkeläisiä omistajista on 45 %. (Luonnonvarakeskuksen www-sivut 2020.)

**Metsänomistusmuotoja** on olemassa erilaisia, kuten esimerkiksi yksin omistus, yhtymä, kuolinpesä, yhteismetsä ja osakeyhtiö (Kiviniemi & Havia 2019, 213). Yleisin omistusmuoto Suomessa on yksin omistus tai aviopuolison kanssa yhdessä. Tilan omistuspohja selviää aina lainhuutorekisteristä, jota ylläpitää Maanmittauslaitos. (Metsäkeskuksen www-sivut 2020.) Omistusoikeuksien lisäksi tiloihin kohdistuu

myös metsätilan hallintaoikeus. Hallintaoikeus ja käyttöoikeus ovat erillisiä termejä, joilla ei kuitenkaan metsäkiinteistöjen kohdalla ole juurikaan eroa (Kiviniemi & Havia 2019, 97). Metsätilojen hallintaoikeuksia ei välttämättä ole kirjattu kiinteistörekisteriin, jolloin hallintaoikeus joudutaan selvittämään muista asiakirjoista (Metsäkeskuksen www-sivut 2020). Metsätilan hallintaoikeuden haltija on aina kyseessä olevan tilan metsätalouden harjoittaja, jollei hallinta-asiakirjassa muuta ole säädetty (Kiviniemi & Havia 2019, 97). Metsänomistusmuotoja on siis paljon erilaisia, mutta tässä työssä keskitytään tilanteeseen, jossa metsän yksin omistaja on siirtänyt yksin omistuksen eteenpäin pidättäen itsellään hallintaoikeuden.

### 3.3.1 Metsäverotus ja Kemera

Metsätalouden harjoittaja, eli metsätilan hallintaoikeuden haltija eli tässä työssä myös päämies, on **metsäverotuksessa verovelvollinen**. Metsätalouden harjoittajan tulee maksaa puukaupoista arvonlisävero, jos hän on arvonlisäverovelvollinen. Metsätalouden harjoittajan on ilmoitauduttava arvonlisäverovelvollisten rekisteriin, jos liikevaihto tilikauden aikana ylittää 10 000 €. (Kiviniemi 2015, 179.) Rekisteriin voi kuitenkin ilmoittautua vapaaehtoisesti myös silloin, kun liikevaihto jää alle 10 000 €. Rekisteriin ilmoittautuminen on kannatavaa alle 10 000 € liikevaihdollakin siksi, että metsätalouden harjoittajalla on usein arvonlisäverollisia menoja, jotka arvonlisäverovelvolliseksi ilmoittautunut saa vähentää verotuksessaan. (Metsäkeskuksen www-sivut 2020.) Arvonlisäverovelvollinen hallintaoikeuden haltija saa tehdä verotuksessaan tuloverolain 56 §:n mukaisia metsätalouden pääomatulosta tehtäviä muita vähennyksiä. Metsätalouden pääomatuloon kohdistuvia menoja ovat muun muassa metsänviljelyn ja metsätalouden tarvikkeet, metsänhoitomaksut, metsävakuutusmaksut, metsänsuojelumeno sekä ostetut palvelut. (Tuloverolaki 1535/1992, 3 luku 56 §.)

Pelkkä hallintaoikeuden haltija ei kuitenkaan ole varsinainen metsänomistaja, jolloin hän ei saa käyttää verotuksessaan metsävähennystä (Kiviniemi & Havia 2019, 101). Metsävähennys tarkoittaa sitä, että osan metsän hankintamenosta voi vähentää verotuksessa metsävähennyksen kautta. (Kiviniemi & Havia 2019, 186). Tähän hallintaoikeuden haltijalla ei siis ole oikeutta, poikkeuksena tilanne, jossa

hallintaoikeuden haltija omistaa ja hallinnoi itse muuta metsämaata, josta hänellä on tuloa. Tällöin hän voi käyttää itsellään olevaa metsävähennysoikeutta myös siitä tilasta, joka on hallintaoikeuden kohteena, sillä edellytyksellä, että tilat kuuluvat metsävähennysjärjestelmään. (Kiviniemi & Havia 2019, 101.)

Metsätilan hallintaoikeuden haltijan täytyy myös metsätalouden harjoittajana tehdä metsätaloutta koskeva veroilmoitus. Laki verotusmenettelystä 7. § säättää: ”Metsätaloutta harjoittavan verovelvollisen on annettava metsätaloutta koskeva veroilmoitus. Metsätalouden veroilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse antaa, jos verovelvollisella ei ole verovuonna ollut metsätalouden tuloa, vähennyksiä tai muita verotukseen vaikuttavia tietoja.” (Laki verotusmenettelystä 1558/1995, 2 luku 7 §.)

**Kemerarahoitus ja -tuet** ovat valtion yksityisille metsänomistajille myöntämiä lainoja ja tukia metsänhoidon tukemiseen. Niistä säättää Kemera eli kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki. (Metsäkeskuksen www-sivut 2020.) Kemeran tarkoituksena on edistää taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti kestävä metsän hoitoa ja käyttöä. Lain mukaan tukien tavoitteena on lisätä metsien kasvua, pitää yllä metsätalouden tieverkkoa, turvata metsien biologista monimuotoisuutta sekä edistää metsien sopeutumista ilmastonmuutokseen. (Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki 35/2015, 1 luku 1 §.) Tukilajeja on monta erilaista ja kaikki metsän- tai hallintaoikeuden omistajat voivat hakea tukea metsäkeskukselta, jos metsä täyttää tietyt vaatimukset (Metsäkeskuksen www-sivut 2020).

### 3.3.2 Edunvalvoja ja metsän hallintaoikeus

Kuten aiemmin luvussa 3.3 kerrottiin, hallintaoikeuksia ei aina ole kirjattu kiinteistörekisteriin ja todisteita sille saatetaan joutua etsimään muista asiakirjoista. Edunvalvojan, jonka päämiehen omaisuudessa edunvalvonnan alkaessa on metsätilan hallintaoikeus, tulee tarkistaa, onko päämiehen hallintaoikeus rekisteröity. Jos näin ei ole, on suositeltavaa tehdä siitä virallista. (Terho henkilökohtainen tiedonanto 8.5.2020.) Hallintaoikeuden voi rekisteröidä Maanmittauslaitoksella, erityisen oikeuden hakemus - lomakkeella. Liitteeksi hakemukseen tarvitaan alkuperäinen

sopimus, jolla oikeudesta on sovittu, kuten esimerkiksi lahja- tai kauppakirja. (Maanmittalaitoksen www-sivut 2020.)

Koska edunvalvoja on vastuussa kaikesta päämiehensä omaisuudesta, tulee edunvalvojan pitää huolta siitä, että kaikki metsätilan hallintaoikeuden alaisuuteen kuuluvat velvollisuudet hoidetaan, jottei päämiehelle aiheudu vahinkoa. Edunvalvoja on vastuussa myös päämiehensä tukien hakemisesta, joten hänen tulee pohtia, onko päämiehen hallintaoikeuden alainen metsä Kemera-tukikelpoinen ja kannattaako sille hakea tukea. Tukea voi hakea erilaisiin tarpeisiin, kuten esimerkiksi pienpuun keräämiseen. Kemera-tuet katsotaan kuitenkin hallintaoikeuden haltijan pääomatuloksi ja näin ollen niillä voi olla vaikutusta päämiehen muihin tukiin, kuten asumistukeen ja kuntien palvelumaksuihin. (Metsäkeskuksen www-sivut 2020.) Jos edunvalvoja olisi sitä mieltä, että tukia on kannattavaa hakea, hän voi hakea päämiehensä metsälle Kemera-tukea ilman holhousviranomaisen lupaa. Kemera-rahoitukseen kuitenkin tarvitaan lupa Digi- ja väestötietovirastolta. (Havia 2015, 437.) Edunvalvoja voi hakkauttaa tai myydä päämiehensä metsää ainoastaan Digi- ja väestötietoviraston luvalla, tai heidän jo hyväksymän metsäsuunnitelman mukaisesti (Kiviniemi 2015, 94).

**Metsäsuunnitelma** on tarkka kartoitus kyseessä olevasta tilasta. Suunnitelmasta selviää tilan hakkuumahdollisuudet ja hoitotarpeet. Metsäsuunnitelma laaditaan aina metsänomistajan tai hallintaoikeuden haltijan omien tavoitteiden mukaan. Suunnitelmaan kirjataan toimintasuunnitelmat kullekin metsikkökuviolle. Metsäsuunnitelma laaditaan yleensä kymmeneksi vuodeksi ja näin ollen se helpottaa toimintaa, koska tulevana vuosina edunvalvojan tarvitsee vain noudattaa suunnitelmaa. (Kiviniemi & Havia 2019, 162.) Metsäsuunnitelmaa ei kuitenkaan ole säädetty pakolliseksi, muille kuin yhteismetsille. Metsäsuunnitelmia laativat metsänhoidon asiantuntijat, kuten metsänhoitoyhdistykset ja metsäpalveluyritykset. (Kiviniemi 2015, 169.)

Jos päämiehen hallinnoimalle metsätilalle ei ole voimassa olevaa metsäsuunnitelmaa, tulee edunvalvojan pohdittavaksi, kannattaako sellainen teettää. Huomioon otettavia asioita ovat ainakin seuraavat: kuinka pitkäksi aikaa hallintaoikeus on pidätetty, kuinka suuri metsätila on kysessä, onko hallintaoikeutta kannattavaa pitää, onko

hakkuita kenties tulossa jne. Jokainen lupahakemus Digi- ja väestötietovirastoon on maksullinen. Vuonna 2020 metsän tai maa-aineksen myyntiä koskevan lupahakemuksen hinta on 184 €. Saman hintaista on metsänhoitosuunnitelman vahvistaminen. (Digi- ja väestötietoviraston www-sivut 2020.) Metsäsuunnitelman hinta taas riippuu siitä, missä päin Suomea metsä sijaitsee ja minkä kokoinen metsä on. Hinta vaihtelee suurin piirtein välillä 10-20 €/ ha. (UPM:n www-sivut 2020.) Joissain tapauksissa voi siis tulla päämiehelle edullisemmaksi hyväksyttää metsänhoitosuunnitelma 10 vuodelle, kuin hakea jokaiselle hakkuulle lupa erikseen.

Edunvalvoja ei voi ilman Digi- ja väestötietoviraston lupaa myöskään luopua päämiehensä puolesta perinnöstä, testamentista tai vaikkapa luovuttaa pantiksi päämiehen omaisuutta. Edunvalvoja ei saa myöskään lahjoittaa päämiehensä omaisuutta eikä näin ollen esimerkiksi vastikkeetta luopua päämiehensä metsätilan hallintaoikeudesta. (Laki holhoustoimesta 5 luku 34 §.)

Holhoustoimen kehittämistyöryhmä on kannanotossaan vuonna 2003 katsonut, että metsän tuoton myymisestä saadut varat on katsottava tuloksi. Kehittämistyöryhmä katsoi, että metsän myynti, jossa metsätilan arvo vähenee suhteellisen vähäisessä määrin, katsotaan päämiehen tuloksi. Tällaiseksi myynniksi määriteltiin esimerkiksi metsänhoitosuunnitelmaan perustuva hakkuu, jossa tilan metsiä uudistetaan. Samoin metsän terveeseen uudistamiseen tähtäävä harvennushakkuu. (Oikeusministeriön julkaisu 38/2012 2012.) Metsätuloa ei voida kuitenkaan välttämättä kokonaisuudessaan laskea päämiehen tuloksi edunvalvojan palkkiota määritettäessä. Huomioon on otettava monia seikkoja, kuten esimerkiksi metsän kasvuaika suhteessa siihen, kuinka kauan edunvalvonta on kestänyt. Jos metsä on kasvanut 30 vuotta ja edunvalvonta kestänyt vuoden, ei tietenkään koko tuottoa voida katsoa edunvalvojan työn tulokseksi. (Terho henkilökohtainen tiedonanto 8.5.2020.)

## 4 PÄÄMIES JA METSÄTILAN HALLINTAOIKEUS

### 4.1 Opinnäytetyön kuvitteellinen esimerkkitapaus

Koska jokaisen päämiehen hallintaoikeus ja omaisuus on aina oma kokonaisuutensa, yleispäteviä ohjeita metsätilan hallintaoikeuksien kanssa toimimiseen ei voi antaa. Tässä kuvitteellisessa esimerkkitapauksessa kuitenkin käydään läpi pääasiat, jotka edunvalvojan ainakin tulee ottaa huomioon seuraavanlaisessa tapauksessa. Tapauksemme päämies on 76-vuotias henkilö, joka on vastikkeettoman sukupolvenvaihdon yhteydessä pidättänyt Puumalassa, Etelä-Savossa sijaitsevan, 390 000 €:n arvoisen metsätilan hallintaoikeuden itse itselleen ja vain itselleen. Metsätilalle ei ole tehty metsänhoitosuunnitelmaa, eikä luovutuksen yhteydessä tehtyyn lahjakirjaan ole kirjattu erityisehtoja hallintaoikeuden sisällöstä. Emme tiedä onko hallintaoikeus rekisteröity Maanmittauslaitoksella.

#### 4.1.1 Hallintaoikeuden virallisuus

Holhoustoimilain 6 luvun 48 §:n mukaan edunvalvojan tulee omaisuusluettelossa ilmoittaa ne päämiehen varat ja velat, jotka ovat edunvalvojan hoidettavana (Laki holhoustoimesta 6 luku 48 §). Siksi päämiehen hallintaoikeus toisen omistamaan omaisuuteen tulee aina kirjata ja arvostaa omaisuusluettelo, samoin toisen henkilön hallintaoikeus päämiehen omaisuuteen (Digi – ja väestötietovirasto 2020a, 2). Päämiehen ollessa leski, jolla on hallintaoikeus edesmenneen puolisonsa omaisuuteen, lesken hallintaoikeutta ei tarvitse muista hallintaoikeuksista poiketen arvostaa omaisuusluettelossa. Lesken oikeuden katsotaan olevan väistynvä oikeus ja se on laadittu turvaamaan lesken elämän jatkuminen mahdollisimman normaalina. Tällainen hallintaoikeus tulee kuitenkin myös ilmoittaa omaisuusluettelossa. (Heikkinen ym. 2003, 118.)

Koska tapauksemme edunvalvoja ei tiedä onko päämiehen hallintaoikeus rekisteröity, tulee hänen ensin etsiä käsiinsä alkuperäinen luovutusasiakirja, josta mahdollinen hallintaoikeus käy ilmi. Luovutusasiakirjasta selviää, että päämiehen hallintaoikeus on todellinen, joten edunvalvojan tulee ottaa yhteyttä Maanmittauslaitokseen ja tarkistaa

onko hallintaoikeus rekisteröity siellä. Maanmittauslaitokselta selviää, että rekisteröintiä ei ole tehty. Edunvalvojan tulee silloin täyttää Maanmittauslaitoksen www-sivuilta löytyvä hakemus erityisen oikeuden kirjaamista varten. Hakemus toimitetaan Maanmittauslaitokselle yhdessä lahjakirjan kanssa, josta selviää alkuperäinen oikeus hallintaoikeuteen. Kun edunvalvoja on varmistanut, että hallintaoikeus kuuluu päämiehelle, kirjataan hallintaoikeus omaisuusluetteloon. (Maanmittauslaitoksen www-sivut 2020.)

#### 4.1.2 Metsätilan hallintaoikeuden arvo omaisuusluettelossa ja vuositulissa

Tapauksessamme päämies on itse pidättänyt metsätilan hallintaoikeuden itselleen, jolloin hallintaoikeus arvostetaan edunvalvonnan omaisuusluetteloon perintö- ja lahjaverolain 10 § määritelmien mukaan.

Elinikäisen hallintaoikeuden arvo päämiehelle on:

**päämiehen ikäkerroin 6 x omaisuuden tuottokerroin 5 %  
x metsätilan käypäarvo 390 000 € = 117 000 €**

Metsätilan hallintaoikeuden arvoksi omaisuusluetteloon kirjataan siis 117 000 €. Samoin vuositiliin metsätilan hallintaoikeuden aloitussaldoksi. Vuositulissa tulee ilmoittaa päämiehen hallintaoikeuden arvo tilikauden alkaessa ja päättyessä. Siksi onkin otettava huomioon se, että hallintaoikeuden arvo on sidottu ikäkertoimeen, näin ollen sen arvo muuttuu päämiehen iän mukana. Päämiehen täyttäessä 77 vuotta, hän siirtyy hallintaoikeuden arvostuksessa seuraavaan ikäluokkaan, joten vuoden lopussa hallintaoikeuden arvo onkin:

**päämiehen ikäkerroin 5 x omaisuuden tuottokerroin 5 %  
x metsätilan käypäarvo 390 000 € = 97 500 €**



Jos päämies olisi pidättänyt metsätilan hallintaoikeuden vain määräajaksi arvo olisi eri. Esimerkiksi 5 vuoden hallintaoikeuden arvo olisi seuraava:

**tuottokerroin 5% x määräaikaisen hallintaoikeuden kerroin 3,99  
x lahjan käypä arvo 390 000 € = hallintaoikeuden arvo 77 805 €**

Myös määräaikaisen hallintaoikeuden arvo tilissä muuttuu hallintaoikeuden jäljellä olevien vuosien vähentyessä.

Edunvalvojan laatimasta päämiehen vuositilistä tulee käydä ilmi, mihin hallintaoikeus perustuu. Näin ollen omaisuusluettelon mukaan on myös hyvä liittää lahjakirja, josta käy ilmi hallintaoikeuden synty. (Heikkinen ym. 2003, 148.) Omaisuusluetteloon ja vuositiliin kirjataan myös mahdolliset muiden hallintaoikeudet päämiehen omaisuuteen, jolloin nämä vähentävät päämiehen omaisuuden arvoa. (Digi- ja väestötietovirasto 2020b, 3.)

#### 4.1.3 Päämiehen metsätilan hallintaoikeuden alaiset tulot

Edunvalvonnan alkaessa edunvalvojan on tärkeää selvittää minkälaisia tuloja ja menoja päämiehen hallintaoikeuden alaisella metsätilalla on ja mitkä tulot ja menot kuuluvat hallintaoikeuden haltijalle eli päämiehelle. Mitään varsinaista suoraa listaa, mikä kuulu kenellekin, ei ole olemassa. Tulkittaessa sitä, mitkä tuotot kuuluvat metsätilan hallintaoikeuden haltijalle, pääroolia näyttelee metsätilan luovutuksen yhteydessä tehty luovutusasiakirja, tässä tapauksessa lahjakirja. Jos luovutusasiakirjasta ei muuta ilmene, sovelletaan myös kaupan tai lahjan kautta pidätettyihin metsätilan hallintaoikeuksiin perintökaaren lukua 12. Tapauksessamme ei lahjakirjaan oltu kirjattu erikoisehtoja. Perintökaaren 12 luku määrittää, että käyttöoikeuden haltijalla on oikeus hallita omaisuutta ja saada sen tuotto. Tässä tapauksessa on siis selvää, että metsätilan hallintaoikeuden haltija saa hyödyntää metsän puustoa tuottoa vastaavasti. (Kiviniemi 2015, 89.)

Yleisesti ajatellaan, että metsän hallintaoikeus oikeuttaa hyödyntämään metsää vuotuista kasvua vastaavan euromääräisen tuoton verran. Puuta ei tarvitse myydä joka

vuosi, vaan useamman vuoden kasvu voidaan hakata kerralla. Etukäteen ei kuitenkaan saa hakata, koska hallintaoikeuden ollessa elinikäinen, se voi päättyä koska tahansa. (Kiviniemi 2015, 90.) Tilanteessa, jossa metsänhoitosuunnitelmasta joudutaan jostain syystä poikkeamaan paljon ja puuta kaadetaan jo ennen hallintaoikeuden päättymistä koko jäljellä olevan hallinta-ajan arvon edestä, voidaan sopia hallintaoikeuden päättämisestä jo aiemmin (VH/2481/2019).

Miten edunvalvoja voi sitten määritellä hallintaoikeuden ajan metsän tuoton? Vuotuisen tuoton määrittäminen ei ole aivan yksinkertaista ja siihen voidaan käyttää monia erilaisia menetelmiä. Kiviniemen mukaan selkeintä olisi käyttää lähtökohtana hallintaoikeuden alkaessa olevaa puustoa. Tuolloin puuston hallintaoikeuden alkaessa määritettyä rahamääräistä arvoa verrataan sen hetkiseen rahamääräiseen arvoon. Näin saadaan tarkin tulos. Aloitus arvon ja nykyisen arvon erotus kertoo paljonko hallintaoikeuden haltija voi puustoa myydä. Puun markkinahinnan nousu ei ole tuottoa, vain ja ainoastaan puuston lisäkasvu. Tuoton voi määritellä myös puuston kiertoajan keskimääräisen vuosittaisen kasvun perusteella. Tämä ei välttämättä kuitenkaan ole paras vaihtoehto, koska metsän kiertoaika on yleensä paljon pidempi kuin hallintaoikeuden kesto. (Kiviniemi 2015, 91.) Asiantuntijoiden mukaan paras tapa metsän vuotuisen tuoton määrittämiseen on aina kyseessä olevan metsätilan metsäsuunnitelma. Metsäsuunnitelmassa on kerrottu, kuinka paljon ja minkälaista puutavaraa kyseinen metsä kasvaa. Metsäsuunnitelmasta pystyy myös päättelemään kasvun tukki- ja kuituosuudet. Nämä tekijät, sekä sen hetkisen puutavaran hinta, auttavat määrittämään melko tarkan vuotuisen kasvun. (Pajula sähköposti 11.5.2020.) Edunvalvoja ei välttämättä osaa, eikä hänen tarvitsekaan itse määrittää tuottoja. Edunvalvoja, joka ei itse ole kyseisen alan ammattilainen, voi ottaa yhteyttä asiantuntijoihin ja antaa heidän laatia suunnitelmat ja laskelmat. (Heikkinen 2003, 22.)

#### 4.1.4 Metsätilan tulojen vaikutus päämiehen tukiin ja maksuihin

Hallintaoikeuden alaisen metsätilan tuotot vaikuttavat päämiehen tuloihin ja sitä kautta mahdollisiin Kelan tukiin ja kuntien palvelumaksuihin. Edunvalvojan tehtäviin päämiehen talouden hoidossa kuuluu myös hakea päämiehelle tukia, kuten esimerkiksi Kelan asumustuki, jos päämiehellä sellaisiin on oikeus. Päämiehen hallintaoikeuden

alaisen metsätilan tuotto otetaan huomioon Kelan ja kunnan maksuissa ja tuissa, kuten yleinen asumistuki, eläkkeen saajan asumistuki, sekä kunnallisten hoitopaikkojen kuukausimaksut. Kela ja kunnat käyttävät päätöstensä pohjana hallintaoikeuden alaisen metsätilan laskennallisen tuoton arvoa. Laskennallinen arvo määritellään arvostamislain mukaan. Kaava, jota laskennallisen arvon määrittämiseen Kelassa ja kunnissa käytetään on:

**metsämaahehtaarit x tuotto € / ha kunnittain**

(Pajula 2017.)

Laki varojen arvostamisesta verotuksessa määrittää sen 7 §:ssä, että Verohallinto vahvistaa vuosittain metsän keskimääräisen vuotuisen tuoton kunnittain per hehtaari (Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 1142/2005, 1 luku 7 §). Vuonna 2019 Verohallinnon määrittämä euromääräinen tuotto per ha Puumalan kunnassa oli 137,10 € (Verohallinnon päätös metsän keskimääräisestä vuotuisesta tuotosta 1051/2019, 1 §).

Tämän tapauksen metsätilan laskennallinen tuotto **Kelan ja kuntien laskelmissa** on siis:

**100 ha x Puumalan € tuotto 137,10 € = laskennallinen arvo 13 710 € per vuosi**

Metsätulosta otetaan kuukausitasolla huomioon yllä mainitulla laskentakaavalla saatu summa jaettuna koko vuodelle, vähennettynä kuitenkin 10 % (Pajula 2017).

**laskennallinen tuotto per vuosi 13 710 € / 12 – 10% = 1028,25 € / per kuukausi**

Kela ja kunnat siis katsovat päämiehen saavan metsästä tuloa, vaikka kyseisenä vuonna ei metsää hakattaisikaan. Edunvalvoja voi kuitenkin vaatia päämiehensä metsätulon alennusta, jos hän voi toimittaa Kelalle tai kunnalle todistuksen päämiehensä metsänhoitoyhdistykseltä tai metsäkeskukselta siitä, että tilakohtainen vuotuinen hakkuumahdollisuuden nettoraha-arvo on vähintään 10 % alempi, kuin

kaavalla saatu laskennallinen tuotto. (Kiviniemi & Havia 2019, 34). Tätä Kelan ja kuntien käyttämää laskennallisen arvon kaavaa *ei voida* käyttää päämiehen metsätulojen määrittämiseen edunvalvojan palkkiota laskettaessa (Terho henkilökohtainen tiedonanto 8.5.2020).

#### 4.1.5 Päämiehelle metsätilan hallintaoikeudesta koituvat velvollisuudet ja menot

Edunvalvojan, jonka päämiehen omaisuuteen kuuluu metsätilan hallintaoikeus, on tärkeää muistaa, että lain mukaan päämiehelle kuuluu tuoton lisäksi omaisuudesta johtuvat tarpeelliset kustannukset, jotka hänen on katettava metsästä saamallaan tuotolla (Perintökaari 12 luku 3 §). Vastikkeettoman saannin yhteydessä pidätetyn hallintaoikeuden haltija on aina omistajan veroinen haltija. Vastikkeettomassa saannissa, kuten tässä tapauksessa, omaisuuden omistaja on vastaanottanut omaisuuden ilmaiseksi. (Verohallinnon www-sivut 2020.) Omistajan veroiselle haltijalle kuuluu myös vastuu tietyistä omaisuuden kuluista.

Perintökaaren 12 luvun mukaan hallintaoikeuden haltijan on vastattava niistä tarpeellisista kuluista, jotka ovat sen laatuista, että ne on suoritettava hänen hallintaaikanaan saatavalla tuotolla. (Perintökaari 12 luku 3 §). Varsinkin ns. päivittäiset menot, jotka voidaan kattaa omaisuudesta tulevilla tuotoilla, kuten metsänhoitokulut, puun hakkuu- ja korjuukulut, metsänhoitomaksu, metsänhoitosuunnitelma, taimikon istutuskulut, metsävakuutukset, ja uudistamismenot voidaan katsoa tässä tapauksessa päämiehelle eli hallintaoikeuden haltijalle kuuluviksi kuluiksi. Nämä kaikki kulut katsotaan vähennyskelpoisiksi kuluiksi arvonlisäverovelvolliseksi ilmoittautuneen hallintaoikeuden haltijan verotuksessa. Hakkuista saaduista tuloista arvonlisäverovelvollisen hallintaoikeuden haltijan kuuluu maksaa myös arvonlisäverot. (Veronmaksajien www-sivut 2020.) Edunvalvojan tulee huolehtia päämiehensä mahdollisesta metsäveroilmoituksesta. Metsän myynti ilmoitetaan aina sen vuoden tulona, jolloin maksu on tullut päämiehen tilille, vaikka hakkuu olisikin tehty eri vuonna (Verohallinnon www-sivut 2020).

Metsälaki velvoittaa metsätilan hallintaoikeuden haltijan huolehtimaan päätehakkuun jälkeisestä metsän uudistamisesta eli uuden metsän perustamisesta. Edunvalvojan on

siis päämiehensä puolesta huolehdittava myös mahdollisesta metsän uudistamisesta. ”Siltä osin kuin kiinteistön tai muun alueen sellainen hallintaoikeus, käyttöoikeus tai muu erityinen oikeus, johon sisältyy oikeus tehdä uudistushakkuu, kuuluu muulle kuin maanomistajalle, myös vastuu uudistamisvelvoitteen toteuttamisesta kuuluu tällaisen oikeuden haltijalle, ellei toisin ole sovittu tai määrätty tai ellei olosuhteet huomioon ottaen ole erityisestä syystä kohtuullista kohdistaa velvoite oikeuden haltijan sijasta maanomistajaan” (Metsälaki 1093/1996, 2 luku 9 §). Tämäkin säännös voidaan kuitenkin kumota, jos se syrjäytetään metsätilan hallintaoikeuden määräävässä kauppaa- tai lahjakirjassa. Tällöin velvoitteet uudistamisesta voidaan kohdistaa maanomistajaan, jos se olosuhteet huomioon ottaen on kohtuullista. (Kiviniemi 2015, 91.) Uudistamisvelvoitteen voimaan astuminen ei aina vaadi hakkuuta, vaan se voi johtua myös voimakkaasta kasvatushakkuusta tai metsätuhojen korjaamisesta. Jos metsätuhoja ei korjata, ei ole myöskään uudistamisvelvoitetta. (Kiviniemi 2015, 333.)

Edunvalvojan velvollisuuksiin kuuluu myös tehdä päämiehen hallintaoikeuden alaisen metsätilan metsänkäyttöilmoitukset. Metsälain 5. luku 14. § säättää, että hallintaoikeuden haltija on velvollinen tekemään metsänkäyttöilmoituksen. Metsänkäyttöilmoitus tehdään metsäkeskukselle ja siitä käy ilmi käsittelyalueella aiottu kasvatushakkuu, uudistushakkuu, metsätuhon johdosta tehtävät hakkuut ja muut hakkuut. (Metsälaki 5 luku 14 §.) Metsänkäyttöilmoitus tulee tehdä viimeistään 10 päivää ja aikaisintaan 3 vuotta ennen aiottua hakkuuta (Metsäkeskuksen www-sivut 2020).

#### 4.1.6 Päämiehen hallintaoikeudesta luopuminen

Edunvalvojan tulee miettiä, kuinka nämä edellä mainitut oikeudet ja velvollisuudet, tulot ja menot vaikuttavat päämiehen talouteen ja onko päämiehen hallintaoikeutta järkevää pitää. Jos edunvalvoja tulee tulokseen, että hallintaoikeuden hallintaa ei ole viisasta jatkaa, hän ei kuitenkaan voi luopua siitä päämiehensä puolesta noin vain.

Hallintaoikeuden haltija ei voi ilman omistajan lupaa luopua oikeudestaan toisen hyväksi. Jos hallintaoikeus lopetetaan ennen määräajan täyttymistä, se tehdään melkein aina omistajan hyväksi. Luopuminen tulee tehdä kirjallisesti.

Hallintaoikeudesta voi luopua vastikkeettomasti tai vastikkeellisesti. Toisin sanoen hallintaoikeudesta voi luopua ilmaiseksi tai sen voi myydä. Jos päämiehen hallintaoikeudesta luovutaan vastikkeetta, se katsotaan lahjaksi. (Kiviniemi & Havia 2019, 105.) Holhoustoimilain 32 § kieltää edunvalvojaa lahjoittamasta päämiehensä omaisuutta eli myös hallintaoikeutta. Päämies voi itse suorittaa vastikkeettoman luopumisen silloin, kun hän on oikeustoimikelpoinen eli kykenevä päättämään omista asioistaan. Tällöin kannattaa varmistua päämiehen oikeustoimikelpoisuudesta lääkärintodistuksella. Luopumisesta on hyvä tehdä kirjallinen ilmoitus. (Holhoustoimen kehittämistyöryhmän kannanotot 2014, 11.)

Vastikkeellinen hallintaoikeudesta luopuminen päämiehen puolesta on luvan varainen asia. Luvan varaisiin asioihin edunvalvoja hakee lupaa holhousviranomaiselta eli Digi- ja väestötietovirastolta. Ainoastaan päämiehelle nimetty edunvalvoja voi olla luvan hakija. Lupaa haettaessa on kuitenkin pidettävä mielessä mahdollinen edunvalvojan esteellisyys. Yleisesti on suotavaa, että lupa haetaan ennen luvan varaisen oikeustoimen tekemistä. Lupa voidaan kuitenkin hakea myös jälkikäteen. (Tornberg & Kuuliala 2015, 633.)

Holhoustoimilain 43 §:n mukaan edunvalvojan tulee ennen päätöksen tekemistä tiedustella päämiehensä mielipidettä, jos asiaa on tämän kannalta pidettävä tärkeänä ja kuuleminen voi tapahtua ilman huomattavaa hankaluutta (Laki holhoustoimesta 43 §). Lupaa vaativien asioiden suhteen päämiestä on kuultava aina, poikkeuksena tilanne, jossa päämies ei kykene ymmärtämään asian merkitystä. Jos päämiestä ei kuulla siitä syystä, että hän ei kykene ymmärtämään asiaa, on holhousviranomaiselle esitettävä lupahakemuksessa perustelut siitä, miksi päämies ei ole kykenevä. Tarpeen vaatiessa lääkärintodistus on hyvä liittää hakemukseen. Jos päämies ymmärtää asian merkityksen, tulee päämiestä kuulla aina, jotta saadaan selville, onko kysessä oleva toimenpide päämiehen edun mukaista. Kuulemisessa voidaan varmistua myös siitä, että edunvalvoja toimii asianmukaisesti. Jos päämiehen mielipide ei käy selkeästi ilmi hakemuksesta, ja hän mahdollisesti ymmärtää asian merkityksen, holhousviranomaisen on velvollinen järjestämään hänelle tilaisuuden tulla kuulluksi. (Tornberg & Kuuliala 2015, 636.)

Edunvalvojan luopuessa päämiehensä hallintaoikeudesta, päämiehen tulee saada luopumisesta korvaus. Hallintaoikeuden arvon määrittämiseen luopumistilanteessa vaikuttaa tapauskohtaisesti useat asiat. Lähtökohtana voidaan kuitenkin taas käyttää verohallinnon kaavaa, jossa luopujan ikä määrittää hallintaoikeudelle arvon. (Kiviniemi & Havia 2019, 106). Jos esimerkkitapauksessamme päädyttäisiin luopumaan hallintaoikeudesta, kun päämies on 85-vuotias, hallintaoikeuden arvo olisi:

**päämiehen ikäkerroin 4 x omaisuuden tuottokerroin 5 %  
x metsätilan käypäarvo 390 000 € = 78 000 €**

Huomion arvoinen asia arvoja määrittäessä on se, että omaisuuden käypä arvo voi muuttua vuosien mittaan. Käypään arvoon arvostetun omaisuuden arvoa voidaan käyttää toistaiseksi, kuitenkin jo noin viidenneksen suuruinen arvon muutos pitää päivittää. (Heikkinen ym 2003, 113).

Jos kyseessä on määräaikainen hallintaoikeus, arvon määrittämiseen luovuttaessa käytetään hallintaoikeuden jäljellä olevien vuosien määrää. Esimerkiksi, jos 5 vuodeksi pidätetystä hallintaoikeudesta luovutaan vuoden jälkeen. Jäljellä olevaa hallintaoikeutta on 4 vuotta eli kerroin 4 vuodelle on 3,31. Luopumisarvo on seuraava:

**jäljellä olevien vuosien kerroin 3,31 x omaisuuden tuottokerroin 5 %  
x metsätilan käypäarvo 390 000 € = 64 545 €**

Vaikka edunvalvoja ei saa luovuttaa tai lahjoittaa päämiehensä omaisuutta vastikkeetta tai ilman Digi- ja väestötietoviraston lupaa, ratkaistaan tilanteet aina tapauskohtaisesti ja päämiehen edun mukaisesti. Esimerkkinä tästä KHO:n tapaus 2012:106, jossa leskellä oli perintökaaren 3 luvun 1 §:n mukainen niin kutsuttu lesken asumissuoja eli hallintaoikeus puolisoiden yhteisenä asuntona käytettyyn kiinteistöön. Lesken hallintaoikeudesta oltiin luopumassa vastikkeetta, jolloin tulee kokonaisharkinnassa ottaa huomioon se, mikä tosiasiallisesti on päämiehen edun mukaista, huomioiden lesken tilanne ja olosuhteet. Kyseisessä tapauksessa leski oli jo ennen kiinteistön kauppaa sekä ositusta ja perinnönjakoa muuttanut asumaan hoitokotiin, jolloin pohdittavaksi osituksen ja perinnönjaon yhteydessä toisin sanoen tuli se, oliko hänellä enää tässä tilanteessa todellista tarvetta lesken asumissuojan mukaiselle

hallintaoikeudelle. Lesken hallintaoikeus ei ole sama asia, kuin itse pidätetty hallintaoikeus, mutta tapauksesta käy ilmi nimenomaan se, että asiat eivät ole täysin mustavalkosia ja edunvalvonnassa tulee aina ajatella päämiehen etua.

*”Edunvalvonnassa olevan lesken yhdessä kuolinpesän muiden osakkaiden kanssa omistama kiinteistö oli myyty maistraatin aikaisemmin antaman luvan nojalla. Kiinteistöllä olevaa asuinrakennusta oli perittävän kuollessa käytetty puolisoiden yhteisenä asuntona.*

*Edunvalvoja oli sittemmin pyytänyt maistraatilta lupaa holhoustoimesta annetun lain 34 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitettuun kuolinpesässä toimitettavaan ositukseen ja perinnönjakoon. Maistraatti hylkäsi edunvalvojan hakemuksen viitaten lesken perintökaaren 3 luvun 1 a §:n 2 momentissa tarkoitettuun oikeuteen pitää jakamattomana hallinnassaan jäämistöön kuuluva eloonjääneen puolison kodiksi sopiva asunto. Maistraatti totesi, että **hallintaoikeudella oli ollut taloudellista arvoa**. Koska edunvalvonnassa olevalle leskelle ei ositusta ja perinnönjakoa koskevassa sopimusluonnoksessa esitetty **korvausta hallintaoikeudesta luopumisesta**, aiottua ositusta ja perinnönjakoa ei voitu pitää lesken edun mukaisena.*

*Hallinto-oikeus hylkäsi edunvalvojan valituksen viitaten holhoustoimesta annetun lain 32 §:n 1 momentissa säädettyyn lahjoituskieltoon ja perintökaaren 12 luvun 8 §:n säännökseen käyttöoikeuden alaisen omaisuuden sijaan tulleesta omaisuudesta.*

*Korkein hallinto-oikeus katsoi, että päämiehen etua oli holhoustoimesta annetun lain 35 §:n mukaisessa harkinnassa arvioitava sen mukaan, oliko suunniteltu ositus ja perinnönjako tosiasiallisesti vastoin lesken asumisen turvaamiseksi säädettyjä periaatteita, **kun otettiin huomioon hänen tilanteensa ja olosuhteensa**. Hallinto-oikeuden ja maistraatin päätökset kumottiin ja asia palautettiin maistraatille uudelleen käsiteltäväksi.” (KHO 2012:106.)*

#### 4.1.7 Metsätilan omistajan tai hallintaoikeuden haltijan ulosotto

Entä miten edunvalvojan tulee toimia tilanteessa, jossa joko metsän omistajalla tai päämiehellä eli metsätilan hallintaoikeuden haltijalla on käynnissä ulosmittaus?



Edunvalvojan tulee tietää, että hallintaoikeuden alaista metsää ei voi ulosmitata metsän omistajan, eikä hallintaoikeuden haltijan velasta. Perintökaaren säännösten mukaan metsän omistaja ei voi myydä tai pantata metsää ilman hallintaoikeuden haltijan lupaa. Siksi hallintaoikeuden alaista metsää ei voida myöskään ulosmitata metsän omistajan velasta. Perintökaaren luvussa 12, 7 §:ssä säädetään: ”Käyttöoikeuden kohteena olevaa omaisuutta älköön ulosmitattako omistajan velasta, paitsi milloin se kiinnityksen perusteella tai muutoin on velan vakuutena.” (Perintökaari 12 luku 6 – 7 §.) Hallintaoikeuden alaista metsää voi ulosmitata omistajan omaisuudesta siis vain siinä tapauksessa, että hallintaoikeuden haltija olisi aiemmin antanut omistajalle luvan käyttää metsätilaa panttina tai vakuutena omistajan velalle. Hallintaoikeuden haltijan velasta metsää ei voida ulosmitata, koska hallintaoikeuden haltija ei ole metsän omistaja.

## 5 YHTEENVETO

Päämies, jonka omaisuuteen kuuluu metsätilan hallintaoikeus, ei välttämättä ole edunvalvojan näkökulmasta helpoin mahdollinen päämies. Edunvalvojan tulee muistaa kiinnittää huomiota moniin asioihin, sillä hänen päämiehensä metsätilan hallintaoikeuden haltijana on kyseisen metsätilan metsätalouden harjoittaja ja vastuussa monista metsän asioista.

Edunvalvojan, jonka päämies on metsätilan hallintaoikeuden haltija, on ensisijaisen tärkeää varmistaa päämiehen hallintaoikeuden virallisuus ja tehdä siitä virallista Maanmittauslaitoksella, jos se ei sitä vielä ole. Metsätilan hallintaoikeuden arvostaminen omaisuusluetteloon tulee tehdä oikein, sillä omaisuuden arvostus vaikuttaa moneen asiaan päämiehen edunvalvonnan jatkuessa. Päämiehen oikeudet ja velvollisuudet metsätilan hallintaoikeuden haltijana tulee selvittää, joko luovutusasiakirjasta tai jos siihen ei ole erityismainintoja kirjattu, perintökaarta noudattaen. Edunvalvojan kannattaa myös keskustella metsän omistajan kanssa siitä, kuinka kulut jaetaan. Edunvalvojan tulee muistaa ottaa huomioon metsätilan vuotuisen tuoton vaikutus päämiehen mahdollisiin tukiin ja kunnan palvelumaksuihin. Tärkeää

on myös selvittää onko metsätilalla voimassa oleva metsäsuunnitelma, jos näin on, tulee se toimittaa Digi- ja väestötietovirastoon hyväksyttäväksi. Jos sitä ei ole, edunvalvojan tehtävä on pohtia pitääkö sellainen teettää. Ilman voimassa olevaa metsäsuunnitelmaa kaikkeen puun hakkaamiseen ja myyntiin tarvitaan erillinen lupa Digi- ja väestötietovirastolta. Jos edunvalvoja katsoo tarpeelliseksi luopua hallintaoikeudesta, tulee selvittää onko päämies kykenevä itse luopumaan oikeudestaan. Jos näin ei ole, tulee silti aina selvittää päämiehen mielipide asiasta ja hakea tarvittaessa lupa hallintaoikeuden vastikkeelliseen luopumiseen Digi- ja väestötietovirastolta.

## 6 POHDINTA

Hallintaoikeus itsessään on jo melko vaikea käsite. Sen voi saada monella eri tavalla ja sen tuomat oikeudet ja velvollisuudet vaihtelevat tapauskohtaisesti. Kun mukaan lisätään vielä metsätila ja edunvalvonta, ollaan jo melkoisessa termiviidakossa. Olin työtä aloittaessani kuitenkin innoissani siitä, että olin löytänyt työlleni niin mielenkiintoisen ja harvinaisen aiheen. Työn kirjoittaminen ei kuitenkaan lähtenyt liikkeelle niin sujuvasti kuin olin kuvitellut. Niin paljon kuin metsää näenkin joka päivä ja jonkin verran siellä kuljenkin, niin metsätalous ja sen koukerot olivat minulle näköjään melko vierasta asiaa. Opin jatkuvasti uutta ja melkein jokaisen vastauksen myötä heräsi uusi kysymys.

Ihan alunperin opinnäytetyöni tavoitteena oli luoda ohjeistus edunvalvojalle siitä, kuinka edunvalvojan tulee toimia, kun päämiehellä on hallintaoikeus jonkun toisen omistamaan omaisuuteen. Kuten aiemmin todettu, hallintaoikeuden voi saada usealla eri tavalla ja myös omaisuuden laatu tottakai vaikuttaa hallintaoikeuden myötä tuleviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin. Näin ollen tutkimusta oli pakko rajata. Rajauksen jälkeen päädyin käsittelemään päämiestä, joka on itse pidättänyt hallintaoikeuden itselleen metsätilan lahjoittamisen yhteydessä. Luulisi, että tämä rajaus olisi helpottanut työn tekemistä huomattavasti. Näin ei kuitenkaan käynyt, sillä jokaisen päämiehen taustat ovat erilaiset ja muuttujia on niin paljon, että yleistyksiä ohjeiden

suhteen ei voi juurikaan tehdä. Tiettyyn pisteeseen asti asiat tietysti menevät samalla tavalla, mutta siitä eteenpäin hyvinkin pieni nyanssi saattaa vaikuttaa siihen, kuinka edunvalvojan tulee toimia. Tästä syystä en voinut toteuttaa alunperin ajatuksena ollutta ohjeistusta rajauksenkaan jälkeen, vaan päädyin luomaan lyhyen muistilistan, jonka avulla edunvalvoja voi kiinnittää huomiota oikeisiin asioihin toimiakseen päämiehensä edun mukaisesti.

Suhteellisen yleinen mielipide metsäalan asiantuntijoiden keskuudessa on se, että he eivät suosittale elinikäisten hallintaoikeuksien pidättämistä. Näin siksi, että usein koetaan metsän hoitamisen olevan hankalaa, jos ja kun hallintaoikeuden haltija on päätyntynyt edunvalvonnan piiriin. Päätösten tekeminen on silloin hitaampaa ja hallintaoikeuden haltija ei voi välttämättä itse enää luopua oikeudestaan. Tilanne, jossa metsätilan hallintaoikeuden haltija on kuitenkin jo edunvalvonnan asiakas, saattaa nopeasti saavuttaa asteen, jossa edunvalvoja tarvitsee asiantuntijoita. Edunvalvojan ei oleteta itse osaavan kaikkea. Voi olla päämiehen etu, että edunvalvoja pyytää apua. Edunvalvojan ei tarvitse arkailla kysyä neuvoa esimerkiksi Digi- ja väestötietovirastosta, metsänhoitoyhdistyksiltä tai lakimieheltä. Työtä tehdessäni törmäsin jatkuvasti myös lesken hallintaoikeuteen ja olisin halunnut tutkia myös sitä, mutta kuten aiemmin kirjoitin, rajauksia oli pakko tehdä. Toivonkin, että lähiaikoina joku tarttuu myös aiheeseen lesken hallintaoikeus edunvalvojan näkökulmasta.

## LÄHTEET

- Aarnio, A. & Kangas, U. 2015. Suomen jäämistöoikeus 2. 5. uudistettu painos. Helsinki: Alma Talent Oy. Viitattu 3.5.2020.
- Digi- ja väestöviraston www-sivut. 2020. Viitattu 7.2.2020. <https://www.dvv.fi>
- Digi- ja väestötietovirasto. 2020a. Omaisuusluettelon täyttöohje.
- Digi- ja väestötietovirasto. 2020b. Vuosi- ja päätöstililomakkeen täyttöohje / täysi-ikäinen päämies. Viitattu 3.5.2020.  
<https://dvv.fi/documents/16079645/18733929/Vuosi-+ja+paatostilin+tayttoohje+taysikainen+fi.doc/956430b2-d9d7-df27-4281-86896c3c2e21/Vuosi-+ja+paatostilin+tayttoohje+taysikainen+fi.doc.pdf>
- Heikkinen, A., Heusala, A., Mäkelä, S. & Nuotio, K. 2003. Holhoustili. Helsinki: Wsoy Lakitieto.
- Holhoustoimen kehittämistyöryhmän kannanotot 2014. Viitattu 9.2.2020.  
[https://oikeus.fi/oikeusapu/material/attachments/oikeus\\_oikeusapu/oikeusapu/edunvalvontajaholhous/holhoustoimenkehittamistyoryhma/jNh4bRNSp/Kannanotot\\_verkko\\_12092014.pdf](https://oikeus.fi/oikeusapu/material/attachments/oikeus_oikeusapu/oikeusapu/edunvalvontajaholhous/holhoustoimenkehittamistyoryhma/jNh4bRNSp/Kannanotot_verkko_12092014.pdf)
- Kestävän metsätalouden määräaikainen rahoituslaki 23.1.2015/34 muutoksineen.  
 KHO 2012:106
- Kiviniemi, M. 2015. Metsäoikeus. 4. uudistettu painos. Helsinki: Metsäkustannus.
- Kiviniemi, M. & Havia, P. 2019. Sujuvasti seuraavalle : metsän omistajanvaihdos. 3. painos. Helsinki: Metsäkustannus.
- Laki holhoustoimesta 1.4.1999/442 muutoksineen.
- Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 22.12.2005/1142 muutoksineen.
- Laki verotusmenettelystä 18.12.1995/1558 muutoksineen.
- Luonnonvarakeskuksen www-sivut. 2020. Viitattu 1.5.2020. <https://www.luke.fi/>
- Maanmittauslaitoksen www-sivut. 2020. Viitattu 1.5.2020.  
<https://www.maanmittauslaitos.fi/>
- Metsälaki 12.12.1996/1093 muutoksineen.
- Metsäkeskuksen www-sivut. 2020. Viitattu 1.5.2020. <https://www.metsakeskus.fi/>
- Metsälehdän www-sivut. 2020. Viitattu 12.3.2020. <https://www.metsalehti.fi>
- Myllymäki, J. & Räbinä, T. 2016. Kiinteistöjen ja huoneisto-osakkeiden verotus. Talentum Pro. Viitattu 10.30.2020. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.lillukka.samk.fi/teos/JAFBGXHUG>

Oikeusministerion julkaisu 38/2012. 2012. Edunvalvojan palkkioasetus. Viitattu 28.4.2020.  
[http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/76382/edunvalvojan\\_palkkio.pdf](http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/76382/edunvalvojan_palkkio.pdf)

Pajula, A. Metsän vuotuinen tuotto – laskennallinen tuotto.  
Vastaanottaja:maria.kokko@student.samk.fi. Lähetetty 11.5.2020 klo 9.53. Viitattu 14.5.2020.

Pajula, A. 2017. Miten metsänomistus vaikuttaa pysyvään kunnalliseen hoitoon joutuvien henkilöiden hoitomaksuihin ja erilaisiin Kelan maksamiin sosiaalietuuksiin. Luento Polvelta Toiselle – messuilla Rovaniemellä 18.3.2017.

Parviainen, J. & Västilä, S. 2011. Suomen metsät 2011. Maa- ja metsätalousministeriö ja Metsäntutkimuslaitos. Viitattu 1.5.2020.  
<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/80362/Suomen%20mets%C3%A4t%202011%20-%20Kest%C3%A4v%C3%A4n%20mets%C3%A4talouden%20kriteereihin%20ja%20indikaattoreihin%20perustuen.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Perintö- ja lahjaverolaki 12.7.1940/378 muutoksineen.

Perintökaari 5.2.1965/40 muutoksineen.

Terho, J. Tarkastaja, Digi- ja väestötietovirasto. Mikkeli. Henkilökohtainen tiedonanto 8.5.2020

Tuloverolaki 30.12.1992/1535 muutoksineen.

Tornberg, J. & Kuuliala, M. 2015. Suomen edunvalvontaoikeus. Helsinki: Talentum.

UPM:n www-sivut. 2020. Viitattu 19.5.2020. <https://www.upm.com/fi/>

Valtioneuvoston asetus edunvalvojan palkkiosta 696/2012 muutoksineen.

Verohallinnon päätös metsän keskimääräisestä vuotuisesta tuotosta 1051/2019.

Verohallinnon www-sivut. 2020. Viitattu 2.2.2020. <https://www.vero.fi>

Veronmaksajien www-sivut. 2020. Viitattu 3.5.2020. <https://www.veronmaksajat.fi/>

VH/2481/2019. Verohallinnon kannanottoja 18.10.2019.

Vilkka, H. & Airaksinen, T. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Välimäki, P. 2008. Holhoustoimen pääpiirteet. Helsinki: Alma Talent Oy. Viitattu 7.2.2020. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.lillukka.samk.fi/teos/HAEBJXFT>

Välimäki, P. 2013. Edunvalvontaoikeus. Helsinki: Talentum. Viitattu 9.3.2020. <https://verkkokirjahylly-almatalent-fi.lillukka.samk.fi/teos/GAIBBXCTDG>

## LIITE 1

