



Luonnonvara- ja
biotalouden
tutkimus 23/2017

Metsänvuokraus – uusi metsäomaisuuden hoidon kokonaispalvelu

METSÄVUO-hankkeen loppuraportti

Mikko Kurttila, Anssi Ahtikoski, Teppo Hujala, Harri Hänninen,
Eero Koivumäki, Erkki Kontkanen, Hanna Kumela, Anu Laakkonen,
Jussi Leppänen, Jouni Pykäläinen, Matti Turtiainen, Jussi Uusivuori,
Esa-Jussi Viitala

Metsänvuokraus – uusi metsä- omaisuuden hoidon kokonaispalvelu

METSÄVUO-hankkeen loppuraportti

Mikko Kurttila, Anssi Ahtikoski, Teppo Hujala, Harri Hänninen,
Eero Koivumäki, Erkki Kontkanen, Hanna Kumela, Anu Laakkonen,
Jussi Leppänen, Jouni Pykäläinen, Matti Turtiainen, Jussi Uusivuori,
Esa-Jussi Viitala



Kurttila, M., Ahtikoski, A., Hujala, T., Hänninen, H., Koivumäki, E., Kontkanen, E., Kumela, H., Laakkonen, A., Leppänen, J., Pykäläinen, J., Turtiainen, M., Uusivuori, J. & Viitala, E.J. 2017. Metsänvuokraus – uusi metsäomaisuuden hoidon kokonaispalvelu. METSÄVUO-hankkeen loppuraportti. Luonnonvara- ja biotalouden tutkimus 23/2017. 67 s.

ISBN: 978-952-326-391-8 (Painettu)

ISBN: 978-952-326-392-5 (Verkkójulkaisu)

ISSN 2342-7647 (Painettu)

ISSN 2342-7639 (Verkkójulkaisu)

URN: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-326-392-5>

Copyright: Luonnonvarakeskus (Luke)

Kirjoittajat: Mikko Kurttila, Anssi Ahtikoski, Teppo Hujala, Harri Hänninen, Eero Koivumäki, Erkki Kontkanen, Hanna Kumela, Anu Laakkonen, Jussi Leppänen, Jouni Pykäläinen, Matti Turtiainen, Jussi Uusivuori, Esa-Jussi Viitala

Julkaisija ja kustantaja: Luonnonvarakeskus (Luke), Helsinki 2017

Julkaisuvuosi: 2017

Kannen kuva: Erkki Oksanen/Luke

Painopaikka ja julkaisumyynti: Juvenes Print, <http://luke.juvenesprint.fi>

Esipuhe

Ajatus metsien vuokrauksen kautta toteutettavasta metsäomaisuuden hoitopalvelusta nousi esiin yhtenä ratkaisuna suomalaisen metsänomistusrakenteen haasteisiin vuonna 2011 maa- ja metsätalousministeriön metsätilakoon ja -rakenteen kehittämistyöryhmässä. Metsäpalveluiden vapautuminen sääntelystä ja palvelumarkkinoiden ennakoitu vilkastuminen sekä lisääntyvä puun kysyntä tekevät uudesta palveluideasta entistä houkuttelevamman. Muutama vuosi idean esille nostamisen jälkeen ilmeni, että uuden palvelun mahdollisuuksia pohdittiin samanaikaisesti sekä metsäpalveluita tuottavien yrittäjien että alan tutkijoiden joukossa. Rahoitus Tekesin Euroopan aluekehitysrahaston osarahoituksen avulla toteutettavasta ”INKA - Innovatiiviset kaupungit” -ohjelmasta antoi mahdollisuuden käynnistää aiheeseen porautuva tutkimus- ja kehittämishanke vuoden 2015 keväällä.

Tässä hankkeen loppuraportissa esitetään tiivistettynä sen keskeiset tulokset. Raportissa ei tarjota yhtä metsänvuokraukseen soveltuva mallia, sillä hankkeen ajatuksena oli arvioida monipuolisesti palvelun erilaisten ominaisuuksien vaikutuksia ja toteutettavuutta. Raportissa kuvataan laajasti palvelun mahdollisia ominaisuuksia, eroja nykyisiin metsäpalveluihin sekä toimijoiden ja metsänomistajien näkemyksiä halutuista ominaisuuksista. Lopullisen palvelumuotoilun toteuttaa kukin palvelun omaan liiketoimintaansa sisällyttävä yritys markkinatilanteen sekä omien tavoitteidensa perusteella. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että palvelussa on potentiaalia tuottaa lisäarvoa sekä metsänomistajille että sitä toteuttavalle toimijaverkostolle. Tuon potentiaalın realisoimiseksi tarvitaan kuitenkin runsaasti selkeää viestintää sekä luottamuksen rakentamista.

Hankkeen toteuttajina ovat toimineet Luonnonvarakeskus sekä Itä-Suomen yliopisto. Hanketta ovat rahoittaneet Tekes ja toteuttajaorganisaatiot omarahoitusosuudellaan. Lisäksi hankkeen toimintaan ovat osallistuneet aktiivisesti ja sitä ovat rahoittaneet seuraavat metsäalan toimijat: Häggblom & Partners Oy, metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala ry, metsänhoitoyhdistys Päijät-Häme ry, Suomen Sijoitusmetsät Oy, United Bankers Oy sekä Vallius Forestry Oy. Lisäksi Joensuun tiedepuiston toiminta on tukenut hankkeen toteutusta. Hankkeen toteuttajat esittävät kiitokset hyvästä yhteistyöstä rahoittajille, yhteistyökumppaneille sekä hankkeen eri toimenpiteisiin osallistuneille lukuisille metsänomistajille ja heidän edustajilleen.

Joensuussa 29.3.2017

Mikko Kurttila
Johtava tutkija
Luonnonvarakeskus
Uudet liiketoimintamahdollisuudet

Jouni Pykäläinen
Osastonjohtaja, professori
Itä-Suomen yliopisto
Metsätieteiden osasto

Tiivistelmä

Mikko Kurttila¹⁾, Anssi Ahtikoski²⁾, Teppo Hujala^{3,4)}, Harri Hänninen⁴⁾, Eero Koivumäki³⁾ Erkki Kontkanen⁵⁾, Hanna Kumela⁶⁾, Anu Laakkonen³⁾, Jussi Leppänen⁴⁾, Jouni Pykäläinen³⁾, Matti Turtiainen⁵⁾, Jussi Uusivuori⁴⁾ ja Esa-Jussi Viitala⁴⁾

¹⁾ Luonnonvarakeskus (Luke), Yliopistokatu 6, 80100 Joensuu

²⁾ Luonnonvarakeskus (Luke), Paavo Havaksen tie 3, 90570 Oulu

³⁾ Itä-Suomen yliopisto, Metsätieteiden osasto, PL 111, 80101 Joensuu

⁴⁾ Luonnonvarakeskus (Luke), Latokartanonkaari 9, 00790 Helsinki

⁵⁾ Itä-Suomen yliopisto, Kauppatieteiden laitos, PL 111, 80101 Joensuu

⁶⁾ Luonnonvarakeskus (Luke), Lönnrotinkatu 3, 50100 Mikkeli

Luonnonvarakeskuksen ja Itä-Suomen yliopiston yhteistyönä toteutetussa ”Metsätilojen vuokrauksesta uusi metsäomaisuuden hoidon kokonaispalvelu” -projektissa tutkittiin ja kehitettiin metsien vuokraukseen perustuvaa verkostoituneen liiketoiminnan mallia yksityismetsiin. Tavoitteena oli jäsentää ja arvioida metsävuokrauspalvelun ominaisuuksia sekä selvittää edellytyksiä käynnistää vuokraukseen perustuvaa uutta metsäpalveluliiketoimintaa. Projektia toteutettaessa kotimaisen puun kysynnän odotettiin lisääntyvän merkittävästi suunniteltujen investointien toteutuessa. Metsävuokraukseen perustuva omaisuudenhoitopalvelu voisi olla yksi keino vähentää yksityismetsien puustovarantojen mobilisaatioon liittyviä epävarmuustekijöitä.

Metsäomaisuuden hoitopalveluna metsävuokraus sijoittuu luonteeltaan hoitopalvelusopimuksen ja yhteismetsän välimaastoon. Metsävuokrauksessa tavoitellaan kokonaisvaltaista metsäomaisuuden hoitoa, josta sovittaessa metsänomistaja luovuttaa yhdellä päätöksellä metsiensä hakkuiden ja hoidon toteuttamisen määräajaksi (esim. 10 vuodeksi) vuokralaisen hoidettavaksi metsänomistajalle maksettavaa (tavallisesti vuotuista) korvausta vastaan. Vuokralainen tekee toimenpiteet itse tai teettää ne kolmansilla osapuolilla noudattaen yhdessä metsänomistajan kanssa sovittuja periaatteita ja metsänhoitomenetelmiä. Vuokralainen vastaa töiden toteutuksesta, yksittäisistä metsänkäsittelypäätöksistä, hallinnosta sekä tuloista ja menoista. Suomessa tällaista palvelua ei vielä ole, muualla maailmassakin se on harvinaista lukuun ottamatta julkishallinnon metsiä.

Metsänomistajakunnan muutoksen jatkuessa ja palveluiden käytön yleistyessä kokonaisvaltaiset omaisuudenhoitopalvelut yleistyvät myös metsäalalla samalla tavalla kuin ne ovat yleistyneet pankki- ja vakuutuslalla sekä finanssivarallisuuden hoidossa. Metsävuokraus voidaan nähdä yhtenä tapana tuottaa metsänomistajalle omaisuudenhoitopalvelua, jolloin palvelun sisällöstä vuorovaikutteisesti sopiminen ja arvon tuottaminen maanomistajalle korostuvat. Metsävuokrauksen arvolupaukset metsänomistajalle sisältävät metsien hoidon, helppouden sekä vakaan tuoton. Palvelutarjoajille ja vuokralaisille arvolupaukset sisältävät kumppanuuden sekä luotettavan ja ammattitaitoisen yhteistyöverkon sekä mittakaavaedut. Kun vuokrametsien pinta-ala on riittävä, luo syntynyt yhteistyöverkosto aineelliseen ja aineettomaan vaihdantaan (osaamisten täydentämiseen ja vuorovaikutukseen) ja työsuorituksiin perustuvaa arvoa.

Tutkimuksen kuluessa kokonaisvaltaiselle omaisuudenhoitopalvelulle tunnistettiin kolme erilaista mittakaavatasoa: paikallinen pienimuotoinen metsävuokrauspalvelu, alueellinen hieman laajamittaisempi palvelumalli sekä valtakunnallinen malli. Paikallisessa pienimuotoisessa mallissa vuokrauspalvelu toteutuu metsänomistajan sekä tilan sijaintikunnassa toimivan toisen aktiivisen metsänomistajan tai metsäpalveluyrityksen välisenä sopimuksena. Alueellinen vuokrauspalvelu voi perustua tietyn maakunnan tai metsänhoitoyhdistyksen alueella aktiivisesti toimivan toimijan tarjoamaan palveluun, jolloin palvelua voidaan tarjota periaatteessa kaikille kyseisen alueen metsänomistajille, joiden tilat ovat kiinnostavia vuokralaiselle. Valtakunnallinen malli tarjoaa käytännössä kaikkialla Suomessa sijaitsevien metsätilojen omistajille mahdollisuuden tarjota tilojaan vuokralle. Metsävuokraus on mahdollista toteuttaa maanvuokralain mukaisena menettelynä, ja projekti tuotti tätä varten mallisopimusohjan, joka on toimijoiden vapaasti käytettävissä.

Projektin tiivistetyt loppupäätelmät ovat:

- Metsävuokraukseen perustuva kokonaisvaltainen metsäomaisuuden hoitopalvelu voidaan toteuttaa nykyisen lainsäädännön puitteissa maanvuokralakiin tukeutuen.
- Metsävuokraukseen liittyvän kielteisen maineen vuoksi palvelulle parempi termi voisi olla esimerkiksi metsäomaisuuden hoitopalvelu.
- Kokonaisvaltaisen metsäomaisuuden hoitopalvelun, jos se toteutuisi mittakaavaltaan vähintäänkin laajempaan, vaikutukset puun mobilisaatioon, metsäyrittäjyyteen ja metsätalouden kannattavuuteen voisivat olla merkittäviä.
- Monet kolmeä yllä mainittua mittakaavatasoa edustavat toimijatahot ovat olleet kiinnostuneita palvelun tarjoamista liiketoimintamahdollisuuksista, yksityismetsänomistajien aidon kiinnostuksen selvittäminen edellyttää toimivan palvelun tuomista markkinoille.
- Metsävuokrauksen yleistymisen edellyttää toimijoilta yksinkertaisen ja selkeän metsävuokrauskonseptin kehittämistä ja testaamista (pilotointia) käytännössä, joka toimisi palvelun referenssinä.

Asiasanat: metsäomaisuuden hoitopalvelut, metsäpalvelut, ulkoistaminen, yksityismetsät, vuokraus

Sisällys

1. Johdanto	7
1.1. Puun mobilisaation haaste.....	7
1.2. Metsäpalveluiden muutos	8
1.3. Metsäomaisuuden hoitopalvelut.....	9
1.4. Tutkimuksen tavoitteet.....	11
2. Kansainvälisiä esimerkkejä	12
3. Suomalaisen mallin ominaisuudet, liiketoimintaverkosto ja vaikutusten arvioinnit	16
3.1. Metsänvuokrauspalvelun keskeiset ominaisuudet.....	16
3.2. Metsänvuokrauspalvelu suhteessa muihin palvelu- ja omistusmuotoihin.....	19
3.3. Arvoverkko metsäpalveluiden arvonluontimallina	24
3.3.1. Verkostomainen toiminta ja arvonluonti	24
3.3.2. Metsänvuokrauspalvelun arvoverkkoanalyysi	25
3.4. Metsänvuokraus metsänomistajan näkökulmasta	28
3.4.1. Kolme esimerkkitalaa	28
3.4.2. Tilojen metsänkäsitteilyjen vaihtoehdot ja oletukset	28
3.4.3. Talouslaskelmien tulokset.....	29
3.4.4. Yhteenveto.....	31
4. Metsänvuokraukseen liittyvä lainsäädäntö ja sopimuksen laatiminen	32
4.1. Metsänvuokraus ja maanvuokralaki	32
4.1.1. Maanvuokralain soveltuminen metsävuokraukseen	32
4.1.2. Maanvuokralain vaikutus metsänvuokrauksen ehtoihin	33
4.2. Keskeiset metsänvuokrauksen sopimusehdot.....	34
4.3. Metsänvuokraus ja verolainsäädäntö.....	37
4.4. Metsänvuokrasopimus sijoituskohteena	42
5. Arvio mallin toteutettavuudesta Suomessa ja kansainvälisesti	46
5.1. Metsänvuokrauksen kysyntä- ja tarjontapotentiaali Suomessa	46
5.2. Metsänomistajien kokema palveluiden tarve.....	48
5.3. Metsäpalvelun keskeisistä ominaisuuksista	49
5.4. Metsänvuokrauspalvelun leviämisen haasteet	51
5.5. Metsänvuokrauksen kansainvälinen laajentamispotentiaali.....	54
5.6. Metsänvuokrauksen liiketoimintamallin laajennettavuus.....	56
6. Johtopäätökset.....	57
Viitteet.....	60

1. Johdanto

1.1. Puun mobilisaation haaste

Suomen Biotalousstrategian (2014) tavoite on nostaa biotalouden tuotos 100 miljardiin euroon vuoteen 2025 mennessä ja luoda Suomeen 100 000 uutta työpaikkaa. Käsitteenä biotalous on hyvin moniulotteinen (Bugge ym. 2016) pitäen sisällään uusiutuvien luonnonvarojen lisääntyvän, tehokkaamman ja monipuolisemman hyödyntämisen. Samalla tavoitteena on vähentää riippuvuutta fossiilisista raaka-aineista sekä ehkäistä ekosysteemien köyhtymistä. Suomen olosuhteissa katseet kohdistuvat erityisesti metsien biomassoihin ja niiden kestävään hyödyntämiseen aikaisempaa monipuolisemmissa teollisissa prosesseissa ja energian tuotannossa. Hallitusohjelmassa ja Kansallisessa metsästrategiassa 2025 tavoitellaankin kotimaisen puun käytön lisäämistä 15 miljoonalla kuutiometrillä vuodessa.

Metsäbiomassojen hyödyntämisen lisääminen edellyttää kasvua metsäbiomassojen kysynnässä ja tarjonnassa sekä sellaista puustamaksukykyä, jolla puu saadaan liikkumaan markkinoilla. Puun kysyntä lisääntyy, mikäli suunnitellut merkittävät investoinnit metsäteollisuuteen, energiatuotantoon ja biojalostamoihin toteutuvat edes osittain. Jo yksin rakenteilla olevat Stora Enson Varkauden, UPM:n Pietarsaaren ja Kymin investoinnit sekä Metsä Groupin Äänekosken biotuotetehdas tulevat lisäämään ainespuun käyttöä lähes kuudella miljoonalla kuutiometrillä vuodesta 2018 alkaen. Näiden lisäksi suunnittelupöydillä on puun käytön kapasiteetiltaan noin 14 miljoonan kuutiometrin, josta kymmenen miljoonaa ainespuuta, investoinnit (Hänninen ym. 2017, s. 69).

Puun tarjontaan vaikuttavat markkinatekijät (hinta ja hintaodotukset), hakattavissa olevien metsien määrä, korjuuolosuhteet sekä metsänomistajien tavoitteet omien metsiensä suhteen (esim. Kuuluvainen ym. 2014, Päivinen ym. 2016). Suomen metsäteollisuuden hankkimasta kotimaisesta ainespuusta noin 80 prosenttia tulee yksityismetsistä, joiden pinta-alaosuus koko valtakunnan metsämaasta on 60 % (Metsäntutkimuslaitos 2014, s. 53, 182). Suurten omistajien eli valtion (26 %), metsäteollisuuden (9 %) ja muiden tahojen (mm. kunnat ja seurakunnat; 5 %) omistamien tai hallinnoimien metsien merkitys puun mobilisaation lisäämiselle on merkittävä, sillä näiden omistajien tavoitteet ovat pääosin taloudellisesti orientoituneita ja ison metsäpinta-alan käytön periaatteita ja intensiteettiä voidaan muuttaa yrityksen tai organisaation omaan päätöksentekoon perustuen. Perheomisteisissa metsissä itsenäisiä päätöksentekijöitä on puolestaan satoja tuhansia (Leppänen ja Torvelainen 2015). Toisaalta isojen metsänomistajien omistamat metsät ovat jo nyt varsin tehokkaassa käytössä ja hoidossa (esim. Hiltunen ym. 2012), jolloin ainakin pitkä-aikainen hakkuiden tason nostaminen voi aiheuttaa ongelmia puuntuotannon kestävyydelle ja monimuotoisuudelle. Se voi myös edellyttää tuotantomahdollisuuksien määrätietoista kasvattamista kehittämällä uudistamistavan ja puulajin valintaa, maanmuokkausta ja vesitalouden hallintaa, jalostetun siemen- ja taimiaineksen käyttöä sekä lisäämällä kasvatusemetsien lannoituksia (Hynynen ym. 2017).

Metsäbiomassojen mobilisaation lisäämisessä paine kohdistuu siten Suomen olosuhteissa erityisesti yksityismetsiin, sillä Suomen metsien puuntuotannollisesti kestävät hakkuumahdollisuudet vuonna 2014 olivat 81 miljoonaa kuutiometriä, joista yksityismetsien osuus oli yli kolme neljäsosaa (67 milj. m³), kun yksityismetsien hakkuukertymät olivat vuosina 2010–2015 noin 52 miljoonaa kuutiometriä (Luonnonvarakeskus 2017). Näin ollen yksityismetsien puuvarojen ja hakkuumahdollisuuksien näkökulmasta puun mobilisaatiota voidaan lisätä noin 15 miljoonalla kuutiometrillä kestävästi.

Yksityismetsien puustovarantojen mobilisaatioon liittyy kuitenkin runsaasti erilaisia epävarmuustekijöitä, jotka voivat osaltaan jarruttaa metsäbiotalouden teollisia investointeja. Epävarmuustekijät ja puun hankintaa hankaloittavat tekijät liittyvät metsänomistajien ja heidän omistamiensa metsätilojen ominaisuuksiin ja niissä tapahtuneisiin ja tapahtuviin muutoksiin. Ongelmia on tunnistettu ja niihin on etsitty ratkaisuja lukuisissa selvityksissä ja työryhmissä (esim. Maa- ja metsätalousministeriö 2011, Hänninen ja Leppänen 2016a, 2016b, Päivinen ym. 2016, Haltia ym. 2017). Puun

mobilisaatioon on kiinnitetty huomiota myös EU:n tasolla eri hankkeissa ja laadittu muun muassa hyviä käytäntöjä esittelevä opaskirja aiheesta (MCPFE ym. 2010).

Puun mobilisaation näkökulmasta perhemetsänomistukseen liittyviä keskeisiä haasteita voidaan jäsentää seuraavasti:

- Metsätulojen merkitys metsänomistajien taloudessa vähenee koulutustason ja ansiotulojen noustessa, mikä voi tarkoittaa mm. puun hintajoukon lisääntymistä.
- Metsänomistuksen tavoitteissa korostuvat aineettomat hyödyt joko ensisijaisina tai puun tuotannon rinnalla, mikä voi tarkoittaa mm. vähäisempiä hakkuita ja pehmeämpiä hakkuutapoja.
- Metsänomistajien metsätaloudellinen osaaminen (omatoimisuus) ja tietotaso esimerkiksi metsäomaisuutensa arvosta ja tuotantomahdollisuuksista vähenevät.
- Palveluiden ja neuvonnan tarpeet lisääntyvät ja monipuolistuvat.
- Pienillä metsätiloilla leimikkokokoko on pieni, mikä nostaa puunhankinnan ja -korjuun kustannuksia.
- Metsätilojen sukupolvenvaihdosten suunnittelemattomuus johtaa usein kuolinpesämuotoiseen omistukseen, joissa omistusmuodon keston pitkittyessä voi syntyä päätöksentekoa vaikeuttavia tilanteita.

Koska empiiristen puuntarjontamallien mukaan puuvarannon lisääntyminen lisää puun tarjontaa (esim. Kuuluvainen ym. 2014), pitkällä aikavälillä puun tarjontaa voitaisiin kasvattaa lisäämällä metsänhoidollisin keinoin puuston kasvua (Hynynen ym. 2017). Toisaalta markkinoihin suoraan kohdistuvat keinot ovat nopeavaikutteisimpia. Lisäksi on tutkimuksellista näyttöä myös siitä, että yksityismetsien ikäluokkajakauma on Suomessa sellainen, että hakattavissa olevan puuston määrä tulee joka tapauksessa tuntuvasti lisääntymään 2020-luvulla, minkä voi olettaa heijastuvan myös puun tarjontaan (Laturi ym. 2015).

1.2. Metsäpalveluiden muutos

Metsätilakaupan lisäksi taloudellisesti merkittävin toimenpide metsissä on puukauppa ja sen seurauksena toteutettava harvennus- tai päätehakkuu. Metsänomistajista reilu 60 prosenttia tekee puukaupan viiden vuoden aikana (Karppinen ym. 2002, Ruohola ym. 2004, Hyvönen 2010, Hänninen ym. 2011, Rämö ym. 2016). Hännisen ym. (2011) mukaan 54 prosenttia puukaupan viiden vuoden aikana tehneistä oli tehnyt vain yhden puukaupan, joten noin 70 prosentille metsänomistajista puukauppa toteutuu enintään viiden vuoden välein. Osaamisen ja kokemusten puute voikin olla pienillä tiloilla merkittävä puun mobilisaation este (Hyvönen ja Korhonen 2011). Tätä varten on pyritty kehittämään erilaisia puukauppapalveluita (esimerkiksi valtakirjakauppa muunneltuna), joita käyttäen puun myyjä voi halutessaan ulkoistaa kokonaan esimerkiksi puukaupan suunnittelun, tarjousten pyytämisen ja tarjousvertailun, sopimuksen tekemisen sekä korjuun ja mittauksen valvonnan. Myös sähköisiä markkinapaikkoja on kehitetty 90-luvulta lähtien, uusimpana saavutuksena hallituksen kärkihankerahoituksella tukemana kehitetty yhteinen kuutio.fi.

Uusien biotalousliiketoimintaan liittyvien ajattelu- ja toimintamallien kehittämiseksi on Suomen biotalousstrategian toteutumisen näkökulmasta huomattava tarve. Yksi uusi esiin noussut liiketoimintamalli, joka voisi lisätä merkittävästikin ja suhteellisen lyhyellä aikajänteellä metsäbiomassan mobilisaatiota ovat kokonaisvaltaiset ja pitkäaikaiset metsäomaisuudenhoitopalvelut.

Metsänomistajakunnan rakenteen ja tavoitteiden muuttuminen – kaupunkilaistuminen, etä-metsänomistajuuden, eläkeläisten ja naisten osuuden lisääntyminen sekä tavoitteiden monipuolistuminen – on vähentänyt metsänomistajien omatoimisesti toteuttamia metsätöitä (Karppinen ym.

2002, Koho ym. 2004, Hänninen ym. 2011). Metsien hoitoon liittyviä tehtäviä ei enää välttämättä osata, haluta, jakseta tai ehditä hoitaa itse siinä määrin kuin aiempina vuosikymmeninä (Hallikainen ym. 1997, Koskela ja Karppinen 2005, Karppinen ja Berghäll 2015). Osa metsänomistajista kokee myös puukaupan teon hankalaksi, minkä vuoksi he ovat ulkoistaneet sen valtakirjalla kolmannelle osapuolelle, esimerkiksi metsänhoitoyhdistykselle tai jollekin muulle toimijalle (Ruohola ym. 2004, Hyvönen 2010, Hänninen ym. 2011).

Vaikka metsänomistajien taloudellisen riippuvuus metsätuloista on vähentynyt, monet heistä arvostavat silti metsän omistamisen säilyttämistä, omaa päätöksentekovoimaa sekä hyvää metsäomaisuuden hoitoa. Ennusteet metsänomistajakunnan rakennemuutoksen kehittymisestä (Karppinen ja Ahlberg 2008, Rämö ym. 2009) viittaavat siihen, että tarve metsäpalveluille tulee lisääntymään. Metsänomistajien päätöksentekoa ja arvonmuodostusta koskeva tutkimus puolestaan kertoo metsäpalvelujen tarpeiden monipuolistumisesta (Hujala ym. 2013, Häyrynen ym. 2014).

Viime vuosina metsänomistajille suunnattujen palvelujen käyttöön ja palvelumarkkinoiden muovautumiseen suuresti vaikuttanut tekijä on Suomen metsäsektorin sääntelyn purkaminen, kun julkisilla varoilla toteutettavia tai tuettavia palveluita on karsittu ja yhä suurempi osa palveluista toteutetaan markkinaehtoisesti. Metsäkeskuksen palveluntarjonta metsänomistajille on supistunut, sillä esimerkiksi tilakohtainen metsäsuunnittelu, metsätienrakennus ja ojitus ovat poistuneet sen palveluvalikoimasta. Myös metsänhoitoyhdistyslaki muuttui vuoden 2015 alussa siten, että pakollinen metsänhoitomaksu poistui ja metsänhoitoyhdistysten jäsenyys tuli vapaaehtoiseksi. Nyt metsänomistajat arvioivat jäsenyyden tarvetta entistä enemmän sen tuottamien hyötyjen kautta. Samalla metsänhoitoyhdistyksen tarjoamat metsäpalvelut ovat samassa asemassa muiden metsäpalveluyrittäjien ja metsäyhtiöiden palvelutarjonnan kanssa. Pitkälti näistä syistä Suomessa on menossa voimakas metsäpalveluiden ja yritystoiminnan kehitysvaihe.

1.3. Metsäomaisuuden hoitopalvelut

Metsäomaisuuden hoitopalveluita voidaan jäsentää ja tarkastella eri tavoin esimerkiksi palveluiden piirissä olevan kokonaisuuden (tila, yksittäinen toimenpidekuvio), työlajien, palvelun käytön intensiteetin ja sopimusajan pituuden suhteen. Omistajan metsäpalveluiden käyttö voi olla lyhytkestoista ja satunnaista ja se voi koskea vain yhden metsikkökuvion käsittelyä, esimerkiksi taimikonhoitoa. Toista ääripäätä edustaa koko metsätilan hoidon ulkoistaminen toistaiseksi voimassa olevan tai pitkäaikaisen hoitosopimuksen perusteella.

Metsäyhtiöt, metsänhoitoyhdistykset ja metsäpalveluyritykset tarjoavat omistajille aktiivisesti ominaisuuksiltaan erilaisia metsäomaisuuden hoitosopimuksia. Niissä metsälle laaditaan vuotuinen työsuunnitelma metsässä tehtävistä hakkuista ja metsänhoitotöistä. Metsänomistaja voi antaa kaikki tai osan hakkuista ja myös metsän hoitotyöt sopimuskomppanin tehtäväksi. Jokaisesta työtilauksesta ja puukaupasta tehdään yleensä erillinen sopimus, joten päätösvalta on kaikissa vaiheissa metsänomistajalla. Työtilausten ja hakkuusopimusten teko voidaan parhaimmillaan hoitaa yhdellä tapaamisella vuoden tai kahden välein, mikä lisää vaivattomuutta metsänomistajan näkökulmasta ja pienentää myös palveluntarjoajan transaktiokustannuksia. Palveluntarjoajan ansaintalogiikka perustuu näissä palveluissa pääsääntöisesti mahdollisuuteen päästä toteuttamaan metsätilalle sovitut toimenpiteet.

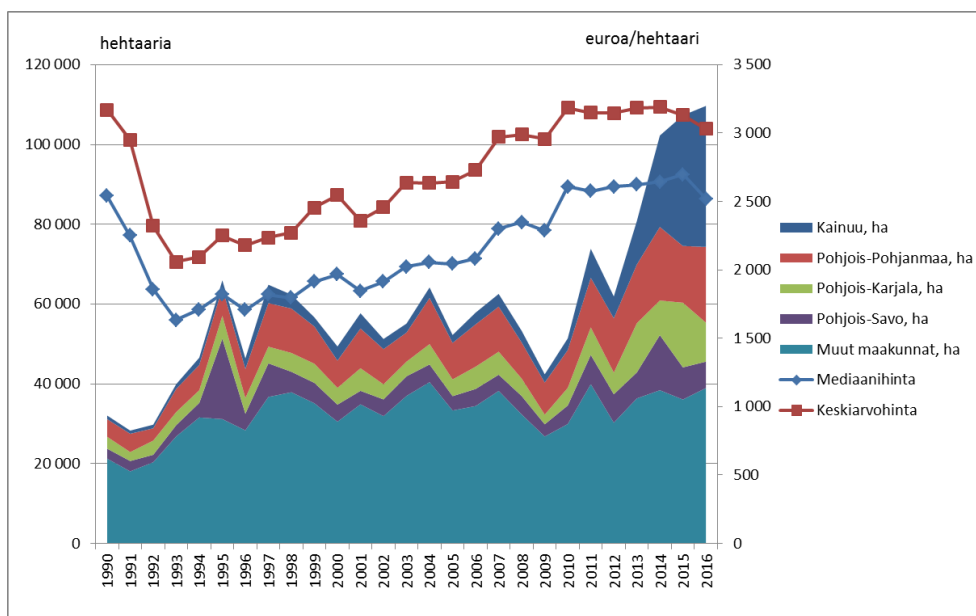
Metsäyhtiöt painottavat omissa asiakkuussopimuksissaan puukaupallisia palveluita. Niinpä metsäyhtiöiden tarjoamiin metsäomaisuuden hoitosopimukseen liittyy usein niiden lupaus ostaa suunnitellut leimikot. Niihin voi sisältyä myös riskien jakamiseen sisältyviä ominaisuuksia, esimerkiksi hintatakuu ennen kesää myydylle puulle, jos hinnat nousevat syksyllä, sekä erilaisia bonuksia, joilla metsänomistaja houkutellessaan asioimaan jatkossakin saman ostajatahon kanssa. Metsänhoitoyhdistysten ja metsäpalveluyritysten tarjoamiin metsäomaisuuden hoitosopimukseen puukaupalliset palvelut liittyvät valtakirjakauppojen muodossa. Sopimukset ovat yleensä voimassa toistaiseksi ja irtisanottavissa milloin tahansa. Tällaiset metsäomaisuuden hoitosopimukset ovat viime vuosina yleistyneet, joskaan

tarkkaa tietoa niiden määristä ei liikesalaisuuden vuoksi ole saatavilla. 2000-luvun lopulla noin 15–20 prosentilla metsänomistajista oli joko täyden palvelun hoitosopimus tai sitä kevyempi etuasiakkuus-sopimus ainakin yhden toimijatahon kanssa (Hänninen ym. 2011, Hyvönen 2010).

Nykyiset metsäomaisuuden hoitosopimukset eivät kuitenkaan yleensä mahdollista metsien käsitteilyiden päätöksenteon, vastuiden ja riskien kokonaisvaltaista ulkoistamista pidemmällä aikavälillä. Yhteismetsä on ajatuksellisesti lähellä tällaista, mutta siinä omistaja luovuttaa metsiensä hallinto-oikeuden – käytännössä omistusoikeuden – pysyvästi yhteismetsän osakkaille, joiden joukossa hänelle voi yhteismetsän koosta riippuen jäädä vain vähäinen osuus äänivallasta (Havia 2012). Toinen kokonaisvaltaisesti ulkoistettu metsänomistuksen muoto ovat metsärahasotot (esim. Taaleritehdas, UB, Osuuspankki, S-Pankki). Rahastot ovat olleet suosittuja ja tästä syystä sijoitusyhtiöt ovat olleet lähivuosina erittäin aktiivisia metsätilamarkkinoilla. Tämä on näkynyt selvästi tilakauppojen pinta-alojen kasvuna, erityisesti tiettyjen maakuntien osalta, sekä jossain määrin myös metsätilojen kaupahinnoissa (kuva 1). Yhteismetsän ja rahastoyhtiön kautta tapahtuva metsänomistus on kuitenkin erilaista, sillä niissä metsä omistetaan yhdessä muiden osakkaiden tai sijoittajien kanssa. Myös päätökset on täysin ulkoistettu. Näissä ratkaisuissa metsän omistavan rahaston tai yhteismetsän tavoitteena on maksimoida metsän tuotto sovittujen periaatteiden mukaan puukauppojen ja metsänhoidon sekä myös metsäomaisuuden arvonnousun kautta ja jakaa tuotto osakkaille.

Maa- ja metsätalousministeriön metsätilakoon ja -rakenteen kehittämistyöryhmässä esitettiin selvitetäväksi metsänvuokrausta (Maa- ja metsätalousministeriö 2011, 2012). Tällä tavoiteltaisiin mitta-kaavaetuja pienmetsälövaltaiseen puunhankintaan, kustannustason laskua, metsien suunnitelmallisen käytön ja hoidon lisäämistä sekä metsäyrittäjyyden edellytysten parantamista. Ajatuksena oli kokonaisvaltainen metsäomaisuuden hoitopalvelu, jossa omistusoikeus säilyisi nykyisellä omistajalla.

Metsänvuokrauksessa metsänomistaja käytännössä luovuttaisi yhdellä päätöksellä metsiensä hakkuiden ja hoidon toteuttamisen määräajaksi (esim. 10 vuodeksi) vuokralaisen hoidettavaksi metsänomistajalle maksettavaa (vuotuista) korvausta vastaan. Vuokralainen tekisi itse tai teettäisi kolmansilla osapuolilla metsien hoitotyöt ja hakkuut metsänomistajan puolesta noudattaen yhdessä sovittuja periaatteita ja metsänhoitomenetelmiä. Vuokralainen vastaisi töiden toteutuksesta, yksittäisistä metsänkäsittelypäätöksistä, hallinnosta sekä tuloista ja menoista.



Kuva 1. Edustavien metsäkiinteistömarkkinoiden, yli 2 hehtaarin metsätilojen mediaani- ja keskiarvohinnat (€/ha) sekä vaihdettu pinta-ala eriteltynä niihin neljään maakuntaan, joissa maakauppa on kasvanut erityisesti UPM:n maanmyyntien vuoksi sekä muuhun Suomeen vuoden 2016 hinnoin (elinkustannusindeksi). Lähde: Maanmittauslaitos, tilastotietoa kiinteistökaupoista.

Sopimuksessa voitaisiin rajata vuokraoikeus koskemaan vain metsätalouden harjoittamista, jolloin esimerkiksi metsästysoikeudet ja muu maankäyttö säilyisivät edelleen metsänomistajan hallinnassa. Korvaus metsien käytöstä voitaisiin maksaa ennakoituun ja toteutuneeseen kassavirtaan tai metsien tuottoon perustuen. Päätösvalta metsätaloutta koskevissa tai sopimuksessa tarkemmin määriteltävissä muissa asioissa siirtyisi vuokralaiselle. Vuokralainen voisi olla esimerkiksi metsäteollisuusyritys, rahasto, metsäpalveluyritys, metsänhoitoyhdistys tai esimerkiksi metsänomistajayrittäjä.

Metsätilojen vuokraus vähentäisi vuokralaisen tarvetta sitoa pääomaa metsämaan omistukseen ja siten voisi parantaa entisestään metsäsijoitustoiminnan kannattavuutta. Suuri vuokrametsäpinta-ala ja lähellä toisiaan sijaitsevat vuokrametsät mahdollistaisivat yritysverkostolle lisäarvon tuottamisen uuden tyyppisestä yhteistyöstä. Samalla syntyisi suurimittakaavainen ja kustannustehokas lähtökohta sellaisille rahastoille tai muille mahdollisille vuokralaisille, jotka keskittyisivät vaihtoehtoisesti esimerkiksi intensiivimetsänhoitoon, maisemapainotteiseen metsätalouteen, eri-ikäisrakenteiseen metsänkasvatukseen tai ekosysteemipalveluja tuotteistavaan metsän käyttöön.

Suomessa metsänvuokraus on vasta kehitysasteella mutta muualla maailmassa se ei ole harvinaista ja sitä harjoitetaan eri muodoissa kaikilla mantereilla. Vuokrasopimuksen sisällöstä, laajuudesta ja pituudesta riippuen metsänvuokrauksesta käytetään eri termejä (forest lease, concession) ja sopimuskäytännöt vaihtelevat eri maissa (Jalasaho 2013, Koivumäki 2016). Venäjällä ja Kanadassa, joissa metsien yksityisomistus on olematonta, metsien vuokraus metsätalouden harjoittamiseen on tavanomaista ja sillä on vakiintuneet käytännöt. Yhdysvalloissa varsinaista (yleensä lyhytkiertometsien) metsänvuokrausta tai metsänvuokraukseen vertautuvaa toimintaa, kuten määräaikaisten hakkuuoikeuksien huutokauppaa, on sekä julkishallinnon että yksityisten omistamissa metsissä (Jalasaho 2013, Koivumäki 2016). Euroopassa metsien vuokraus on vähäistä. Keski-Euroopassa metsien vuokrausta on ainakin Saksassa, mutta sielläkin se on hyvin harvinaista (tarkemmin luku 5.5).

1.4. Tutkimuksen tavoitteet

Tämän tutkimusprojektin tavoitteena oli selvittää metsänvuokraukseen perustuvan verkostoituneen palveluliiketoiminnan kehittämismahdollisuuksia. Tavoitteena oli muotoilla vaihtoehtoisia metsänvuokrausmallien ominaisuuksia ja tarkastella niiden vaikutuksia toteutettaviin hakkuisiin ja maksettavaan vuokraan sekä selvittää edellytykset (palvelun kysyntä ja tarjonta) käynnistää metsänvuokraukseen perustuvaa taloudellista lisäarvoa tuottavaa liiketoimintaa.

Tämän raportin tavoitteena on antaa lukijoille perustiedot maailmalla käytössä olevista metsänvuokrauksen tyyppisistä omaisuudenhoitomalleista (Luku 2) sekä esitellä suomalaisiin olosuhteisiin sopivan mallin ominaisuuksia, mallin käyttöön liittyvää liiketoimintaverkostoa sekä mallin vaikutuksia lähinnä perhemetsänomistajan näkökulmasta (Luku 3). Raportissa käydään läpi metsänvuokraukseen liittyvää lainsäädäntöä ja verotusta sekä esitellään metsänvuokrasopimuksen keskeinen sisältö (Luku 4). Tämä helpottanee palvelun käyttöönottoa erityisesti pienempien toimijoiden osalta. Luku 5 esittelee arvion palvelun käyttöönoton mahdollisuuksista Suomessa perustuen metsänomistaja- ja toimijatutkimuksiin sekä laadittuun SWOT-analyysiin. Lisäksi esitellään lyhyesti mahdollisuuksia ottaa palvelu käyttöön muualla Euroopassa. Raportti päättyy johtopäätöksiin, joissa arvioidaan, miten palvelu voisi käynnistyä Suomessa.

Tutkimus toteutettiin Luonnonvarakeskuksen ja Itä-Suomen yliopiston yhteisprojektissa ”Metsänvuokrauksesta uusi metsäomaisuuden hoitopalvelu” Tekesin INKA-EAKR-rahoituksella 1.4.2015 – 31.3.2017. Tämä raportti on projektin loppuraportti, jonka kautta projektin tulokset julkistetaan.

2. Kansainvälisiä esimerkkejä

Metsän hallintaan käytettävät sopimustyyppit ja -mallit vaihtelevat paljon maiden ja maanosien välillä, eikä rajanveto metsänvuokrasopimusten ja muiden sopimustyyppien välillä ole aina helppoa. Seuraavissa kappaleissa luodaan lyhyt katsaus Yhdysvalloissa, Kanadassa ja Venäjällä käytössä oleviin tai olleisiin metsän hallintasopimuksiin.

Yhdysvallat

Yhdysvaltojen noin 312 miljoonasta metsähehtaarista julkisessa omistuksessa on 44 %, yksityishenkilöt ja perheet omistavat yhteensä 42 % ja yhtiöt, instituutiot ja heimot yhteensä 14 % (U.S. 2014). Kolme neljänestä julkisomisteisesta metsämaasta on liittovaltion ja loput osavaltioiden hallinnassa. Liittovaltion metsien yleisin sopimusmuoto on lyhytaikaiset *puutavarakonsessiot*, ja osavaltioiden mailla ne ovat lähes yksinomaisessa asemassa (Gray 2002). Terneyn (2016) mukaan puutavarakonsessiot sovitaan tyypillisesti 1–5 vuodeksi ja niiden tarkka sopimusmalli vaihtelee kohteen erityisominaisuuksien mukaan (esim. sää- ja ilmastönäkökohdat tai villieläinten suojele). Konsessiosopimukset myydään huutokaupalla ja samalla myös määritellään puutavaran hinnat. Viranomaiset huolehtivat metsänhoidosta mukaan lukien metsän uudistaminen hakkuiden jälkeen. Ostajalla on oikeus ja velvollisuus hakata sovittu puutavara määräaikaan mennessä. Hakkuita vastaava puutavara maksetaan etukäteen. Pitkäaikaiset konsessiot ovat Yhdysvalloissa harvinaisia (Gray 2002).

Metsänvuokrasopimuksia käytettiin yksityisten maanomistajien ja metsäyhtiöiden välisissä kaupoissa Yhdysvaltojen etelävaltioissa jo 1920-luvulla (Meyer ym. 1986). Metsäyhtiöt pitivät sopimuksesta, koska ne takasivat raaka-aineen saatavuuden pitkäksi ajaksi, mutta eivät vaatineet pääoman sitomista reaaliomaisuuteen. Siegelin (1973) mukaan metsänvuokrasopimukset kattoivat noin 2,7 miljoonaa hehtaaria metsää 1970-luvun alkuun mennessä (noin 4,6 % silloisesta puuntuotannon metsämaasta). Vakionuotoista vuokrasopimusta ei ollut ja sopimusehdot neuvoteltiin tapauskohtaisesti. Vuonna 1970 raportoitii 2 191 sopimusta, joista 65 % sisälsi vähimmäiskestoajan. Näistä 43 % oli 10 vuoden sopimuksia ja loput vaihtelivat kestoltaan 10 ja 66 vuoden välillä (Siegel 1973).

Vuoteen 1984 mennessä metsänvuokrasopimusten määrä oli hieman noussut (2 243), mutta niiden kattama pinta-ala vähentynyt noin 1,9 miljoonaan hehtaariin (Meyer ym. 1986). Meyer ym. (1986) löysivät tälle useita selityksiä: (i) liian pitkä sopimusaika; (ii) kiinteät puun hinnat; (iii) sopimusten epäsuotuisa verotuskohtelu; ja (iv) metsäyhtiöiden kehittämät metsäpalvelusopimukset, jotka tarjosivat samankaltaisia etuja kuin metsänvuokrasopimukset, mutta sitoutumisen aste oli vähäisempi (metsänvuokrasopimuksesta Yhdysvalloissa lisää tietolaatikossa 1).

Kanada

Kanadassa julkisesti omistetun metsämaan osuus on 94 % (Pulla et al. 2013), josta provinssien osuus on 90 %. Provinssit organisoivat metsän käytön joko hakuulisen sein tai vuokrasopimuksin ja valvovat näiden sisältämien ehtojen noudattamista (Natural Resources... 2016). Pitkäaikaisista metsänvuokrasopimuksista on Kanadassa raportoitu jo 1849 Ontariossa (Mussell & Fox 1994) ja 1865 Brittiläisessä Kolumbiassa (Ross 1997). Nykyään Kanadassa voidaan tunnistaa noin 40 erilaista metsänvuokrasopimusmallia, jotka voidaan jaotella kahteen päätyyppiin eli pinta-ala- ja tilavuusperusteisiin sopimuksiin (Schmithusen ym. 2000).

Pitkäaikaiset, pinta-alaperusteiset metsänhoitosopimukset (Forest Management Agreement eli FMA, nimitykset vaihtelevat) ovat pääasiallinen menetelmä yhtä lukuun ottamatta kaikissa kymmenessä Kanadan provinssissa. Tyypillinen sopimusaika on 20–25 vuotta, ja sopimus antaa yksinoikeuden alueen hakkuihin sovituin hinnoin sovittujen metsänhoitotoimenpiteiden suorittamista vastaan (Gray 2003). Useimmat sopimukset sisältävät option toisesta sopimuskaudesta. Sopimusehtojen noudattamista valvotaan tyypillisesti viiden vuoden jaksoissa. Esimerkiksi Albertan provinssissa pinta-alaltaan laajin metsänhoitosopimus noudattaa edellä esitettyjä suuntaviivoja (Alberta Government 2013, 2014a,b). Siinä vuokralaisena on Alberta-Pacific Forest Industries Inc. ja sopimus kattaa noin 65 520 neliökilometriä, josta noin 21 000 neliökilometrillä harjoitetaan metsätaloutta. Sopimus

allekirjoitettiin 1991 ja se uusittiin 20 vuodeksi 2011 optiolla jatkaa sopimuskautta vielä 20 vuodella. Sopimus antaa vuokralaiselle yksinoikeuden ”perustaa, kasvattaa, hakata ja kuljettaa pois puutavaraa” ja harjoittaa metsätaloutta hyväksytyin metsäsuunnitelman mukaisesti. Metsänhoitosuosituksen mukaisen metsäsuunnitelman laadinta on metsäyhtiön vastuulla, ja se on edellytys metsätaloudellisen toiminnan aloittamiselle. Metsän uudistaminen on metsäyhtiön vastuulla. Yhtiön tulee toimittaa vuotuinen toiminta- ja hakkuusuunnitelma provinssin nähtäväksi. Yhtiö maksaa puusta provinssin määrittämien puun hintatakojen mukaan. Pinta-alaltaan laajoihin metsänhoitosopimukseen sisältyy usein vaatimus tuotantolaitoksen rakentamisesta ja paikallisesta tuotannosta metsänhoitosopimuksen kattamalla alueella tai sen välittömässä läheisyydessä.

Kahdeksassa provinssissa käytetään pääasiassa tilavuusperusteisia puutavarakiintiöitä. Tyypillinen sopimuskausi on 10–20 vuotta ja kiintiöt kattavat tietyn tilavuuden joko puulajia, puutavaratyyppiä tai -laatua. Sopimukset ovat uusittavissa (Gray 2003). Kiintiöt eivät anna yksinoikeutta alueelle. Esimerkiksi Albertan provinssissa puutavarakiintiöt voivat olla joko tilavuus- tai pinta-alaperusteisia, mutta yhtään pinta-alaan perustuvaa kiintiötä ei ole myönnetty (Alberta Government 2013, 2014a,b). Velvoite hakuiden jälkeisestä metsänuudistamisesta on sidottu hakatun puun määrään siten, että yli 10 000 kuutiometrin hakkuissa metsäyhtiö on velvollinen joko varmistamaan metsänuudistamisen tai maksamaan siitä korvauksen hyväksytylle organisaatiolle, joka ottaa metsänuudistamisen vastuulleen. Metsäyhtiöt maksavat puutavarasta provinssin hallinnon määrittämien puun hintojen mukaisesti.

Venäjä

Venäjän metsistä 97 % on liittovaltion omistuksessa (FAO 2010, 2012) ja yksityiset tahot voivat saada metsänkäyttöoikeuden vuokrasopimuksilla (Lehtinen 2006). Metsien vuokraus Venäjällä oli mahdollista jo aikaisempien metsälakien (1993 ja 1997) aikana, mutta uusi metsälaki (Forest Code 2006) teki metsävuokrauksesta käytännössä ainoan tavan metsien kaupalliseen hyödyntämiseen (Lehtinen 2006). Vuokrattua metsämaata oli Venäjällä 97 miljoonan hehtaaria vuonna 2012 (FAO 2012).

Venäjän metsälaki määrittelee 16 käyttötarkoitusta, joihin metsää voidaan vuokrata, ja puutavaran hankinta on yksi näistä. Aikaisemmat metsälait määrittelivät tarkasti vuokrasopimusten sisällön (artikla 33), mutta uudessa laissa näin ei ole. Artiklan 72 perusteella vuokrasopimus voi olla pituudeltaan 10–49 vuotta. Nykyisellä vuokralaisella on etuoikeus sopimuksen uusimiseen, jos metsälakia on noudatettu. Lehtinen (2006) kuitenkin huomauttaa, että käytännössä nykyiselle vuokralaiselle on etuoikeus vain, jos tarjotut ehdot ovat vähintään yhtä hyvät kuin kilpailijoiden tarjoamat ehdot.

Vuokrasopimukset myydään huutokaupalla. Vuokralaisen on esitettävä metsänhoitosuunnitelma aina uuden vuokrasopimuksen alkaessa ja vähintään joka kymmenes vuosi sekä tehtävä vuosittainen ilmoitus metsänhoitosuunnitelman mukaisesta metsän käytöstä. Metsävuokrasopimus ei kuitenkaan anna automaattista lupaa hakkuisiin vaan lupa myönnetään vuosittain erillisestä hakemuksesta (Lehtinen 2006, Torniainen ja Saastamoinen 2007). Venäläiset vuokrasopimukset voidaankin nähdä sarjana hakkuuoptioita, eikä varsinaisesti vuokrasopimuksina (Lehtinen 2006). Metsälaki ei suoraan määrittele vuokran tasoa, mutta säättää vuokran vähimmäistason laskemisesta. Minimivuokraa laskettaessa käytetään liittovaltion ja liittovaltiosubjektien määrittelemiä yksikkökohtaisia puunhintoja.

Tietolaatikko 1: Metsänvuokraus Yhdysvalloissa

Yhdysvallat on mielenkiintoinen vertailukohta metsänvuokrauksen näkökulmasta, koska maan metsänomistuksen rakenne on hyvin samankaltainen kuin Suomessa. Lisäksi monet metsätalouden ja metsänomistuksen kehitykseen liittyvät trendit ovat olleet ensimmäisinä nähtävissä nimenomaan Yhdysvalloissa.

Metsien vuokrauksella on Yhdysvalloissa pitkät perinteet. Tämän tyyppistä toimintaa on harjoitettu ainakin 1930-luvulta lähtien. Tosin tuolloin kyse oli Suomen tapaan usein siitä, että metsäteollisuusyhtiöt vuokrasivat valistumattomilta metsänomistajilta maa-alueita, joiden puustot ne sitten hakkasivat huomattavin voitoin.

Metsäteollisuusyhtiöt jatkoivat metsien vuokraustoimintaa 1900-luvun jälkipuoliskolla. Vuokrauksen avulla ne pyrkivät turvaamaan puun saannin tehtailleen ostamatta suoraan metsiä ja sitomatta liikaa pääomia. Yksityisiä metsänomistajia järjestelyyn kannusti tyypillisesti asiantuntemuksen, ajan tai metsätalouden investointeihin tarvittavan pääoman puute.

Osa vuokrasopimuksista juontaa juurensa siitä, että Yhdysvaltain etelävaltioissa maanomistajat vuokrasivat heikompia tai muuten marginaalisia maitaan metsäteollisuusyhtiöille, jotka sitten metsittivät ne. Havupuiden lyhytkiertoviljelyssä uuden metsäsukupolven aikaansaaminen on usein kallista ja vaatii intensiivisiä menetelmiä.

Metsien vuokraus alkoi vähentyä 1970- ja 1980-luvuilla. Tähän oli useita syitä. Aiemmin solmitut vuokrasopimukset olivat usein niin pitkiä (50–99 vuotta), että metsänomistajan tavoitteet saattoivat muuttua sopimuskauden aikana. Tämä johti lukuisiin oikeusprosesseihin, joissa vuokrasopimuksen alun perin solminut metsänomistaja tai hänen perillisensä pyrkivät irtautumaan sopimuksesta. Myös taloudellisten suhdanteiden aikaisempaa suurempi epävarmuus ja havainto, että puun hintojen ja maan arvon nousua ei ollut aina otettu asianmukaisesti huomioon vuokrasopimuksissa, vähensi sopimusten houkuttelevuutta metsänomistajien silmissä. Myös vuokratulon kohteluun verotuksessa (ansiotulo vs. pääomatulo) liittyi epävarmuutta.

Neljäs merkittävä syy metsänvuokrauksen vähenemiselle oli se, että metsäteollisuusyhtiöt ryhtyivät aikaisempaa aktiivisemmin tarjoamaan erilaisia metsäpalvelusopimuksia (land assistance programs). Ne olivat pitkiä vuokrasopimuksia joustavampia eivätkä vaatineet yhtä tarkkoja sopimusteknisiä kirjauksia. Lisäksi palvelusopimukset pystyttiin laatimaan niin, että ne sisälsivät käytännössä samat hakkuisiin ja metsien hoitoon liittyvät toimenpiteet kuin pitkät vuokrasopimukset. Metsäteollisuusyhtiöille varattiin palvelusopimuksissa yleensä etuosto-oikeus hakattavaan puustoon.

Viimeisen runsaan parinkymmenen vuoden aikana lähes kaikki suuret yhdysvaltalaiset metsäteollisuusyhtiöt ovat myyneet metsänsä institutionaalisille sijoittajille tai kiinteistörahastoille. Myös yhtiöiden aikanaan solmimat pitkäaikaiset metsiä koskevat vuokrasopimukset ovat yleensä siirtyneet niiden nimiin.

Jos kyseessä on perinteinen puuplantaasi, uudet omistajat eli sijoittajat ja kiinteistörahastot ovat yleensä pyrkineet jatkamaan sen vuokrausta. Näin ne säästävät pääomakustannuksissa. Jos kyseessä sen sijaan on metsäalue, jolla nähdään olevan potentiaalia korkeamman lisäarvon tuottamiseen (esim. rakentaminen, suojeleminen, virkistys), se pyritään ensisijassa ostamaan.

Metsien vuokraus puuntuotantoon on Yhdysvalloissa nykyään melko harvinaista. Vuonna 2006 toteutetun laajan metsänomistajakyselyn mukaan noin viisi prosenttia maan perhemetsänomistajista (family forest owners) on vuokrannut metsäalueitaan. Pinta-alasta osuus on huomattavasti suurempi, 23 prosenttia, mikä johtuu siitä, että nimenomaan suuret perhemetsänomistajat, joilla on metsää satoja tai tuhansia hehtaareita, antavat niitä vuokralle.

Yleensä kysymys on kuitenkin muusta kuin metsien vuokraamisesta puuntuotantoon. Perhemetsänomistajat vuokraavat metsäalueitaan ennen muuta metsästykseseen, muuhun virkistyskäyttöön tai laiduntamiseen. Vain noin 2,5 prosenttia omistajaryhmän hallussa olevasta metsäpinta-alasta on vuokrattu ensisijaisesti puuntuotantoliikkeen tarkoitukseen. Suurin kyseinen osuus on etelävaltioissa (5 %) ja pienin maan länsiosissa (0,5 %).

Etelävaltioissa metsän vuokrausta helpottaa se, että vuokra-alueet ovat tyypillisesti yhden tai muutaman puulajin istutusmetsiä, joita kasvatetaan lyhyellä kiertokaudella paikallisen sellu- ja paperiteollisuuden raaka-aineeksi. Kun metsätaloudesta saatavat nettotuotot ovat kohtalaisen hyvin ennakoitavissa, ne ovat myös helposti ja läpinäkyvästi jaettavissa osapuolten kesken. Myös loppupuuston arvottaminen on suhteellisen yksinkertaista eikä sisällä suuria epävarmuuksia.

Vaikka vuokrasopimusten kesto on vuosien saatossa lyhentynyt, ne ovat edelleen valtaosin pitkiä (yli 25 vuotta). Sijoittajat, rahastot ja yhtiöt pyrkivät jatkamaan ja solmimaan niitä ennen muuta sellaisten suurten metsänomistajien kanssa, joiden metsäkiinteistöt sijaitsevat lähellä niiden omia metsiä. Tavoitteena on saada aikaan mittakaavaetuja hakkuiden ja muiden toimenpiteiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Yhdysvaltain etelävaltioissa vuokrasopimusten kohteena olevien metsätilojen keskikoko on lähes tuhat hehtaaria.

Lähteet

- Butler, B.J. 2008. Family forest owners of the United States, 2006. Gen. Tech. Rep. NRS-27. USDA, Forest Service.
- Cubbage, F.W., Hodges, D.G. 1986. Public and private technical assistance programs for non-industrial private forest landowners in the southern United States. *Silva Fennica* 20(4): 376–384.
- Developing forest resource and biomass markets in the South. Volume I: An overview of the timber and biomass supply chain. 2012. Georgia Forestry Commission.
- Developing forest resource and biomass markets in the South. Volume II: Mechanisms for securing long-term forest biomass supply. 2012. Georgia Forestry Commission.
- Guttenberg, S. 1972. To lease or not to lease your timberlands. *Forest Farmer Manual* 31(7): 41–42.
- Klemperer, W.D. 1986. Adjusting timberland lease payments for stumpage price-changes. *Northern Journal of Applied Forestry* 3(1): 22–25.
- Klemperer, W.D., Greber, B.J. 1986. Economics of buying versus leasing timberlands. *Southern Journal of Applied Forestry* 10: 211–214.
- Koivumäki, E. 2016. On the forest lease schemes of selected countries under IFRS. Metsätieteen kandidaatin tutkielma. Itä-Suomen yliopisto, Joensuu.
- Meyer, R.D., Klemperer, W.D. 1984. Current status of long-term leasing and cutting contracts in the South. *Proc. South. For. Econ. Workshop*. Memphis, TN. p. 125–130.
- Meyer, R.D., Klemperer, W.D., Siegel, W. 1986. Cutting contracts and timberland leasing. *Journal of Forestry* 84: 35–38.
- Shaffer, R.M., Klemperer, W.D., Meyer, R.D. 1985. Determining the initial annual payment for a long-term timberland lease. *Southern Journal of Applied Forestry* 9(4): 250–253.
- Zinn, G.W., Miller, G.W. 1984. Increment contracts. Southern experience and potential use in the Appalachians. *Journal of Forestry* 82: 747–749.

3. Suomalaisen mallin ominaisuudet, liiketoimintaverkosto ja vaikutusten arvioinnit

3.1. Metsänvuokrauspalvelun keskeiset ominaisuudet

Metsänvuokrauspalvelussa kahden osapuolen – metsänomistajan eli vuokranantajan ja vuokralaisen – intressit kohtaavat. Ne tulisi sovittaa yhteen palvelusopimuksessa siten, että kummallekin syntyy palvelussa riittävät kannustimet ryhtyä yhteistyöhön. Koska metsänvuokrauksen liiketoimintaidea rakentuu osin suurimmille tiloille tyypillisten mittakaavaetujen hankkimiseen, lisäarvon tuottaminen myös pieneköiden ja keskikokoisten tilojen omistajille edellyttää suurta määrää metsäänsä vuokraavia metsänomistajia sekä paikallisesti ja alueellisesti verkostuneita palveluntarjoajia. Toiminnan tulee sen vuoksi houkutella molempia osapuolia.

Metsänvuokrauksen kohteena jokainen tapaus – metsätilan, metsänomistajan ja vuokralaisen muodostama kokonaisuus – on yksilöllinen. Tavoitteet, rajoitteet ja toimintamallit vaihtelevat tapauskohtaisesti, joten ne tulisi saada kirjattua kiistattomasti yhteisesti hyväksytyyn metsänvuokrauksen palvelusopimukseen. Keskinäisen luottamuksen kannalta sopimuksen tulisi olla mahdollisimman yksinkertainen ja läpinäkyvä kiistanalaisten tulkintojen eliminoimiseksi. Sopimuksen muotoilu onkin keskeinen asia onnistuneen metsänvuokrauspalvelun tuottamisessa.

Projektissa kehitettiin metsänvuokrauspalvelun lähtökohdaksi yksinkertaistettu esimerkkimalli, jossa on esitetty sekä vuokranantajan että vuokralaisen näkökulmasta ne keskeiset asiakohdat, joista on sovittava. Näitä ovat vuokrauksen kohteen rajaus, vuokraperusteet, metsien käsittelyperiaatteet, tietyt reunaehdot, kuten vuokrakauden pituus ja erilaisten riskien jakaminen sekä vuokran maksun vakuuksiin ja rahoitukseen liittyvät järjestelyt. Mallin ominaisuudet on kuvattu taulukossa 1.

Taulukko 1. Metsänvuokrauspalvelun esimerkkimallin ominaisuudet.

Vuokrauksen kohde	Vuokra	Metsien käsittely	Reunaehdot	Vakuudet ja rahoitus
Yhtenäinen metsäkiinteistö	Kassavirtaperusteinen korvaus	”Normaali” metsänhoito, tavoitteena kestävä taloudellinen tulos	Vuokrakausi 10 vuotta; irtautuminen omistajanvaihdoksessa, muulloin vuosisuokran sopimussakolla	Rahasto tarjoaa vakuuden vuokrille ja rahoittaa ennakkovuokrat
Metsätalous; metsäsuunnitelman mukainen toiminta	Tasainen (vuotuinen) korvaus; 3 % korkokanta	Sovellettavat harvennusmallit ja uudistamisketjut kuvattu sopimusliitteessä	Vuokralainen kantaa puunhintariskin	

Mallissa vuokrauksen kohde on tyypillisesti koko metsätila. Jos tilakokonaisuus koostuu useista rekisteritiloista, ja varsinkin jos ne sijaitsevat maantieteellisesti hajallaan, sopimus voi kattaa myös vain osan rekisteritiloista. Sen sijaan yksittäisistä metsikkökuvioista koostuva rajaus ei välttämättä ole järkevä. Vuokrakohteen rajaukseen liittyy sallitun toiminnan määrittely. Luontevaa on rajata toiminta metsätalouden harjoittamiseen ja sulkea kaikki muu sopimuksen ulkopuolelle. Metsien käsittely sidotaan sopimushetken päivitetystä metsäsuunnitelmassa esitettyihin toimenpiteisiin, mutta vuokralainen voi ajoittaa toimenpiteet, tyypillisesti hakkuut joustavasti olosuhteiden mukaan. Tämä antaa hänelle mahdollisuuden hyödyntää skaalaetuja ja suhdanteita ja nostaa näin metsätilan tuottoa, mutta vastaavasti vuokralaisen vapausasteet vaikuttavat myös riskin jakautumiseen vuokralaisen ja metsänomistajan välillä. Projektissa tehtyjen kyselytutkimusten mukaan metsänomistajien ja palveluntarjoajien näkemykset metsien käsittelyn joustavuuden asteesta erosivat voimakkaasti (tarkemmin luku 5, Hänninen ym. 2017). Todennäköisesti tämä on yksi vaikeimpia asioita sopimusta solmittaessa.

Vuokran korvausperusteena kassavirtapohjainen malli (ennustetut tulot¹ – (ennustetut menot + provisio)) on selkeä ja läpinäkyvä, mutta sellaisenaan se ei sovellu kaikkiin tapauksiin. Joissakin metsätiloissa jopa merkittävä osa tuotosta voi muodostua pääoman kasvusta, joka realisoituu vasta myöhemmin. Lisäksi tässä hinnoittelumallissa ei ole sisäänrakennettua kannustetta tehdä metsänhoitoa yli sopimusvelvoitteiden, mikä nostaisi metsän arvoa (ks. tietolaatikko 2). Vaihtoehtoisesti vuokra voidaan määrittää tuottoprosenttina metsään sitoutuneelle pääomalle. Palveluntarjoaja toimii tällöin ikään kuin omaisuudenhoidtajana (varainhoitajana), jonka tavoitteena on tuottaa pääomalle vähintään tuottovaatimuksen mukaista tuottoa. Tässä mallissa on tärkeää, että pääoman arvonnäyttö suoritetaan tarpeeksi luotettavasti ja tarkasti sekä samanlaisella menetelmällä sekä alku- että lopputilanteessa. Molempiin hinnoittelumalleihin voidaan liittää kannustinjärjestelmä, jonka mukaan palveluntarjoaja saa lisäpalkkion, mikäli tuottovaatimus ylitetään.

Esimerkimmallisissa vuokra maksettaisiin tasaerinä kerran vuodessa. Tämä oli myös kyselytutkimuksen mukaan metsänomistajille ylivoimaisesti mieluisin vaihtoehto (Hänninen ym. 2017). Vaihtoehtoina voivat olla esimerkiksi kertamaksu vuokrakauden alussa tai lopussa, toteutuneiden hakkuutulojen mukaan vaihtuvasuuruinen vuosittain maksettava vuokra, tai joku näiden yhdistelmä. Kertamaksu sopimuskauden alussa on merkittävä taloudellinen rasite palveluntarjoajalle, joten se nostaisi palvelun hintaa. Sopimuskauden lopussa maksettavan kertamaksun vaikutukset olisivat päinvastaiset: vähäisempi rasite vuokralaiselle, suurempi vuokra- ja vakuusvaade omistajalta.

Esimerkimmallisissa on valittu ”normaali” tasaikäisrakenteinen metsien käsittely, jossa tavoitteena on kestävä taloudellinen tulos. Metsien käsittelyssä sovellettavat harvennusmallit ja uudistamistavat kuvataan sopimusliitteissä. Näkemyserojen välttämiseksi tämä on tärkeää, koska nykyinen metsälaki on hyvin salliva metsien käsittelyn suhteen. Jos vuokranantajan metsien käsittelyn tavoitteet ovat poikkeavat ja tuottotavoite matalampi, nämä on kirjattava sopimukseen.

Vuokrakauden pituus on määrittäminen kymmenen vuotta ja siitä voi irtautua vain maksamalla sovitun sopimussakon, joka voi olla esimerkiksi vuoden vuokra (ks. tarkemmin luku 4.2). Mahdollinen omistajanvaihdos (kuolemantapaus, tilakauppa) oikeuttaa sopimuksen purkamisen. Toisin kuin ihmisen elämänkaareissa, metsätaloudessa kymmenen vuotta on varsin lyhyt aika, joten varsinkin uudistamisketju voi jäädä kesken, mistä on hyvä olla menettelytapakirjaus sopimuksessa.

Riskien jako on oleellinen osa metsänvuokrauspalvelua. Esimerkimmallisissa puunhintariskin kantaa palveluntarjoaja, sillä oletettavasti hänellä on metsänomistajaa paremmat tiedot puumarkkinoiden hintatasosta ja sen kehityksestä. Sama pätee metsänhoidon kustannuksiin. Vuokralainen voi pyrkiä suojautumaan puunhintariskeiltä sitomalla ne puunhintaindeksiin, jos vuokranantaja menettelyn hyväksyy. Fyysiset riskitekijät kuten myrskyt, metsäpalot ja erilaiset bioottiset tuholaiset voivat aiheuttaa huomattavaa metsän arvon alentumista. Esimerkimmallisissa näihin liittyviä riskejä eliminoidaan metsänomistajan tai vuokralaisen ottamien vakuutusten avulla ja palveluntarjoajan ammattitaitoon liittyvin metsänhoidollisin menetelmin. Lisäksi myrskyn mahdollisesti aiheuttamista lisääntyneistä puunmyynneistä voidaan maksaa lisävuokratuloa omistajalle tulojen ja menojen täsmäytyksen yhteydessä, tai vaihtoehtoisesti sallia sopimuksessa metsänomistajalle puunmyyntioikeus myrskytuhojen aiheuttamassa poikkeustilanteessa.

Palveluyrityksen vakavaraisuuteen, luotettavuuteen ja toiminnan jatkuvuuteen liittyy aina riski, jota vastaan metsänomistajan tulee voida suojautua. Palveluntarjoajan rahoituksen tulee riittää koko vuokrakauden niin, että hän pystyy suoriutumaan sopimuksellisista velvoitteista. Veloitteet koskevat vuokranmaksua, metsänhoitoa ja loppupuustoa. Mikäli palveluntarjoaja ei pysty suoriutumaan velvoit-

¹ Tässä projektissa katsottiin, että sopimusvuokran määrittelyvaiheessa simuloimalla ennustettujen tulojen ja menojen jakottaminen tasasuuruiseksi vuotuisiksi (tai kuukausittaisiksi) vuokraksi tuottaisi osapuolille parhaiten kuvan maanvuokralain mukaisesta toiminnasta. Tällainen menettely olisi sopimusosapuolten kannalta täsmällisesti ennustettavissa ja poikkeaisi kyllin selkeästi nykyisin käytössä olevista hoitosopimuksista, joissa tulot tilitetään puunmyyntien tahdissa. Kassavirtamalliin voidaan sisällyttää vuokran täsmäytys toteutuneisiin tuloihin ja menoihin esimerkiksi viiden ja kymmenen vuoden kuluttua sopimuksen solmimisesta.

teistaan, ilman tähän varautuvia järjestelyjä metsänomistaja kantaisi riskin tulonmenetyksistä ja metsän mahdollisesta arvon laskusta. Esimerkimmallisissa on sen vuoksi ajatuksena, että liiketoimintaverkostossa mukana oleva rahasto tai muu finanssialan toimija, kuten pankki tai vakuutusyhtiö tarjoaa vuokruuden vuokrille ja rahoittaa ennakkovuokrat. Toisaalta palveluntarjoaja voi itse antaa takuun tai vuokruuden, joka korvaa aiheutuneet vahingot osittain tai kokonaan. Sopimusteknisesti on mahdollista sopia myös, että metsänmyynnistä saatavista tuloista tietty osuus siirretään erilliselle tilille, josta vuokrua ja kustannuksia voidaan tarvittaessa kattaa.

Tietolaatikko 2: Kannusteet ja riskinjakautuminen metsänvuokrauksessa

Principal Agent -teoria auttaa ymmärtämään metsänvuokrausmallien ominaisuuksia

Principal-Agent (Päämies-Toimija) -teoria käsittelee sopimusratkaisujen optimaalista rakennetta tilanteissa, missä rajallisten resurssien (usein pääomien) omistaja (päämies) haluaa tehdä itselleen kannattavia sopimusratkaisuja toisen osapuolen (toimija) kanssa resurssien hoidosta. Päämies-toimija teorian keskeistä sisältöä on tutkia sitä, miten erilaiset sopimuskäytännöt ja ratkaisut vaikuttavat resurssien käyttöön liittyvän toiminnan kannustavuuteen ja riskien jakautumiseen osapuolten välillä, ja näiden kautta sopimuskäytäntöjen vaikutuksiin resurssien käytön kannattavuuteen (Holmström & Milgrom 1991). Siksi se soveltuu hyvin myös metsänvuokrauksen ja metsänhoidon eri organisatoristen vaihtoehtojen tarkastelun lähtökohdaksi. Metsätalouden kannattavuuden näkökulmasta on kriittistä pystyä arvioimaan, minkälaisia riskinjakoa- ja kannustinongelmia eri organisaatiomalleihin sisältyy, ja miten ne vertautuvat toisiinsa.

Metsänvuokrauksen kaksi päämallia

Metsänvuokrauksen ja metsänhoidon tapauksessa metsänomistaja on 'päämies', kun taas metsän vuokraava tai sitä hoitava osapuoli on 'toimija'. Voidaan ajatella, että metsän vuokrauksen kaksi pääasiallista sopimusmallia ovat tuotto-osuusmalli ja kiinteän vuokran mallit. Näihin viitataan usein 'fixed-rent' (Ray 1988). Edellisessä puun myyntitulot ja muut tulot metsäomaisuudesta ajatellaan jaettavan metsänomistajan ja vuokralaisen välillä, ja tätä voidaan kutsua myös kassavirtaperusteiseksi vuokramalliksi. Jälkimmäisessä sovitaan määrättyllä ajanjaksolle noudatettava metsänkäytöstä koituva vuokra, jonka vuokralainen maanomistajalle maksaa. Tällaista mallia voidaan kutsua myös pääomaperusteiseksi vuokramalliksi.

Kannustinvaikutukset

Eri vuokramallien kannustin- ja riskivaikutuksia verrattaessa on syytä pitää molemmalle vuokramallille lähtökohtana jotain tiettyä samaa 'vapausasterakennetta' liittyen siihen, missä määrin vuokralaisella on sopimuksen mukaan oikeus päättää metsän hoito- ja puunmyyntitoimenpiteistä. On selvää, että mikäli vapausasteet on tiukasti rajattu, ei mikään organisaatiomalli voi olla kovin kannustava. Erot eri järjestelmien kannustinvaikutuksissa tulevat siksi parhaiten näkyviin, mikäli oletetaan, että vuokralaisen vapausasteet on määritelty vuokramalleissa korkeiksi.

Kiinteän vuokran pääomamallissa vuokraava taho saa kaiken sovitun vuokran yli menevän tuoton metsän hoidosta ja puun myynneistä; mikäli sopimus ei rajoita oikeutta kajota puustopääomaan siten, että sen sallitaan päätyvän vuokra-ajan päättyessä alkupuustoa alemmalle tasolle, on erotuksen arvon palautuksesta luonnollisesti sovittava. Näin siis pääomaperusteisessa mallissa vuokraajalla on suurempi kannustin puun myyntituloja lisääviin investointeihin kuin kassavirtamallissa, jossa vuokraaja jakaa marginaalipanosten tuoton metsänomistajan kanssa. Kassavirtamallissa vuokralaisen panostus hoito- ja myyntitoimenpiteisiin jää alle optimaalisen tason, mikä tarkoittaa sitä, että investointien tasoa olisi kannattavaa vielä lisätä, mutta kassavirtamallin kannustinvaje estää tämän. Investointeiksi voidaan tässä tapauksessa mieltää paitsi metsänkasvua edistävät toimenpiteet, myös markkinainformaation hankkimisen ja käytön panostukset (oikea-aikaiset puun myynnit voivat olla ratkaisevia metsätalouden kannattavuudelle).

Jos taas ajatellaan nykyisinkin käytössä olevia metsänhoitosopimuksia, niissä hoitotoimenpiteistä vastaavalla taholla ei ole lainkaan omaehtoista kannustinta ylittää minimitasoksi sovittuja velvoitteita investointien suhteen. Tässä piileekin metsänvuokrauksen potentiaali metsätalouden kannattavuuden parantamiseksi.

Kannustinvaikutuksia verratessa pääomaperusteinen vuokramalli näyttyy siis tehokkaimmalta verrattaessa sitä kassaperusteiseen metsän vuokraukseen tai metsänhoitosopimukseen. Kannustinvaikutusten vertailu on oleellista, kun pohditaan eri vaihtoehtojen vaikutuksia metsätalouden kannattavuuden kehitykselle tulevaisuudessa. Pääomaperusteinen kiinteän vuokran malli kannustaa vuokralle ottajaa tehostamaan metsänhoitoon ja puunmyyntiin liittyviä toimenpiteitä paremmin kuin vaihtoehtoiset mallit, ja voisi näin johtaa metsätalouden kannattavuuden kohoamiseen näitä tehokkaammin. On kuitenkin syytä korostaa, että kannustinvaikutukset ovat oleellisesti riippuvaisia myös sopimusjärjestelyn vapausasteista, siitä, missä määrin vuokralle ottajalla on mahdollista käyttää ammattitaitoaan metsätaloudellisen kannattavuuden kohottamiseksi. Mikäli sopimus rajaa tiukasti vuokralle ottajan oikeuksia, rajataan myös mahdollisuuksia metsätalouden kannattavuuden kohottamiseksi. Tällöin metsänomistaja hyötyy metsänvuokraamisesta järjestelyn hänelle takaaman metsänomistuksen helppouden muodossa, mutta ei niinkään taloudellisesti.

Riskin jakautuminen

Puun hintoihin liittyvä epävarmuus on ehkä merkittävin metsän vuokraukseen liittyvä riskitekijä. Metsän hoidon kustannuskehitys on pienempi riskitekijä, kun taas fyysiset uhkatekijät kuten myrskyt ja tuholaisiin liittyvät riskit voidaan ajatella pystyttävän eliminoimaan vakuutusten avulla.

Kiinteän vuokran pääomaperusteisessa mallissa tuottoihin liittyvä riski kohdistuu kokonaan vuokralaiselle, kun taas metsänomistaja saa riskivapaan periodivuokran. Kassavirtaperusteisessa tuotto-osuusmallissa paitsi tuotot myös niihin liittyvä epävarmuus ja riskit jaetaan vuokralaisen ja metsänomistajan kesken. Metsänhoitosopimuksissa tuottoriskit ovat tyypillisesti metsänomistajalla, kun taas metsänhoidosta vastaava yritys saa riskivapaan hoitokorvauksen.

Yleensä ajatellaan, että yritykset ovat toiminnassaan riskineutraaleita siinä mielessä, että ne maksimoivat odotettavissa olevia nettotuottojaan, kun taas yksilöinä metsänomistajat ovat riskiaversiivisiä siinä mielessä, että he preferoivat varmoja tuottoja suhteessa saman odotusarvon omaaviin epävarmisiin tuottoihin. Niinpä mikäli ajatellaan metsää vuokraavan tahon olevan yritys, sen voi ajatella sietävän pääomaperusteiseen vuokramalliin sisältyviä riskejä paremmin kuin mikäli vuokraava taho on esimerkiksi toinen metsänomistaja. Riskiä kaihtava metsänomistaja on vuokralle antajana toisaalta valmis alentamaan tuotto-odotuksiaan siirryttäessä kassavirtaperusteisesta pääomaperusteiseen kiinteän vuokran malliin, koska jälkimmäisessä hänen kohtamansa tuottoriski on alempi. Näin ollen pääomaperusteinen malli näyttäisi riskinjakautumisen näkökulmasta soveltuvan varsin hyvin sellaisessa tapauksessa, että yksityinen metsänomistaja vuokraa metsän yritykselle, kun taas kassaperusteinen malli voisi toimia tapauksessa, jossa metsän vuokraus tapahtuu kahden yksityishenkilön välillä.

Yhteenveto

Metsän vuokraukseen sovellettava pääomaperusteinen malli on kannustinominaisuuksiltaan parempi kuin kassaperusteinen malli, ja voisi näin paremmin edesauttaa metsätalouden kannattavuuden kohentamista. Kun metsätalouden kannattavuus paranee, osan tästä hyödystä saa metsänomistaja ja osan metsän vuokraava taho. Kassaperusteinen malli puolestaan jakaa toimintaan liittyvät riskit tasaisemmin osapuolten kesken, ja voi näin soveltua tietyissä tapauksissa kiinteän vuokran mallia paremmin sovellettavaksi käytäntöön, riippuen osapuolten tavoitteista tai kyvystä ja halusta sietää epävarmuutta.

Lähteet:

- Holmström, B. & P. Milgrom 1991. Multitask principal-agent analyses: Incentive contracts, asset ownership, and job design. *Journal of Law, Economics & Organization* 7: 24-52.
- Ray, D. 1998. *Development Economics*. Princeton University Press. 848 s.

3.2. Metsänvuokrauspalvelu suhteessa muihin palvelu- ja omistusmuotoihin

Metsänvuokrauspalvelussa palveluntarjoaja tarjoutuu tulemaan vuokralaiseksi metsänomistajalle siten, että hän saa oikeuden käyttää metsää ennalta sovitulla tavalla. Yhtäältä metsänvuokrauspalvelu muistuttaa laajennettua metsänhoitosopimusta (esim. metsäyhtiön tai metsänhoitoyhdistyksen kanssa), toisaalta yhteismetsää (tietolaatikko 3), jossa metsänomistaja luopuu metsiensä hallintaoikeudesta osuuksia vastaan. Jos näissä on yhtäläisyyksiä, niin on erojakin. Keskeisimpiä asioiden vertailu on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2. Metsävuokrauksen, metsänhoitosopimuksen ja yhteismetsän vertailu keinona ulkoistaa metsäomaisuuden hoitopalvelu.

Tarkasteltava asia	Metsävuokraus	Metsänhoitosopimus/ sopimusasiakkuus	Yhteismetsä
Erityislainsäädäntö, johon perustuu	Maanvuokralaki 258/1966	Yleiset sopimusoikeuden periaatteet (Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista 228/1929).	Yhteismetsälaki 109/2003
Kenelle mahdollinen	Periaatteessa kaikille metsänomistajille, mutta vuokralaisen intressissä ovat erityisesti hakkuumahdollisuuksia sisältävät metsätilat maantieteellisellä alueella, jolla vuokralainen toimii.	Periaatteessa kaikille metsänomistajille, mutta metsäyhtiöt ovat kiinnostuneita erityisesti suurista, usean kymmenen hehtaarin tiloista. Metsänhoitoyhdistyksillä on omat hinnoitteluperusteensa metsäomaisuuden hoitosopimuksille.	Yhteismetsän voi perustaa, jos omistaa vähintään kaksi metsäkiinteistöä. Kokorajoitusta ei ole, MML:n toimitusinsinööri ratkaisee, onko perustamiselle edellytyksiä. Metsätilan voi liittää olemassa olevaan yhteismetsään, jos se ottaa vastaan.
Mitä osaa metsätilasta koskee	Määriteltävissä, oltava selkeä kokonaisuus.	Yleensä koko metsätila.	Määriteltävissä; yleensä liitetään kokonaisia rekisteritiloja tai määrärajoja.
Rajoittaako metsänomistajan päätösvaltaa	Metsänomistaja ei voi myydä puuta vuokrautuilta mailta kuin poikkeustapauksissa, kuten myrskytuhoissa. Metsätilan käyttäminen lainan vakuutena voi olla rajoitetumpaa kuin vuokraamattoman metsätilan.	Leimikkoa on tarjottava sopimusasiakkuusyhtiölle, mutta tarjousta ei ole pakko hyväksyä. Metsänhoitoyhdistyksen metsäomaisuuden hoitosopimus ei rajoita metsänomistajan toimintaa.	Metsänomistaja luopuu kaikista henkilökohtaisista oikeuksista entiseen metsätilaansa. Kiinteistöä, johon liittyy yhteismetsäosuus, voi käyttää lainan vakuutena.
Voiko metsänomistaja rajoittaa metsätilalla tehtäviä toimenpiteitä	Sopimuksessa voidaan asettaa vuokralaiselle ehtoja, joilla rajoitetaan hänen toimintavapauksia esim. metsien käsittelyn osalta.	Päätösvalta on metsänomistajalla; metsäyhtiö voi kieltäytyä puukautasta, jossa käsittelymenetelmiä rajoitetaan oleellisesti.	Perheen yhteismetsiä lukuun ottamatta käytännössä ei; osakaskunnan kokouksessa metsänomistaja voi yrittää ääniosuudellaan vaikuttaa koko yhteismetsän hallinnoimien metsien käyttöön.
Metsänhoidon riskien kantaja (korjuuvauriot, uudistamistulos, tuhot)	Metsänomistaja ellei vuokrasopimuksessa ole asioista erikseen sovittu.	Metsänomistaja ellei hoitosopimuksessa ole asioista erikseen sovittu, kuten esim. takuutaimitikko.	Yhteismetsä mutta viime kädessä yksittäiset osakkaat.

Tarkasteltava asia	Metsänvuokraus	Metsänhoitosopimus/ sopimusasiakkuus	Yhteismetsä
Mikä on kesto aika	Määräaikainen; kesto-aika sovittavissa, sopimus purettavissa vuokrasopimuksessa määritellyin ehdoin.	Määräaikainen; kesto-aika sovittavissa, sopimus purettavissa, sanktioita ei yleensä ole tai ne ovat vähäisiä.	Periaatteessa ikuinen ja peruuttamaton; purkaminen varsin hankalaa eikä entisiä rekisteritiloja saa välttämättä takaisin, vaan niitä korvaavia alueita.
Helpottaako sukupolvenvaihdosta	Ei; Tilan lunastamisen tai perintö- ja lahjaveron rahoittaminen hakkuilla vaatii vuokralaisen suostumuksen. Vuokrasopimus voi helpottaa uuden metsänomistajan metsänomistajuutta, jos sopimus siirtyy.	Ei; mutta voi helpottaa uuden metsänomistajan metsänomistajuutta, jos sopimus siirtyy.	Yhteismetsäosuuksia on helpompi myydä, lahjoittaa tai jakaa perintönä kuin metsätilaa. Toisaalta kauppasumman tai perintö- ja lahjaveron rahoittaminen hakkuilla on mahdotonta.
Onko helppo toteuttaa	Ei toistaiseksi, sillä käytännöt puuttuvat; metsänvuokraus on uusi asia, jossa suurin vaikeus liittyy vuokrasopimuksen laatimiseen.	On; täytetään ja allekirjoitetaan valmis sopimus pohja. Välttämättä metsäyhtiö ei ole kiinnostunut uusista sopimusasiakkuuksista.	Ei ja on; uuden yhteismetsän perustaminen on vaativa ja aikaa vievä prosessi, kun taas metsien liittäminen olemassa olevaan yhteismetsään on varsin helppoa.
Miten tuloja kertyy	Vuokratulo; sopimuksen mukaan esim. vuotuinen tasainen tulo, joka määritellään esim. vuokrakauden kassavirran perusteella.	Puukauppatulo; puukaupan ajoitus ja mitoitus on omistajan ratkaistavissa palveluosapuolen ehdotuksen pohjalta; perustuu yleensä metsäsuunnitelmaan.	Osuustulo; yleensä vuotuinen tasainen tulo, joka on sidottu metsäsuunnitelman noudattamiseen. Tulo (jaettava ylijäämä) maksetaan usein kahdesti vuodessa.
Puunhinariskin kantaja	Sopimuksesta riippuen joko vuokralainen, metsänomistaja tai molemmat yhdessä.	Metsänomistaja, mutta erilaisissa takuuhinta- ja bonusjärjestelmissä myös puunostaja.	Ensisijassa yhteismetsä mutta lopulta metsänomistaja ylijäämää (osuustuloa) jaettaessa.
Kuka maksaa tuloista veron	Vuokralainen maksaa pääomatuloveron (verokanta 20–34 %) vähennettyään vuokra- ja metsätalouden kulut. Metsänomistajalle vuokratulo on maataloustuloa, jota verotetaan ansio- ja pääomatulona. ¹⁾	Metsänomistaja maksaa pääomatuloveron (verokanta 30–34 %).	Yhteismetsä maksaa pääomatuloveron (verokanta 26,5 %); osuustulo on osakkaalle verotonta.

Tarkasteltava asia	Metsänvuokraus	Metsänhoitosopimus/ sopimusasiakkuus	Yhteismetsä
Oikeus yrittäjävähennykseen	Kyllä; vuokralainen (ei välttämättä kaikki vuokralaistyytit)	Kyllä; metsänomistaja	Ei; yhteismetsän pääomaverokantaa laskettiin 2017 alussa 1,5 % -yksikköä
Kuka voi hyödyntää metsävähennyksen	Ei kukaan; poikkeus voi olla esim. myrskytuho- puiden myynti, jos omistajalla on siihen oikeus. Vuokrasopimuksen purkautuessa käyttämätön metsävähennys on metsänomistajan käytävissä.	Metsänomistaja	Yhteismetsä; yhteismetsää perustettaessa tai kiinteistöä liitettäessä yhteismetsään, käyttämätön metsävähennysosuus siirtyy yhteismetsälle (tämä voi nostaa osuuden arvoa).
Kuka saa vähentää metsätalouden menot	Omilta osiltaan sekä vuokralainen että metsänomistaja voivat vähentää maksamansa kulut.	Metsänomistaja	Yhteismetsä
Kuka voi tehdä menovarauksen	Vuokralainen. Poikkeustilanteissa esim. laajassa myrskytuho- sa myös metsänomistaja, jos hänellä on oikeus myydä puuta.	Metsänomistaja; enintään 15 % veronalaisesta pääomatulosta.	Yhteismetsä; enintään 15 % veronalaisesta pääomatulosta.
Kuka tekee poistot metsäojien ja -teiden rakentamisesta (menojäännökset)	Ojien ja teiden rakentaja (rakennuttaja), joka tyypillisesti on metsänomistaja mutta voi joissain tilanteissa olla myös vuokralainen.	Metsänomistaja	Yhteismetsä; yhteismetsää perustettaessa tai liitettäessä yhteismetsään, menojäännös siirtyy yhteismetsälle (tämä voi nostaa osuuden arvoa).
Kuka maksaa arvonlisäveron	Se, jolla on arvonlisäveronalaista toimintaa; yleensä vuokralainen, mutta tietyissä tilanteissa myös metsänomistaja (esim. perusparannukset, em. puunmyynnin poikkeustapaukset).	Metsänomistaja; yleensä vuosimenettely	Yhteismetsä; liikevaihdosta riippuen kuukausimenettely tai hakemuksesta pidempi aikaväli.
Kuka saa Kemera-tuet	Kunkin Kemera-tuen alaisen työn tekijä tai teettäjä, joka voi olla joko vuokralainen tai metsänomistaja.	Metsänomistaja	Yhteismetsä; oikeus tukeen syntyy, jos osakkais- ta yli puolet on luonnollisia henkilöitä.

¹⁾ Palveluntarjoajan pääomaverokanta riippuu yritysmuodosta (toiminimi, osakeyhtiö, rahasto). Maataloustuloa jaetaan maatalouden nettovarallisuuden (ei sis. metsätalouden varoja) perusteella ansio- ja pääomatuloksi. Ellei nettovarallisuutta ole (kuten valtaosalla metsätilanomistajista), koko tulo verotetaan ansiotulona.

Erilaisia metsänhoitopalvelu- tai asiakkuussopimuksia metsänomistajille tarjoavat metsäteollisuusyhtiöt, metsänhoitoyhdistykset ja metsäpalveluyritykset. Palveluvalikoima voi olla niissä suppea tai hyvinkin laaja. Metsäteollisuusyhtiöille sopimusasiakkuusohjelmat tai metsäpalvelusopimukset ovat keino lisätä metsänomistaja-asiakkaan sitoutumista ja parantaa puunhankinnan ennustettavuutta. Alkuvuodesta tehdyille puukaupoille saatetaan antaa hintatakuu, jossa hintaa korjataan metsänomistajan eduksi, mikäli puun markkinahinnat nousevat syksyllä. Aktiivisesti puukauppaa tekevä metsänomistaja voidaan palkita erilaisin bonusjärjestelmin. Osalla metsäyhtiöistä on tarjolla myös kattavia metsänhoito- ja neuvontapalveluja.

Myös metsänhoitoyhdistykset tarjoavat metsänomistajille metsäomaisuuden hoitosopimusta, jossa tehdään vuotuinen työsuunnitelma metsässä tehtävistä hakkuista ja metsänhoitotöistä kustannusarvioineen. Puukauppapalvelut valtakirjakauppojen kautta kuuluvat hoitosopimuksen valikoimaan, ja metsänhoitoyhdistykset välittävät puuta puukauppayhtiöidensä kautta edelleen puunostajille. Myös suurehkojen metsäpalveluyritysten valikoimiin voi kuulua metsäomaisuuden hoitosopimuksia. Niiden sisältö on pitkälti samankaltainen kuin metsänhoitoyhdistyksillä.

Metsäteollisuusyhtiöiden sopimusasiakkaista ei ole kattavaa tietoa, mutta Suomalainen metsänomistaja 2010 -tutkimuksen (Hänninen ym. 2011) mukaan 2000-luvun lopulla metsäteollisuusyhtiöiden sopimusasiakkuuteen perustuvaa kauppaa tehneitä metsänomistajia oli hieman vajaa 15 prosenttia kaikista metsänomistajista; metsäalasta heidän osuutensa oli lähes neljännes. Metsänhoitoyhdistysten ja metsäpalveluyritysten hoitosopimusten määrästä ei ole arviota.

Tietolaatikko 3: Yhteismetsä

Ensimmäiset yhteismetsät perustettiin 1800-luvun lopulla metsäteollisuuden laajentuessa. Syntyhistoriansa perusteella yhteismetsät voidaan jakaa asutusyhteismetsiin, isojakoyhteismetsiin, porotilallisten yhteismetsiin, suvun yhteismetsiin, sijoittajien yhteismetsiin ja tilusjärjestely-yhteismetsiin. Sijoittajien ja sukujen sopimusperusteiset yhteismetsät tulivat mahdollisiksi vuoden 2003 yhteismetsälakiuudistuksessa. Yhteismetsiä oli vuoden 2017 alussa 386, kun niitä vuoden 2003 alussa oli 138. Kokonaispinta-alaltaan pienin oli viisi hehtaaria ja suurin 90 000 hehtaaria. Mediaanikoko oli 422 hehtaaria.

Kun metsänomistaja liittyy metsäkiinteistönsä joko perustettavaan tai olemassa olevaan yhteismetsään, hän samalla luopuu sen hallintaoikeudesta, mutta saa kiinteistönsä mukaisen osuuden yhteismetsäkokonaisuudesta, jossa tyypillisesti on muidenkin omistajien metsiä. Vaikka metsänomistajan kiinteistö on teknisesti edelleen olemassa, sitä ei käytännössä enää ole rajattuna yhteismetsän sisällä.

Uuden yhteismetsän perustaminen käynnistyy laatimalla perustamissopimus, jonka jälkeen haetaan Maanmittauslaitoksen paikallistoimistolta yhteismetsän muodostamistoimitusta, laaditaan ohjesääntö, pidetään yhteismetsän muodostamistoimitus ja osakaskunnan ensimmäinen kokous, vahvistetaan ohjesääntö ja tehdään ilmoitus yhteismetsärekisteriin. Muodostamistoimituksen kulut maksaa valtio, mutta mahdollisten rajankäyntien, halkomisten ja lohkomisten kulut hoitavat maanomistajat (osakkaat). Yhteismetsälle valitaan hoitokunta tai toimitsija, joka käynnistää metsäsuunnitelman sekä toiminta- ja taloussuunnitelman laatimisen sekä kirjanpidon järjestämisen.

Metsäkiinteistön liittäminen osaksi olemassa olevaa yhteismetsää on huomattavasti uuden yhteismetsän perustamista yksinkertaisempi toimenpide. Kiinteistön omistaja ja yhteismetsä tekevät liittämistä sopimuksen, joka ei loukkaa muiden osakkaiden oikeuksia, pidetään kiinteistötoimitus ja sovitaan osuus yhteismetsästä.

Lähteet:

Havia, P. 2012. Yhteismetsä. Tapio julkaisusarja 33/2012. 98 s.

Maanmittauslaitos. 2017. Suomen yhteismetsät. Rekisteritilanne 9.1.2017. Saatavilla:

http://maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/old/suomen_yhteismetsat_09012017.pdf

3.3. Arverkko metsäpalveluiden arvonluontimallina

3.3.1. Verkostomainen toiminta ja arvonluonti

Metsäalan yritysten liiketoimintaympäristö on kokenut viime vuosina paljon muutoksia. On siirrytty jälkiteolliseen palveluyhteiskuntaan, jossa bio- ja kiertotalous ovat nousseet vahvasti esille. Yritysten menestymisen kannalta tärkeimmiksi tekijöiksi ovat nousseet systeeminen ajattelu, oppiminen ja palveluiden keskeisyyden tiedostaminen. Yrityksessä oleva aineeton pääoma – tietämys, osaaminen ja kyvykkyydet – on tärkeä mutta niukka resurssi. Tästä johtuen yritysten tulisi muuttaa toimintatansa ja -logiikkansa kohti verkostomaisempaa ajattelua. Siinä päätöksiä ei tehdä pelkkien transaktioiden ja ”ostaa vai tehdä itse” -vertailun perusteella. Kun verkostomainen toiminta nähdään yrityksen strategiaan kuuluvana toimintatapana, yritys pystyy keskittymään omaan ydintoimintaansa siirtämällä muut toiminnot ne parhaiten osaavalle kumppanille alentaen samalla transaktiokustannuksiaan (Jarillo 1988).

Nykyinen metsäalan yritysten liiketoimintaympäristö on globaali, monimutkainen ja jatkuvasti kehittyvä, joten perinteinen lineaarinen arvoketjuajattelu ei välttämättä aina toimi. Tästä syystä arvoketjuajattelu on kehittymässä kohti arverkkoajattelua. Liiketoimintaverkostona arverkko on tarkoituksella muodostettu joukko yrityksiä ja organisaatioita, jotka luovat taloudellista ja sosiaalista arvoa yhdessä aineellisen ja aineettoman arvovaihdannan kautta (Allee 2009). Arverkossa toimissaan yritys määrittää oman arvonluontimallinsa, jossa tärkeimpien resurssiensa (osaaminen ja suhteet) avulla eri toimijat luovat arvoa yhdessä (Normann ja Ramírez 1993). Arverkossa ihmisen kontrolloimat aineettomat resurssit (tietämys, taidot, luottamus, läpinäkyvyys ja rehellisyys) ovat tärkeitä.

Arverkkoon ja metsänvuokraukseen perustuva yrityksen arvonluontimalli (tietolaatikko 4) poikkeaa yleisiltä ominaisuuksiltaan merkittävästi perinteisestä metsäpalveluiden arvonluontimallista (taulukko 3). Uuden arverkkoon perustuvan arvonluontimallin mukainen vuokrauspalvelu on kokonaisvaltainen metsäomaisuudenhoitopalvelu, jossa vuokralainen vastaa metsien hoitotöistä ja hakkuista noudattaen metsänomistajan kanssa sovittuja periaatteita ja metsänhoitomenetelmiä. Keskeinen palveluntarjoaja toimii arverkossa integraattorina ja koordinoi vuokraustoimintaa. Uudessa mallissa metsänomistaja ulkoistaa metsien hoidon ja käytön integraattorille hyötyen itse vattomuudesta ja tasaisista vuokratuloista.

Uuden arvonluontimallin mukaan yritysten tulisi nähdä palvelut toimintatapana, jossa liiketoimintamalli perustuu arvonluontiin yhdessä eri toimijoiden kanssa yhteistyöverkostoissa. Arverkon yritysten tärkeimmät resurssit ovat aineetonta osaamista ja ammattitaitoa. Näiden resurssien ja yhteistyön kautta verkon toimijat luovat yhteisiä arvolupauksia asiakkaalle ja toisilleen. Arvolupauksen tarjoama arvo nähdään käyttö- ja kontekstiarvona, jolloin toimijat ovat itse mukana luomassa palvelusta saamaansa arvoa. Esimerkiksi metsänvuokrauspalvelua käyttämällä asiakas kokee, että hän saa itselleen tärkeää arvoa ja hyötyä, kuten helppoutta ja vakaata tuottoa. Lisäksi palvelusta saatava arvo on sidottu tiettyyn kontekstiin; metsänvuokrauspalvelussa arvo liittyy integraattorin, metsänomistajan ja muiden toimijoiden yhdessä luomaan kokonaisarvoon.

Taulukko 3. Vanhan ja uuden toimintamallin vertailu arvonluonnin näkökulmasta.

	Perinteinen metsäpalveluiden arvonluontimalli	Arvoverkkoon ja metsänvuokraukseen perustuva arvonluontimalli
Metsänomistajan rooli	Toimii itse metsässä tehden jatkuvasti päätöksiä	Antaa valtuudet integraattorille metsien joka päiväiseen toimintaan liittyen
Tulon muodostuminen	Kauppa	Vuokra
Toiminnan kohdistaminen	Yksittäinen toimenpide, esim. taimikonhoito	Kokonaisvaltainen metsäomaisuuden hoitopalvelu, esim. koko tila
Yrityksen toimintalogiikka	Ostaa vai tehdä itse vertailu, transaktiokustannusten alentaminen	Verkostomainen toiminta yhteistyöverkostoissa
Arvonluontimalli	Arvoketju	Arvoverkko
Arvonluonti	Yrityksen luoma arvo	Yhteinen arvolutaus, asiakas määrittää arvon
Arvo	Vaihdanta-arvo	Käyttöarvo ja kontekstiarvo
Tärkeimmät resurssit	Aineellisia (koneet, tavarat)	Aineettomia (osaaminen, taidot)

Tietolaatikko 4: Arvoverkko liiketoiminta- ja arvonluontimallina

Arvoverkossa keskeinen palveluntarjoaja toimii integraattorina ja koordinoi toimintaa.

Integraattori:

- mahdollistaa vaihdannan ja suhteet verkossa
- tarjoaa verkottumispalvelua yhdistelemällä toimijoita ja heidän osaamistaan ja resurssejaan toisiinsa
- mahdollistaa toimijoiden pääsyn palvelun piiriin sekä palvelun käytön
- huolehtii, että verkon toimijoiden roolit, vastuut, velvollisuudet ja tavoitteet on määritelty selkeästi

Arvoverkon tarkoitus on tarjota toimijoille ylivoimaista arvoa. Arvoverkossa toimijat luovat yhdessä arvolutauksia. Asiakas ja kumppanit määrittävät ja arvioivat luodun arvon ja hyödyn itse (käyttöarvo ja kontekstiarvo).

Arvoverkossa kilpailuetu syntyy palvelutarjonnan laajuudesta ja yhdistelemisestä sekä kapasiteetin, linkkien ja oppimisen hyödyntämisestä.

Lähteet:

Stabell, C. B. & Fjeldstad, Ø. D. 1998. Configuring value for competitive advantage: on chains, shops, and networks. *Strategic Management Journal*, 19(5): 413–437.

Allee, V. 2008. Value network analysis and value conversion of tangible and intangible assets. *Journal of*

3.3.2. Metsänvuokrauspalvelun arvoverkkoanalyysi

Tässä tapaustutkimuksessa kartoitettiin metsänvuokrauspalvelun potentiaalinen yritysten ja organisaatioiden ulkoinen liiketoimintaverkosto eli arvoverkko, kuvattiin verkossa tapahtuva arvovaihdanta, ja kuinka kartoitetun arvoverkon avulla voidaan luoda arvolutauksia asiakkaille. Verkon toimijoita tarkasteltiin roolien ja toimintojen kautta. Jokaiselle toimijalle annettiin rooli, joka perustuu vuokrauspalvelussa toteutettavaan toimintoon. Tutkimusaineisto kerättiin haastatteleamalla innovatiivisia palveluntarjoajia ja metsäalan asiantuntijoita. Haastateltavat (n=12) edustivat viittä metsäpalveluyritystä, kahta metsähoitoyhdistystä, rahastoa, puunostajaa, Metsäteollisuus ry:tä ja Metsäkeskusta. Haastattelut toteutettiin kevään ja kesän 2016 aikana.

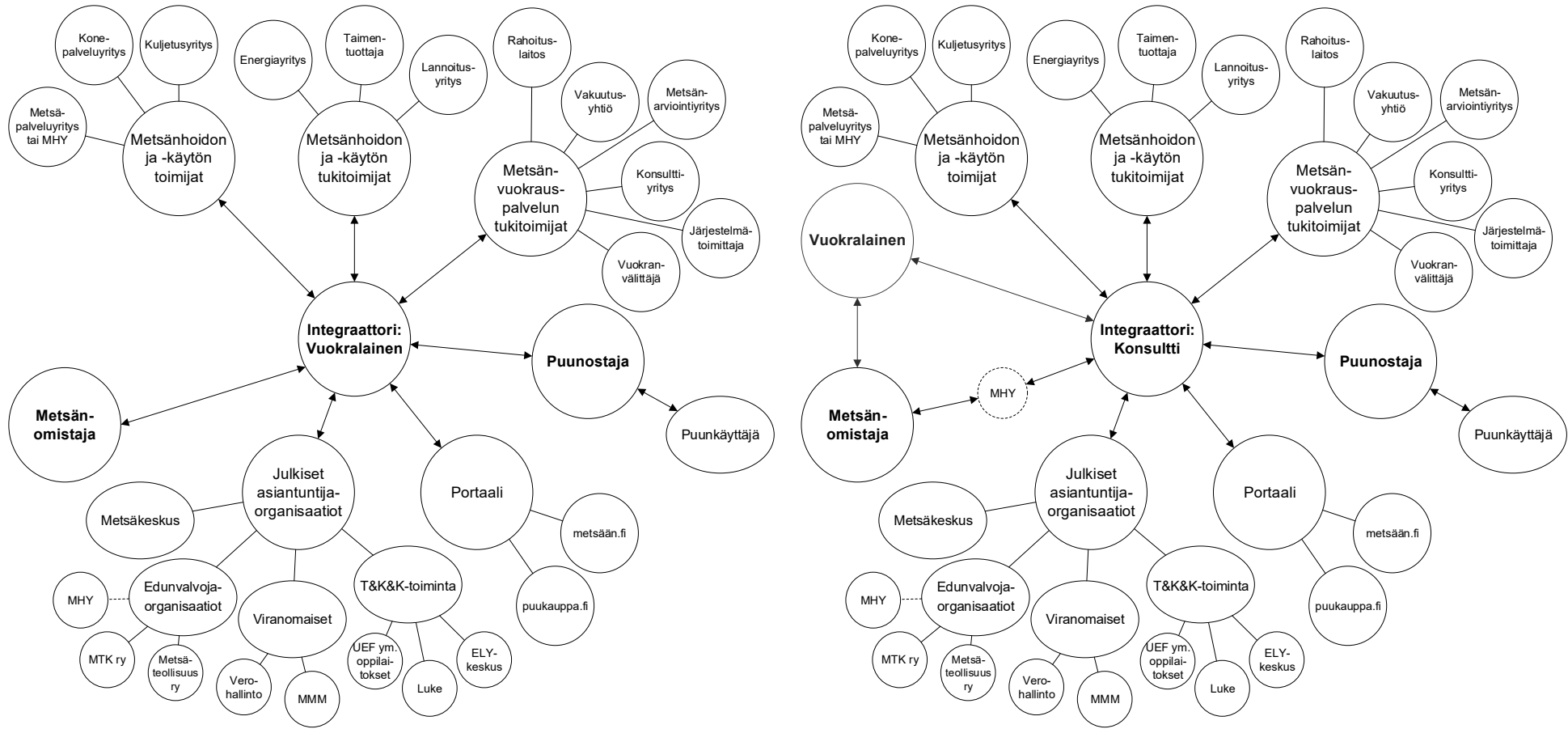
Haastatteluissa nousi esille kaksi verkostomaista liiketoimintamallia, joihin metsänvuokrauspalvelu voisi perustua (kuva 2). Nämä arvoverkkoina kuvatut liiketoimintamallit voidaan nähdä myös yritysten ulkoisina liiketoimintaverkostoina, joissa on kuvattu verkoston toimijat. Ensimmäisessä liiketoimintamallissa vuokralainen toimii integraattorina metsänomistajan ja muiden toimijoiden välillä. Toisessa liiketoimintamallissa integraattori on konsultti, joka toimii puolueettomana asiantuntijana ja neuvonantajana metsänomistajan ja vuokralaisen välillä, joko suoraan tai esimerkiksi Metsänhoitoyhdistyksen (MHY) kautta. Molemmissa liiketoimintamalleissa integraattori on keskeisessä roolissa osaavana ja luotettavana linkkinä. Integraattori koordinoi ja suunnittelee vuokrauspalvelun tehokkaan ja ammattimaisen toiminnan samalla yhdistäen toimijoita toisiinsa ja mahdollistaen aineellisen ja aineettoman vaihdannan verkossa. Integraattorin roolissa voi olla minkäläinen toimija tahansa, kuten metsäpalveluyritys, puunostaja, rahasto, konsulttiyritys tai ammattimainen metsänomistaja.

Haastattelujen perusteella metsänvuokrauspalvelun keskeisimmät roolit varsinaisen liiketoiminnan kannalta ovat metsänomistaja, integraattorina toimiva vuokralainen tai konsultti ja puunostaja. Vuokrauspalvelun tyyppillisenä metsänomistaja-asiakkaana nähtiin yksityinen metsänomistaja, joka asuu kaukana metsästään, omistaa 20 – 40 hehtaaria metsää, eikä ole itse halukas tai kiinnostunut hoitamaan metsäänsä, mahdollisesti jopa miettii metsätilansa myymistä. Puunostaja nähdään vuokrauspalvelun asiakkaana, koska se ostaa puut, sekä kumppanina.

Haastateltujen toimijoiden mukaan metsänvuokrauspalvelulla tulisi olla neljä keskeistä ominaisuutta, jotta se voisi toimia. Näitä ovat luotettava yhteistyöverkosto, selkeä pitkäaikainen sopimus, metsävaratieto toiminnan pohjana sekä sähköinen tietojärjestelmä tai portaali vuorovaikutuksen kanavana. Kartoitetun arvoverkon roolien tärkeimmät resurssit ja osaaminen liittyvät jokaisen toimijan ammattitaitoon ja tietämykseen omasta toiminnasta ja alasta. Kysyttäessä haastateltavilta kaikki olivat sitä mieltä, että metsien vuokrausmallia voisi soveltaa myös muihin metsän käyttömuotoihin, kuten ekosysteemipalveluja tuotteistavaan metsän käyttöön. Haastattelujen mukaan metsänvuokrauspalvelun arvoverkossa on aineellista ja aineetonta arvovaihdantaa. Aineellinen vaihdanta (perinteiset tuotteet, palvelut, tulot) perustuu sopimuksen pohjalta tehtäviin toimintoihin, kuten metsänhoitotyöt ja puukauppa. Verkossa tapahtuva aineellinen vaihdanta perustuu pitkälti jo olemassa olevaan vaihdantaan metsäalan toimijoiden välillä. Aineeton vaihdanta (osaaminen, tietämys, hyödyt ja palvelukset, joiden avulla luodaan lisäarvoa) perustuu vuorovaikutukseen ja tiedon vaihdantaan roolien välillä. Tämä aineeton vaihdanta sisältää sen osaamisen ja ammattitaidon, jonka avulla verkon roolit voivat yhdessä luoda arvolupauksia asiakkaille ja toisilleen.

Tutkimuksessa kartoitetuissa arvoverkoissa arvo realisoituu integraattorin yhdistäessä muilta rooleilta saamansa toimitukset (eli arvon) omiin resursseihin ja osaamiseen. Näin integraattori muuntaa verkosta saamansa toimitukset arvolupauksiksi sekä metsänomistajalle että kumppaneille. Metsänomistajalle arvolupaus tarjoaa kokonaisvaltaista, helppoa ja vakaan tuoton takaavaa metsänomistusta. Kumppaneille arvolupaus tarjoaa luotettavan ja läpinäkyvän yhteistyöverkon, joka edustaa alansa parhaita toimijoita.

Metsänvuokrauspalvelussa integraattori muuttaa arvoa pääasiallisesti jalostamalla oman asiantuntemuksensa avulla muilta rooleilta saamansa tiedon verkossa vaihdettavaksi arvoksi. Arvon yhteisluonnin arvoverkossa mahdollistaa eri roolien välinen aineeton vaihdanta, joka on osaamiseen ja asiantuntemukseen perustuvaa molemminpuolista vuorovaikutusta ja informaatiovirtaa. Metsänvuokrauspalvelun toteuttamisen ja arvolupausten tarjoamisen kannalta integraattorin saamat toimitukset metsänomistajalta ja puunostajalta (sekä vuokralaiselta) ovat keskeisiä.



Kuva 2. Metsänvuokrauspalvelun liiketoimintamallit arvoverkkoina. Vasemmalla vuokralainen integraattorina. Oikealla konsultti integraattorina. Verkko muuttuu riippuen siitä, millainen toimija on integraattorin roolissa. Jos integraattorina on puunostaja, puunostajan rooli häviää verkosta.

3.4. Metsänvuokraus metsänomistajan näkökulmasta

3.4.1. Kolme esimerkkitalaa

Lähtökohtaisesti metsänvuokraus on toimintamalli, jossa metsien hoito ja hakkuut ulkoistetaan kokonaan. Toiminnalla pyritään tehostamaan yksityismetsätalouden harjoittamisen edellytyksiä ja samalla parantamaan metsien käytöstä saatavaa taloudellista tulosta muun muassa hyödyntämällä skaalaetuja.

Tässä työssä tarkasteltiin vaihtoehtoisten metsänvuokrauspalveluiden ja palveluihin sisältyvien oletusten vaikutuksia metsästä saatavan vuokran määräytymiseen metsänomistajan näkökulmasta. Laskelmia varten kolmelle pilottitalalle tuotettiin vaihtoehtoisia puuston kehitysennusteita simuloidulla (Motti-metsikkösimulaattori). Simuloitujen kehitysennusteiden mukaisia hakkuukertymiä ja metsänhoidon kustannuksia vertailtiin ennen kaikkea taloudellisesta näkökulmasta. Taloudellisen tarkastelun lisäksi kehitysennusteita puntaroitiin sekä kestävyys- että käytännön toteutettavuuden näkökulmasta.

Pilottitaloista kaksi sijaitsi Kaakkois-Suomen ja yksi Pohjois-Karjalan metsäkeskuksen alueella. Tilojen lähtöpuustojen tilavuus vaihteli välillä 115 – 137 m³/ha. Pinta-alaltaan tilat olivat 36 – 76 hehtaaria, ja lähtöpuustojen rahallinen arvo vaihteli välillä 141 000 – 402 000 euroa (3 916 – 5 289 €/ha). Pilottitilojen voidaan katsoa edustavan keskimääräisiä metsänvuokraukseen soveltuvia eteläsuomalaisia kohteita varsin hyvin niin tilakoon kuin puuston rakenteenkin osalta.

3.4.2. Tilojen metsänkäsittelyjen vaihtoehdot ja oletukset

Kullekin pilottitalalle laadittiin kolme vaihtoehtoista metsänkäsittelykokonaisuutta. Tavoitteena oli muodostaa metsänkäsittelyille riittävän laaja vaihtelu, jotta erilaisten käsittelyiden vaikutus vuokran suuruuteen voidaan määrittää. Nämä kolme **metsänkäsittelykokonaisuutta** olivat: 1) ekologispainotteen metsien käsittely (harvennushakkuuta myöhästettiin systemaattisesti ja päätehakkuut toteutettiin aina vasta joko iän tai läpimitan ylärajalla), 2) hyvän metsänhoidon suositusten (2006) mukainen metsien käsittely ja 3) voimakkaiden harvennusten ja aikaistettujen päätehakkuiden mukainen metsänkäsittelykokonaisuus (harvennukset toteutettiin aina jo edellä mainittujen suositusten mukaisen harvennusmallin leimausrajan alarajalla ja päätehakkuu suoritettiin heti kun joko ikä tai läpimitakriteeri täyttyi). Vuokrakauden kestoksi määritettiin joko 10 tai 20 vuotta nykyhetkestä eteenpäin.

Vastaavasti, kuhunkin metsänkäsittelykokonaisuuteen kuuluvat metsänhoidon toimenpiteet (esim. metsänuudistaminen päätehakkuun jälkeen) toteutettiin aina ajallaan. Suuruusluokaltaan metsänhoidon kustannukset (tässä esitetty diskonttaamattomina) vaihtelivat välillä 3 – 12 euroa hehtaaria kohden vuodessa. Työlajeista tiloilla tehtiin eniten istutuksia ja taimikonhoitoa.

Metsätalouden toimintaympäristön muutokset vaikuttavat ratkaisevasti metsäntalouden harjoittamisen kannattavuuteen. Toimintaympäristön muutoksista merkittävin on viime vuosina ollut markkinatilanteesta johtuva kantohintojen vaihtelu. Sen vaikutus metsänvuokran suuruuteen sisällytettiin laskelmiin siten, että taloustulokset määritettiin neljälle vaihtoehtoiselle kantohintaskenaariolle:

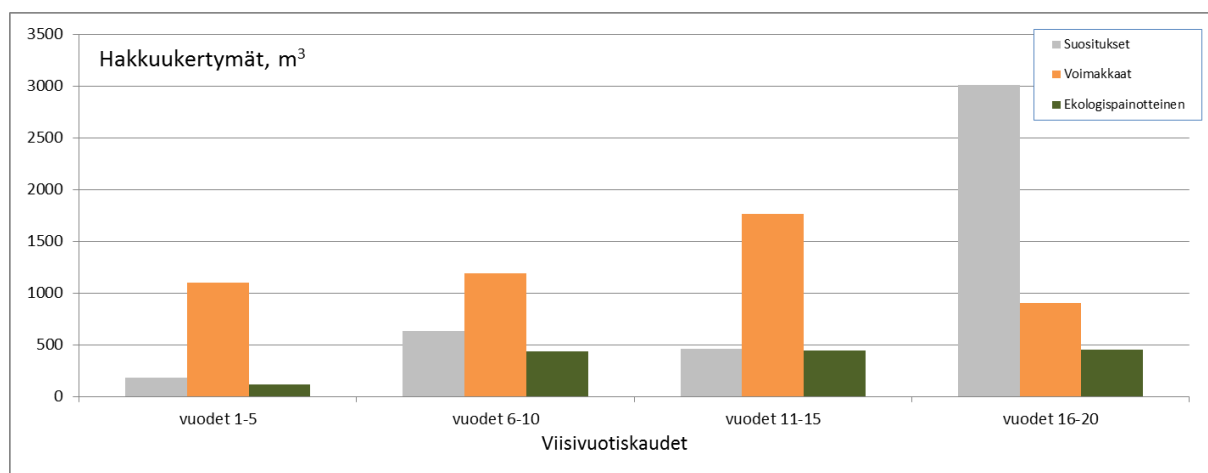
- i) viimeisen 10 vuoden toteutunut kantohintojen vaihtelu toteutuu samanlaisena myös seuraavina 20 vuotena;
- ii) viimeisen 10 vuoden toteutuneen kantohintakehityksen alimmat puutavaralajeittaiset kantohinnat 5-vuotisjaksoittain vallitsevat täsmälleen samanlaisina myös seuraavat 20 vuotta;
- iii) viimeisen 10 vuoden toteutuneen kantohintakehityksen ylimmät puutavaralajeittaiset kantohinnat toteutuvat myös seuraavat 20 vuotta; ja
- iv) viimeisen 10 vuoden keskimääräiset puutavaralajeittaiset kantohinnat ovat voimassa seuraavat 20 vuotta.

3.4.3. Talouslaskelmien tulokset

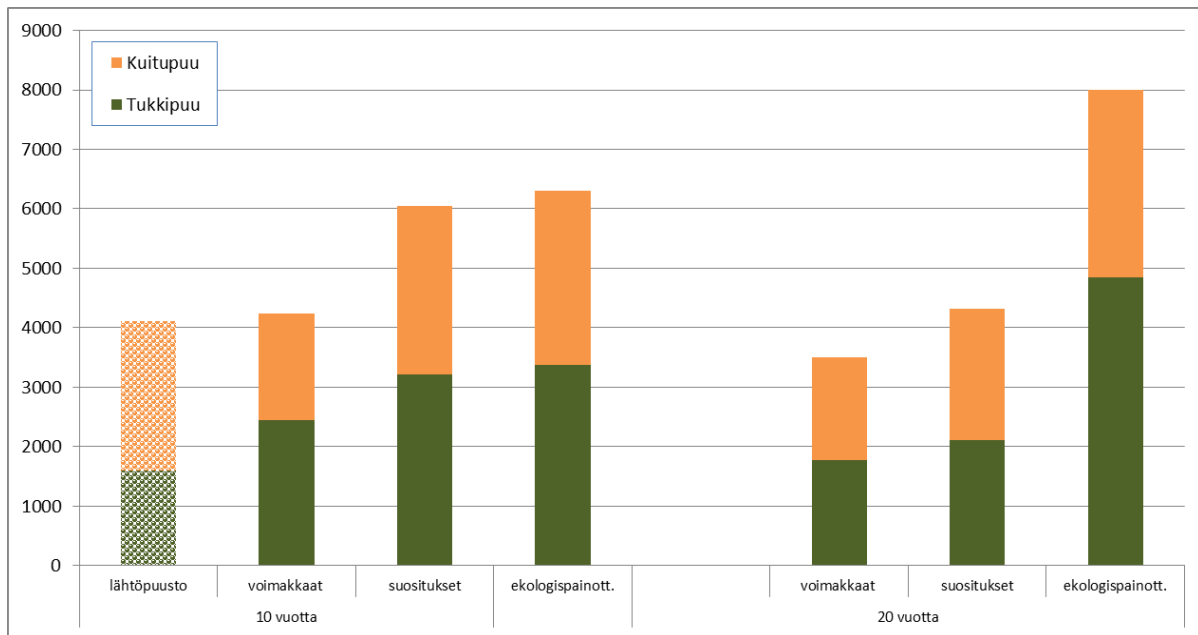
Pitkän aikavälin talouslaskelmissa sovellettavalla laskentakorkokannalla on ratkaiseva merkitys. Suomen olosuhteissa metsätalouden harjoittamisen kannattavuuksia (koko kiertoajan tarkastelu) määrittäessä on yleensä sovellettu laskentakorkokantoja 2 – 5 %. Tässä edellä kuvattujen **metsänkäsittelykokonaisuuksien** (1–3) ja vaihtoehtoisten **kantohintaskenaarioiden** (i-iv) mukaiset taloustulokset (nettotulojen nykyarvot) määritettiin kahdella laskentakorkokannalla: 3 % ja 6 %. Jälkimmäinen, suhteellisen korkea laskentakorkokanta otettiin mukaan laskelmiin, koska tarkasteluajanjakso oli varsin lyhyt, 10 tai 20 vuotta. Edelleen, vuotuisen metsänvuokran suuruuden määrittämiseksi, nettotulojen nykyarvot muutettiin vastaamaan laskennallista vuotuista vuokraa (*repeating annual rent*), tarkemmin sen maksimia. Näin määritettyjä laskennallisia vuotuisia vuokran maksimimääriä verrattiin keskenään vaihtelemalla laskelmissa edellä kuvattuja metsänkäsittelykokonaisuuksia ja kantohintaskenaarioita. Menettelyllä pyrittiin kartoittamaan metsänomistajalle maksettavan vuokran suuruutta.

Kuvasta 3 nähdään, että valittu metsänkäsittelykokonaisuus vaikuttaa merkittävästi hakkuukertymiin sekä 10 että 20 vuoden aikajaksolla – erityisesti pilottitilalla 1. Pilottitilalla 1 suositusten mukainen metsänkäsittely aikaansaa sen, että hakkuukertymät ajoittuvat viimeiselle 5-vuotisjaksolle (16–20), kun taas voimakkaiden harvennushakkuiden ja aikaistettujen päätehakkuiden mukainen metsänkäsittely tuottaa viisivuotiskausittain tasaisemmat hakkuukertymät. Lisäksi, koko 20 vuoden tarkastelujaksolla voimakkaiden harvennusten ja aikaistettujen päätehakkuiden mukainen metsänkäsittelykokonaisuus tuotti pilottitilalla 1 noin 16 % suuremman hakkuukertymän kuin suositusten mukainen. Ekologispainotteinen metsänkäsittely puolestaan jäi pilottitilalla 1 selvästi jälkeen hakkukertymissä niin suositusten kuin voimakkaiden hakkuiden mukaiselle metsänkäsittelylle.

Metsänkäsittelykokonaisuus vaikuttaa suoraan puustopääoman kehitykseen, jolla puolestaan on merkitystä metsänvuokrauksen kokonaisuuteen – esimerkiksi sopimusneuvotteluun. Kuvassa 4 on esitetty pilottitilan 1 puuston lähtötilavuus sekä 10 vuoden että 20 vuoden sopimusjakson loppupuustojen tilavuudet eri metsänkäsittelykokonaisuuksissa. Esimerkiksi, 20 vuoden sopimusjaksolla puustopääoma pienenee noin 15 % -yksikköä, jos tilan metsiä käsitellään voimakkain hakkuin ja aikaistamalla päätehakkuita. Vastaavasti, ekologispainotteinen metsänkäsittely lähes kaksinkertaisti puustopääoman 20 vuoden sopimusjaksolla. Tässä tapauksessa huomionarvoista on alkupuuston rakenteesta johtuen, että 10 vuoden sopimusjaksolla yksikään metsänkäsittelykokonaisuus ei johtanut puustopääoman pienenemiseen.



Kuva 3. Pilottitilan 1 vaihtoehtoisten metsänkäsittelykokonaisuuksien mukaiset hakkuukertymät seuraavan 20 vuoden aikana, m³. Tarkastelujakso (20 v) jaettu viisivuotiskausiin (1-5, 6–10, 11–15 ja 16–20). Voimakkaiden hakkuiden mukainen hakkuukertymä tarkastelujaksolla (20 v) oli yhteensä 4959 m³.



Kuva 4. Pilottitilan 1 lähtöpuuston tilavuus ja metsänkäsittelykokonaisuuksien mukaiset loppupuustot 10 ja 20 vuoden sopimusjaksoilla, m³.

Taulukko 4. Lähtöpuuston rahallinen arvo (vertailupohjana) sekä laskennalliset vuotuiset vuokrat, €/ha/v kahdella eri vuokrausajalla, 10 ja 20 vuotta. Taulukossa esitetään pienin ja suurin lukuarvo vuotuiselle vuokralle, kun metsäkäsittelykokonaisuuksia ja kantohintaskenaarioita on varioitu. Laskentakorkona joko 3 % tai 6 %. Lähtöpuuston kokonaistilavuus (m³) ja rahallinen arvo hehtaaria (€/ha) kohden esitetty erikseen.

Tila	Lähtöpuuston kokonaistilavuus (m ³) ja rahallinen arvo hehtaaria kohden, €/ha	10 vuotta		20 vuotta	
		pienin ^{*)}	suurin ^{**)}	pienin	suurin
1	4 114 m ³	3%: 32	3%: 252 (86%)^{a)}	3%: 48	3%: 337 (86%)
	3 916 €/ha	6%: 31	6%: 237 (85%)	6%: 44	6%: 316 (86%)
2	10 270 m ³	3%: 241	3%: 621 (55%)	3%: 296	3%: 510 (18%)
	5 289 €/ha	6%: 236	6%: 666 (60%)^{b)}	6%: 281	6%: 561 (36%)
3	6 661 m ³	3%: 113	3%: 515 (78%)	3%: 200	3%: 467 (50%)
	5201 €/ha	6%: 127	6%: 533 (76%)	6%: 182	6%: 489 (59%)

^{*)} pienin vuotuinen vuokra tilalla 1 oli **32 €/ha** 10 vuoden vuokrausjaksolla, kun tilalla sovellettiin ekologispainotteista metsänkäsittelyä (1) ja kantohintaskenaarioksi valittiin viimeisen 10 vuoden toteutuneen kantohintakehityksen alimmat puutavaralajeittaiset (ii) kantohinnat, ^{**) suurin vuotuinen vuokra tilalla 1 oli **252 €/ha**, kun tilalla sovellettiin voimakkaita harvennuksia ja aikaistettuja päätehakkuita (3) ja kantohintaskenaarioksi valittiin viimeisen 10 vuoden toteutuneen kantohintakehityksen ylimmät puutavaralajeittaiset kantohinnat (iii). Kahdella muullakin tilalla (tilat 2 ja 3) pienin ja suurin lukuarvo saavutettiin samoilla kombinaatioilla (pienin: metsänkäsittelykokonaisuus 1 ja kantohintaskenaario ii, suurin: metsänkäsittelykokonaisuus 3 ja kantohintaskenaario iii),}

^{a)} Suluissa oleva lukuarvo kuvaa, kuinka paljon muutoksesta siirryttäessä pienimmästä lukuarvosta suurimpaan johtuu metsänkäsittelystä, kun loppu muutoksesta (tässä 100 % – 86 % = 14 %) johtuu kantohintojen vaihtelusta (ts. kantohintaskenaarioista).

^{b)} Maksimikorvauksen matemaattisesta kaavasta (mm. korkokanta sekä osoittajassa että nimittäjässä) johtuen, korkeampi laskentakorkokanta voi johtaa pienempää laskentakorkokantaa absoluuttisesti suurempaan vuotuisen maksimivuokran määrään.

Taulukossa 4 on esitetty tiivistetysti laskennallisten vuotuisten vuokrien lukuarvot (€/ha/v) siten, että kunkin pilottitilan kohdalla on esitetty pienin ja suurin lukuarvo 10 ja 20 vuoden vuokrausjaksoille. Esimerkiksi, pilottitilalla 1 pienin vuotuinen vuokra oli 32 €/ha/vuosi, kun sovellettiin ekologispainotteista metsänkäsittelyä ja kun kantohintaskenaarioksi oli valittu viimeisen 10 vuoden toteutuneen kantohintakehityksen alimmat puutavaralajeittaiset kantohinnat.

Vastaavasti tällä tilalla suurin vuotuinen vuokra, 252 €/ha/vuosi, saavutettiin, kun sovellettiin voimakkaita harvennuksia ja aikaistettuja päätehakkuita ja kantohinnat noudattivat viimeisen 10 vuoden ylimpiä puutavaralajeittaisia kantohintoja. Myös pilottitiloilla 2 ja 3 saavutettiin pienin ja suurin vuotuinen vuokra täsmälleen samoilla metsänkäsittelykokonaisuuden ja kantohintaskenaarioiden kombinaatioilla kuin pilottitilalla 1 laskentakorkokannoilla 3 % ja 6 %. Pilottitilojen osalta keskeisiä tuloksia olivat vuokrausajasta riippumatta vuotuisen laskennallisen maksimivuokran suuri vaihtelu sekä ainakin tässä tilanteessa se, että metsänkäsittelystrategia vaikutti kantohintojen vaihtelua enemmän maksimivuokraan.

3.4.4. Yhteenveto

Pilottitilojen laskelmat paljastivat olennaisia asioita. Ensinnäkin metsien käsittelytavalla on ratkaiseva merkitys vuokran määräytymisessä – samasta metsävarannosta voidaan saada monikertaiset tulokset 10–20 vuoden aikana riippuen metsien käsittelystä. Tämä on syytä ottaa painotetusti huomioon metsänvuokrauksen sopimusta laadittaessa. Tarjottavien vuokrausvaihtoehtojen (ja niiden mukaisten metsien käsittelyiden) keskinäinen vertailtavuus ja avoimuus ovat metsänomistajan näkökulmasta ratkaisevia seikkoja.

Toisena asiana nousee esille kantohintavaihteluiden aiheuttaman riskin sisällyttäminen sopimukseen siten, ettei metsänomistaja yksin joudu kantamaan tätä riskiä. Pilottitiloilla joissakin tapauksissa kantohintavaihteluiden vaikutus oli jopa metsänkäsittelyä suurempi vuotuisessa vuokrassa. Myös metsänhoidon laatuun on sopimuksessa syytä kirjata kohtia, jotka voidaan helposti tarkistaa (esim. taimikkotakuu).

Kolmantena asiana on metsänomistajan näkökulmasta korostettava sitä, että puustopääoman kehitykselle on jollakin keinoin määritettävä rajat. Toisin sanoen, sopimukseen on kytkettävä tieto siitä, miten tilan puustopääoma kehittyy vuokrakauden aikana. Ilman tätä tietoa metsänomistajan varallisuus voi vaarantua pitkällä aikajänteellä. Onnistuessaan metsänvuokraussopimus heijastaa sekä metsänomistajan tavoitteita että takaa toimijalle riittävät edellytykset kannattavaan metsätalouden harjoittamiseen.

4. Metsänvuokraukseen liittyvä lainsäädäntö ja sopimuksen laatiminen

4.1. Metsänvuokraus ja maanvuokralaki²

4.1.1. Maanvuokralain soveltuminen metsävuokraukseen

Vuokraustoimintana tapahtuvassa metsäomaisuuden hoitopalvelussa on otettava huomioon lainsäädännön – erityisesti maanvuokralain – vuokraustoiminnalle asettamat reunaehdot. Arvioitaessa niitä edellytyksiä, joilla maanvuokralaki voi tulla sovellettavaksi metsänvuokraukseen, lähtökohtana on toiminnan tosiasiallinen luonne. Jos maanvuokralain soveltamisen edellytykset tosiasiallisesti täyttyvät, sopimukseen on sopijapuolten tarkoituksesta riippumatta sovellettava maanvuokralakia. Maanvuokralain soveltaminen ei ole sidoksissa esimerkiksi siihen, mitä nimitystä metsänhoitoa koskevasta sopimuksesta käytetään.

Jotta metsän vuokraa koskeva sopimus tulee maanvuokralain soveltamisalan piiriin, sopimukselta edellytetään vuokraustarkoitusta. Vuokraustarkoituksen olemassaolo edellyttää vuokrauskohteen hallinnan luovutusta vuokralaiselle. Sopimuksessa pitää myös määritellä riittävän yksiselitteisesti vuokrauksen kohteeksi tuleva alue tai tontti. Vuokrauksen tulee myös aina olla vastikkeellista.

Siltä osin kun metsäomaisuuden hoitojärjestelyihin tulee sovellettavaksi maanvuokralaki, järjestelyissä on otettava huomioon, että maanvuokralaki on osin pakottavaa oikeutta. Laista voidaan kuitenkin monilta osin sopimuksella poiketa. Maanvuokralain soveltamisella on merkitystä paitsi yksittäisten sopimusehtojen osalta myös vuokraoikeuden pysyvyyteen. Mikäli vuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralakia, vuokrasopimus voidaan vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi kirjata metsänomistajaa kuulematta maanmittauslaitoksen ylläpitämään rekisteriin.

Raja esimerkiksi vuokrasopimuksen ja metsän käyttöoikeuden välillä ei ole aina yksiselitteinen. Metsävuokrauksen rajoja koskevassa arviossa tulisi kiinnittää huomiota *sopimuksen pääasialliseen tarkoitukseen*, erityisesti siihen, onko sopimuksessa kyseessä metsämaan metsätalouden harjoittamisena ilmenevä vuokraus vai pikemminkin yksinomaan vuokra-alueella kasvavan puuston hyödyntäminen. Jälkimmäisessä tapauksessa sopimusta ei voida pitää metsänvuokrasopimuksena.

Siltäkin osin, kun maanvuokralaki ei tule suoraan sovellettavaksi metsänhoitoa koskevaan sopimukseen, on huomattava, että osapuolet voivat kuitenkin sopia, että oikeussuhteeseen sovelletaan maanvuokralain mukaisia menettelytapoja. Metsänvuokrausjärjestelmän ymmärrettävyyden ja toimivuuden kannalta olisi lähtökohtaisesti perusteltua, että sopimusjärjestelyt olisivat erityisesti yksityisten metsänomistajien osalta yhdenmukaisia riippumatta siitä, tuleeko vuokrajärjestelyyn sovellettavaksi maanvuokralaki vai ei.

Maanvuokrasopimukset on jaoteltu maanvuokralaissa eri vuokratyyppeihin: tontinvuokraan, muun asuntoalueen vuokraan, rakennetun viljelmän vuokraan, maatalousmaan vuokraan sekä muuhun maanvuokraan. Siltä osin, kun metsänvuokraushankkeet tulevat maanvuokralain piiriin, järjestelyt on sijoitettava johonkin vuokratyyppiin. Oikeudellisesti ei ole täysin yksiselitteistä, pidetäänkö metsänvuokraa maatalousmaan vuokrana vai ns. muuna maanvuokrana. Kun otetaan huomioon muun muassa maatalousmaan vuokran ja metsän vuokran sisällölliset erot, on vahvat perusteet katsoa, että metsänvuokrausta voidaan pitää ns. muuna maanvuokrana. Maanvuokralain mukainen sääntely poikkeaa eri vuokratyyppien välillä esimerkiksi sallittujen enimmäisvuokra-aikojen osalta. Muu maanvuokrasopimus voidaan tehdä joko toistaiseksi tai enintään sadan vuoden määräajaksi. Mikäli vuokrausta käsiteltäisiin esimerkiksi maatalousmaan vuokrana, enimmäisvuokra-aika olisi tällöin enintään 20 vuotta.

² Tarkastelun perustana on Anna-Rosa Asikaisen Itä-Suomen yliopistossa tekemä pro gradu -tutkielma: Maanvuokralain mukaisen metsänvuokrasopimuksen keskeiset ehdot.

4.1.2. Maanvuokralain vaikutus metsävuokrauksen ehtoihin

Vuokrasopimuksen sisältö

Maanvuokralaissa ei ole yksityiskohtaisesti säännelty maanvuokrasopimuksen ehtojen sisältöä. Maanvuokralain mukaan vuokrasopimukseen on kuitenkin sisällytettävä kaikki sopimussuhdetta koskevat ehdot. Sopimukseen sisällyttämättömät ehdot ovat lähtökohtaisesti mitättömiä.

Maanvuokralain mukaisella vuokraoikeudella täytyy muun muassa olla sopimuksena ilmenevä oikeusperusta. Vuokranantaja voi olla oikeushenkilö ja luonnollinen henkilö. Metsävuokrauksen näkökulmasta on tärkeää huomata, että vuokralainen ei voi maanvuokralain mukaan yksipuolisesti luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen hallintaan. Asiasta voidaan kuitenkin sopia. Tästä niin sanotusta alivuokrauksesta on kuitenkin erotettava vuokraoikeuden siirto. Vuokralainen on oikeutettu siirtämään vuokraoikeuden toiselle vuokranantajan suostumuksesta, jos vuokrasopimus on tehty kirjallisesti eikä siirtoa ole vuokrasopimuksessa nimenomaisesti kielletty.

Vuokrauksen kohde

Maanvuokralain mukaisen vuokrauksen kohteena on koko kiinteistö tai siihen kuuluva alue. Sen sijaan kiinteistön määräosa (esim. ½) ei voi olla vuokrauksen kohteena.

Vuokrausaika

Koska metsävuokrasopimusta voitaneen pitää maanvuokralaissa tarkoitettuna ns. muuna vuokrasopimuksena, metsävuokraussopimus voidaan tehdä enintään sadan vuoden määräajaksi. Laki ei asettaisi sinällään estettä myös toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen tekemiselle. Vuokrasopimuksen määräaika voitaneen sitoa myös ennalta määrittelemättömään sopijaosapuolten asetamien määreiden kautta täsmentyvään myöhäisempään ajanhetkeen tai tapahtumaan. Sopimus voidaan joka tapauksessa laatia niin, että vuokrasopimus päättyy tietyllä myöhemmin täsmentyvällä hetkellä, mutta kuitenkin viimeistään tietynä yksiselitteisenä päivänä.

Vuokran määräytyminen

Vuokra on lähtökohtaisesti maanvuokralain mukaan maksettava rahana. Maanvuokralaki ei ota suoraan kantaa vuokran määräytymiseen. Vuokran on kuitenkin oltava lain mukaan määräsuuruinen.

Vuokran määräytymisestä on oikeuskirjallisuudessa esitetty erilaisia painotuksia. Yhtäältä vuokran määräsuuruutta koskevasta vaatimuksesta on katsottu johtuvan, että vuokraa ei voitaisi sitoa metsän tuottoon esimerkiksi siten, että vuokranantaja saisi tietyn osan metsän laskennallisesta tuotosta. Vaatimuksesta on katsottu aiheutuvan se, että vuokran olisi oltava vähintäänkin perusteiltaan kiinteä. Vallitsevaksi katsottava kanta ei ole yhtä rajoittava. Sen mukaan maanvuokrasopimuksissa on lähtökohtaisesti mahdollista sopia myös vain vuokran laskemisen perusteista. Vuokran määräsuuruusvaatimuksen on tällöin katsottu kuitenkin edellyttävän, että laskutapa on niin selkeä, että molemmat osapuolet pääsevät vuokran määrää laskettaessa itsenäisesti samaan lopputulokseen. Esimerkiksi vuokran laskeminen osuutena puun myyntitulosta täyttäisi tämän vaatimuksen, edellyttäen, että vuokralainen toimii puun ostajana riippumattomasti.

Metsän pääoma-arvon tai metsän laskennallisen vuotuisen tuoton määrittäminen on varsin haastavaa, joten maanvuokralain vuokran määräytymisen selkeyttä koskevan vaatimuksen täyttymiseen tulee kiinnittää sopimusehdoissa erityistä huomiota, mikäli vuokra sidotaan esimerkiksi metsän tuottoon. Vuokrasopimuksessa voidaan sinällään sopia, että vuokranmaksu vuokra-ajan kuluessa kohoaa tai alenee sovittujen perusteiden mukaisesti. Vuokraa voidaan myös tarkistaa määräajoin.

Vuokra-aikana tapahtuvilla muutoksilla voi tietysti edellytyksin olla vaikutusta vuokravastikkeeseen esimerkiksi tilanteessa, jossa vuokra-alueen käyttömahdollisuus esimerkiksi luonnontapahtuman vuoksi olennaisesti vähenee. Vuokraa voidaan tällöin tarkistaa, vaikka siitä ei olisi erikseen sovittukaan. Käyttömahdollisuuksien muutoksen on oltava kuitenkin olennainen. Myös näiltä osin mahdollisuudet tarkistaa vuokraa, tulisi kirjata läpinäkyvyyden turvaamiseksi sopimukseen.

Vuokralaisen hyödyntämisoikeus

Maanvuokralain mukaiseen vuokraoikeuteen sisältyy olennaisena piirteenä oikeus hallita vuokrauksen kohdetta. Jos vuokraoikeuteen ei sisälly oikeutta hallita vuokrauksen kohdetta, kyse ei ole vuokraoikeudesta.

Metsänvuokrauksen kannalta on otettava huomioon maanvuokralain säännös, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus ottaa vuokra-alueen metsästä puuta vain, mikäli siitä on vuokrasopimuksessa määrätty. Maanvuokralain säännösten on nähty asettavan rajoja käyttöoikeuden laajuudelle. Metsänvuokrasopimukseen sisältyvän metsänkäyttöoikeuden tulee lähtökohdiltaan olla järkevän metsänhoidon näkökulmasta perusteltavissa. Käyttöoikeuden laajuus ei ole kuitenkaan sidottu metsän vuotuisen kasvuun, kuten ei kasvukaan ole sidottu metsän vuotuisen kestävään tuottoon. Tämä lähtökohta on sinällään sopusoinnussa myös metsänvuokrauksen kehittämislle asetettujen lähtökohtien kanssa.

Maanvuokralaissa metsäalueen käyttöoikeudelle asetettujen rajoitusten vuoksi myös muusta alueen hyödyntämisestä tulee erikseen selvästi sopia. Sinällään vuokralaisella olisi ilmeisesti ilman sopimustakin oikeus esimerkiksi maa-aineisten paikalliseen siirtoon siltä osin kuin kohteen käyttäminen sovitun tarkoitukseen edellyttää esimerkiksi metsäteiden kunnostuksissa tieliuksia ja -leikkauksia ja ojien kunnostuksia. Vuokrasopimus ei voi lähtökohtaisesti sisältää varsinaista maa-aineisten ottamista ja siirtämistä selvästi eri paikkaan, vaan siitä tulisi luvanvaraisena toimintana sopia erikseen. Metsästyslain mukaan metsästysoikeudesta tulee aina erikseen sopia. Metsänvuokraussopimus pitää lähtökohtaisesti sisällään vain vuokrakohteen vuokraamisen metsätalouden harjoittamista varten. Vuokranantajalle jää siten lähtökohtaisesti edelleenkin oikeus vuokrata alue esimerkiksi tuulivoiman tuottamista varten.

Vuokralaisen hoitovelvollisuus

Vuokralaisella on velvollisuus huolehtia vuokrauksen kohteena olevasta metsästä. Vuokralainen vastaa, että vuokrauksen kohde pysyy kunnossa, ellei toisin ole nimenomaisesti sovittu. Näin ollen metsänhoitotyöt sekä teiden ja ojitusten peruskunnossapito ja teiden metsätaloustalouden käytöstä aiheutuneiden vaurioiden korjaukset kuuluvat vuokralaisen velvollisuuksiin. Vuokralainen ei toisaalta ole velvollinen tekemään sellaisia toimia, jotka nostavat vuokrauksen kohteen pääoma-arvoa. Tällaisia ovat esimerkiksi uusien metsäteiden tai ojitusten tekeminen tai olemassa olevien perusparannusten tai tavanomaista arvokkaampien puutaimien käyttö. Vuokralaisen hoitovelvollisuuden piiriin ei myöskään kuulu esimerkiksi luonnontapahtuman tai tulipalon aiheuttamien vahinkojen korvaaminen. Vuokralaisen hoitovelvollisuuden piiriin voidaan nähdä lukeutuvan sellaiset toimet, jotka ovat tarpeen vuokra-alueen säilyttämiseksi sellaisessa kunnossa, että vuokra-alueen käyttäminen sovitun tarkoitukseen on mahdollista. Hoitotoimien laiminlyöminen ei saa aiheuttaa sellaista omaisuuden arvon alenemista, joka jäisi omistajan vahingoksi.

Maanvuokralain mukaan vuokralaisella on oikeus saada korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista vain, mikäli niistä on sovittu. Hoitovelvollisuuden laajuus ja hoidosta mahdollisesta maksettavan korvauksen perusteet ja suuruus eivät ole kaikilta osin selkeitä ja yksiselitteisiä, joten hoitovelvollisuuden laajuudesta ja mahdollisesti maksettavista korvauksista on syytä selkeästi sopia vuokrasopimuksessa.

4.2. Keskeiset metsänvuokrauksen sopimusehdot

Metsänvuokrauksen ehtoja laadittaessa on aiheellista ottaa huomioon lainsäädännön asettamien reunaehtojen lisäksi myös metsänvuokrasopimuksen pitkäaikaisuus ja sopimuksen mahdollinen suuri taloudellinen merkitys metsäomaisuuden vuokralle antavalle metsänomistajalle. Myös metsän vuokralle antavien metsänomistajien lähtökohdat poikkeavat olennaisesti toisistaan. Osalla metsänomistajista vuokraustoiminta voi kytkeytyä kiinteästi esimerkiksi maatilatalouden harjoittamiseen. Osalla kyse voi olla pikemminkin sijoitustoimintaan rinnastettavasta toiminnasta. Myös niiden tahojen kanssa ja taloudellisissa edellytyksissä, jotka voivat tarjota metsäomaisuuden hoitopalvelua vuokraustoimintana, voi olla merkittäviä eroja. Metsänvuokrausjärjestelmän toimivuuden kannalta onkin

olennaisen tärkeää varmistaa sopimusehtojen tasapainoisuus, avoimuus ja selkeys sekä se, että sopimusehdoissa riittävällä tavalla turvataan sopimusosapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien tasapaino ja erityisesti vuokranantajan taloudellisten oikeuksien toteutuminen.

Ehtoja laadittaessa on otettava huomioon myös, että rajanveto metsänhoidollisen maanvuokran ja puhtaan metsänhoitosopimuksen välillä, ei ole aina selvä. Maanvuokralain soveltumisen rajankäynnin tulkinnanvaraisuus korostaa sopimuksen ehtojen täsmällisyyttä ja kattavuutta. Metsänvuokrausjärjestelmän toimivuuden kannalta olisi perusteltua, että suurelle metsänomistajakunnalle tarjottavien sopimusten ehdot olisivat mahdollisimman yhtenevät riippumatta siitä, onko yksittäistapauksessa kyse maanvuokralain mukaisesta maanvuokrasopimuksesta vai muusta metsänhoitosopimuksesta. Metsänvuokrauksen sopimusehdoissa tulisi ottaa kantaa erityisesti seuraaviin seikkoihin.

- i. Niin maanvuokralain kuin sopijaosapuolten oikeusturvan kannalta on tärkeää, että *sopimuksen kattavuus* määritetään sopimuksessa riittävän yksiselitteisesti. Maanvuokralain näkökulmasta on olennaista, että kysymyksessä on kokonaisvaltainen metsämaan hoitosopimus, ei vain metsän tuoton hyödyntämiseen tähtäävä sopimus. Yhtenä tekijänä, jolla varmistetaan metsäomaisuuden hoidon riittävä kokonaisvaltaisuus, on sitoa sopimuksen nojalla tehtävät metsänhoitotoimenpiteet metsäsuunnitelmaan, joka voi olla tehty ennen sopimusta tai sen yhteydessä. Sopimuksella metsänomistaja luovuttaa sopimuksen liitteenä olevan metsäsuunnitelman mukaisen metsienhoidon vuokra-ajaksi metsäomaisuuden hoitajalle.
- ii. Sopimuksessa tulee sopia tarkasti metsäsuunnitelman toteuttamisesta, metsänhoidon periaatteista sekä muista kuin metsäsuunnitelman toteuttamiseen liittyvistä vuokra-aluetta koskevista metsänomistajan ja metsäomaisuuden hoitajan oikeuksista ja velvollisuuksista. Tämä on tarpeen paitsi sopimusosapuolten oikeusturvan, myös sen johdosta, että maanvuokralain mukaan *kaikki sopimuksen ehdot on kirjattava sopimukseen*.
- iii. Vaikka ns. muussa maanvuokrasopimuksessa on mahdollista sopia, että vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, sopimukseen tulee kirjata selkeä *vuokra-ajan alkamis- ja päättymisajan kohta*.
- iv. *Vuokran määrä* on molempien sopijaosapuolten kannalta aivan keskeinen vuokrasopimuksen ehto. Maanvuokrasopimus edellyttää, että vuokra on määräsuuruinen. Vuokran määräytymisen tarkkuudesta on esitetty oikeustieteessä erilaisia painotuksia. Vähimmäisvaatimuksena voidaan pitää sitä, että vuokran laskutapa on niin selkeä, että molemmat osapuolet päätyvät vuokran määrää laskettaessa samaan lopputulokseen. Vuokra voi olla kassavirtaperusteinen, jolloin vuokra määritetään metsäsuunnitelman hakkuu- ja hoitoehdotusten toteutuksen seurauksena syntyneestä tulovirrasta. Vuokra voi olla myös tuottooperusteinen, jolloin vuokran suuruus määräytyy metsäsuunnitelman sopimuksentekohetken puuston arvon mukaisesti. Vuokralla voi olla myös muu määräytymisperuste. Vuokra voi olla esimerkiksi etupainotteisen kiinteän ja tuottooperusteisen korvausperusteen yhdistelmä.
- v. Metsänomistajan kannalta on olennaisen tärkeää, että hänellä on riittävä mahdollisuus saada tieto metsäomaisuutta koskevista hoitotoimenpiteistä. Metsäomaisuuden hoitajalla tulisikin olla vähintään vuosittainen *raportointivelvollisuus* edellisenä vuonna tehdyistä hoitotoimenpiteistä ja maksetuista vuokrista. Velvollisuus voidaan tarvittaessa määrittää lisäksi siten, että metsäomaisuudenhoitajan tulee aina ilmoittaa metsänomistajalle olennaisista metsänhoitotoimenpiteistä ennen toimenpiteiden aloittamista.
- vi. Sopimuksen toimivuuden kannalta on olennaista, että osapuolten *vastuut sekä oikeudet ja velvollisuudet* on määritetty riittävän tarkasti. Vastuut voivat liittyä muun muassa metsänomistajan tietojenantovelvollisuuteen tai metsäomaisuuden hoitajan velvollisuuteen maksaa vuokra sopimuksen mukaisesti. Metsän omistajan kannalta on olennaista myös, että metsäomaisuuden hoitaja huolehtii sopimuksen kohteena olevasta metsäomaisuudesta ammattitaitoisesti ja

että metsäomaisuuteen kohdistuvat toimenpiteet toteutetaan sopimuksen ja lainsäädännön mukaisesti.

- vii. Sen varalta, että metsäomaisuudenhoitaja toimii sopimuksen vastaisesti esimerkiksi ylittämällä tai hakkaamalla sopimukseen kuulumattomia puita, sopimukseen on yleisen hakkuusopimuksissa noudatetun käytännön mukaisesti syytä sopia kaavamainen selkeästi aiheutetut vahingot korvaava vahingonkorvausperuste.
- viii. Myös sopijapuolten *oikeudet* tulee sopia yksiselitteisesti sopimuksessa. Metsäomaisuuden hoitajalla on oikeus kaataa ajourilta ja sovituilta varastopaikoilta kasvavaa puustoa sen mukaan kuin se puiden korjuun ja varastoinnin kannalta on tarpeen. Sopimuksessa tulee ottaa kantaa muun muassa siihen, kuuluvatko latvat, hylkypuut ja metsätähteet sopimusaikana metsäomaisuudenhoitajalle vai metsänomistajalle. Samoin sopimuksessa on tarpeen erikseen sopia esimerkiksi mahdollisesta polttopuiden kotitarvekäytöstä.
- ix. Sopimuksen täyttämiseksi voi syntyä esteitä, jotka muodostavat perusteen sopimuksen *purkamiselle*. Maanvuokralaissa on yksityiskohtaisesti säädetty purkuperusteista. Koska metsänvuokrasopimukseen voi tulla sovellettavaksi maanvuokralaki, sopimuksen lähtökohtana tulee olla maanvuokralain mukaiset purkuperusteet. Purkuperuste voi olla yhtäältä metsänomistajalla ja toisaalta metsäomaisuudenhoitajalla. Metsänomistaja voi maanvuokralain mukaan purkaa sopimuksen esimerkiksi, jos metsäomaisuudenhoitaja on laiminlyönyt vuokran maksamisen tai jos metsäomaisuuden hoitaja on olennaisesti laiminlyönyt sen hoidettavana olevan metsäalueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden. Tietyin edellytyksin purkamisoikeus syntyy myös metsäomaisuudenhoitajan konkurssin johdosta.
- x. Metsäomaisuuden hoitajalla puolestaan on oikeus purkaa vuokrasopimus esimerkiksi, jos sopimusta tehtäessä voimassa ollut viranomaisen päätös tai määräys estää tai vaikeuttaa kohdealueen käyttämistä sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen eikä metsänomistaja ole ilmoittanut tästä metsäomaisuuden hoitajalle eikä metsäomaisuuden hoitaja ole muutoinkaan tästä tieninyt. Samoin purkuoikeus syntyy, jos kohdealue ei luovutushetkellä ole sopimuksen mukaisessa kunnossa. Metsäomaisuudenhoitajan oikeus purkaa metsänhoitosopimus edellyttää muun muassa lisäksi, että metsäomaisuudenhoitaja on kehottanut metsänomistajaa korjaamaan puutteellisuuden kohtuullisessa määräajassa ja metsänomistaja on laiminlyönyt tämän tai että puutteellisuutta ei voida korjata.
- xi. Metsänvuokrasopimus on tyypillisesti pitkäaikainen. Sopimus voi olla voimassa useita vuosikymmeniä. Metsänomistajalle voi syntyä esimerkiksi vakavan sairauden takia tilanne, jossa sopimuksesta kiinnipitäminen ei ole kohtuullista. Sopimukseen onkin aiheellista sisällyttää metsänomistajalle *mahdollisuus irtisanoa* sopimus tilanteessa, jossa sen jatkuminen sovitun määräajan loppuun olisi metsänomistajan tai hänen perheenjäsentensä sairauden tai työttömyyden tai muun niihin verrattavan syyn vuoksi ilmeisen kohtuutonta. Koska irtisanominen rikkoo alun perin sovitun sopimustasapainon, on kohtuullista, että metsänomistaja korvaa ainakin metsäomaisuuden hoitajalle sopimuksen tekemisestä ja metsäomaisuuden hoitamisesta aiheutuneet kustannukset.
- xii. Metsäomaisuudella on yksittäiselle metsänomistajalle säännönmukaisesti suuri taloudellinen merkitys. Metsänvuokrausjärjestelmän luotettavuuden kannalta on tärkeää varmistaa, että metsänomistajan asema on riittävän turvattu tilanteessa, jossa toinen sopijaosapuoli on rikkonut sopimusta ja jossa tästä rikkomisesta aiheutuu metsänomistajalle taloudellista vahinkoa. Sopimuksessa tulisiikin asettaa metsäomaisuudenhoitajalle velvollisuus asettaa sopimusrikkomuksen varalta riittävän kattava *vakuus*.

Metsänvuokrasopimukseen liittyy useita hoidon järjestämiseen ja muun muassa metsänhoito-toimenpiteiden täsmentämiseen liittyviä näkökohtia, jotka on sopimusteknisesti ehkä mielekkäintä määritellä *sopimuksen liitteissä*. Esimerkki sopimuksentekoprosessista on esitetty tietolaatikossa 5. Metsänvuokrasopimuksen luonnos on esitetty liitteessä 1.

4.3. Metsänvuokraus ja verolainsäädäntö

Suomen nykyinen metsäverojärjestelmä perustuu vuoden 1993 alusta voimaan tulleeseen pääoma- ja yritystulojen verotuksen kokonaisuudistukseen. Verouudistuksessa ansio- ja pääomatulojen verotus eriytettiin toisistaan siten, että näistä kahdesta tulolajista ansiotuloja verotetaan tulojen mukaan kasvavan progressiivisen veroasteikon mukaisesti ja pääomatuloja suhteellisen tuloista riippumattoman kiinteän veroasteen mukaisesti. Yhteisömuotoisten yritysten verotus perustui kiinteään ja alun perin pääomatuloverokannan kanssa yhtenevään veroasteeseen. Myöhemmin myös yhteisövero- ja pääomatuloveroasteet ovat eriytetty toisistaan ja pääomatulojen verotus on muodostunut lievästi progressiiviseksi.

Verotuksen kokonaisuudistuksessa metsätalouden pinta-alaverotuksesta luovuttiin ja siirryttiin puun myyntitulojen verotukseen, osalla tiloista tosin vasta 13 vuoden siirtymäkauden jälkeen. Metsätalouden pääomatulo- ja ansiotulot määriteltiin tyhjentävästi siten, että metsätalouden runkopuun myyntitulot olivat pääomatuloja ja hankintatyön arvo oli ansiotuloa. Ratkaisun seurauksena aikaisempi maa- ja metsätalouden yhteinen maatilatalouden tulolähde purkaantui. Hankintatyön arvo ja metsätalouden pääomatulot tulivat suoraan tuloverolain (1535/1992) mukaan verotetuiksi ja kuuluvat siitä syystä tuloverolain tulolähteeseen. Maatilatalouden tulolähteeseen, nykyiseltä nimeltään maatalouden tulolähteeseen, jäivät maatalouden lisäksi lukuisat muut maatilalan metsätalouden tulot, joita ei tyhjentävästi määritelty metsätalouden pääomatuloiksi ja joita ei voitu katsoa hankintatyön arvoksi. Metsätalouden verotus ei siten ole pelkästään puun myyntitulojen verotusta.

Tiivistetysti voidaankin sanoa, että Suomessa metsätalouden verotus on laadittu pääosin siitä näkökulmasta, että metsänomistaja myy puut pystykaupalla ja teettää kaikki metsänhoitotyöt ulkopuolisella. Jos metsänomistaja kuitenkin poikkeaa toiminnassaan tästä peruslähtökohdasta esimerkiksi antamalla metsäaluetta vuokralle, verotuksen toteutus ja sen taso voivat poiketa metsätalouden verotuksen yleisistä lähtökohdista.

Tietolaatikko 5: Metsävuokrauksen virtuaalisopimuksen laatiminen

Tätä raporttia kirjoitettaessa ei ollut kokemuksia referenssivuokrasopimuksesta yksityisen metsänomistajan ja palveluntarjoajan kanssa. Projektissa laaditun vuokrasopimusmallin toimivuutta haluttiin kuitenkin testata mahdollisimman todenmukaisessa neuvottelutilanteessa. Tällaiseen virtuaalisopimusneuvotteluun lähti metsänomistajana mukaan Joensuun kaupunki, joka tarjosi vuokralle pinta-alaltaan 332,6 hehtaarin tilaa, jolla oli varsin runsaasti hakkuumahdollisuuksia. Vuokralaisina toimivat Suomen Sijoitusmetsät Oy ja Vallius Forestry Oy. Sopimusneuvotteluita tuki kaksi hankkeen tutkijaa ja yksi metsäalan ja yritystoiminnan asiantuntija.

Ensi vaiheessa metsänomistaja luovutti tilansa metsävaratiedot vuokralaisehdokkaiden käyttöön vuokraustarjouksen laadintaa varten. Ennen varsinaista vuokrasopimusneuvottelua perehdyttiin tilan metsävaratietoihin. Tässä vaiheessa korostuivat puutteet ajantasaisissa kuviotiedoissa sekä tarve havainnollistaa tilan metsävaratietoja ja hakkuuehdotuksia teemakarttojen avulla.

Tilan metsävaratietoihin tutustumisen jälkeen vuokralaiset tekivät laskelmiensa perusteella tilan metsien vuokrauksesta tarjouksen. Tarjouksessa he tarjoutuivat lunastamaan tilan kaikkien varttuneiden kasvatusmetsien ja uudistuskypsien metsiköiden (kehitysluokat 03 ja 04) hakkuuoikeuden seuraavaksi 10-vuotiskaudeksi. Lisäksi he sitoutuivat uudistamaan hakatut kuviot määritellyjä uudistamismenetelmiä käyttäen sekä toteuttamaan ensiharvennukset, taimikonhoidot ja varhaisperkaukset määritellyillä kuvioilla. Tarjouksessa puusto oli hinnoiteltu viiden edellisen vuoden hakkuutavoitaisia ja puutavaralajeittaisia keskihintoja käyttäen. Tarjous oli laskettu puuston tarjoushetken mukaisen hakkuuarvon perusteella. Hakkuuoikeuksien lunastussumma maksettaisiin metsänomistajalle kokonaisuudessaan välittömästi sopimuksen teon jälkeen, mutta myös mahdollisuudesta tasaiseen vuotuisen erään keskusteltiin.

Tarjoustä läpikäytävissä seuraavat asiat herättivät keskustelua, mitkä on syytä ottaa huomioon tarjousten laatimisessa vastaisuudessa:

- Neuvottelussa olisi tarvittu kuviokohtaiset ja toimenpidetyypeittäin eriteltyt listat toimenpidekuvioista sekä vastaavat tiedot teemakarttoina, jotta sopimuksessa olisi voitu yhdessä todeta mitkä kuviot esimerkiksi uudistetaan (5-vuotiskausittain) ja mitkä jätetään hakkuuden ulkopuolelle esimerkiksi käyttörajoitusten tai muiden syiden vuoksi. Käytännössä neuvotteluissa olisi siis tarvittu lähes valmis metsäsuunnitelma, jota olisi hienosäädetty omistajan kanssa.
- Tässä esimerkkitapauksessa myös rantametsille olisi ollut tarvetta määritellä normaalista poikkeavat hakkuut, jotka vaikuttavat vuokran suuruuteen.
- Harvennusten toteutuksessa voi olla vaihtelua (paljonko ja minkälaista puustoa poistetaan, toteutuksen laatu), jolloin todettiin, että niistä saatavat harvennustulot tulisi tulouttaa metsänomistajalle toteutumisen mukaisina.
- Sopimuksessa olisi ollut tarpeen erikseen määritellä vuokralaisen oikeudet (tai oikeuden rajoitukset) ottaa talteen hakkuutähteitä ja kantoja.

Kun tarjous oli herättänyt metsänomistajassa myönteistä kiinnostusta ja päästy sen pääajatuksista periaatteellisella tasolla yhteisymmärrykseen, ryhdyttiin yhdessä täsmentämään vuokrasopimuksen ehtoja mallipohjaan (liite 1) perustuen tavoitteena maanvuokralain mukainen sopimus. Sopimukseen haluttiin mm. lisätä, että harvennukset on toteutettava ennalta määritellyn 5-vuotiskauden aikana. Tässä kuvitteellisessa tilanteessa sopimusvuokra määritettiin vuokralaisten tarjouksen mukaisesta nykyisestä hakkuuarvosta, ja se jaksotettiin 2 %:n korkokantaa käyttäen maksettavaksi vuotuisina tasaerinä 10-vuotisen sopimuskauden ajan.

Sekä nykyinen hakkuuarvo että vuosittainen tasaerä kirjattiin sopimukseen. Sopimuksen velvoitteista neuvoteltaessa keskustelua herättivät mm. vuokralaisen vastuu hakkuuden ja puun kuljetuksen aikana mahdollisesti syntyvistä vaurioista ja niiden korjaamisesta ja korvaamisesta. Myös vuokralaisen asettama vakuus ja sen suuruus vuokrasta sekä metsätilan arvosta herätti pohdintaa. Vaikka korvaus maksettaisiin kokonaan vuokrauksen alussa, voi vakuudelle olla silti tarve.

Kokonaisuutena sopimusneuvotteluista nousivat esille seuraavat suositukset:

- Kummallakin neuvotteluosapuolella on oltava käytössä runsaasti tietoa vuokrattavasta tilasta ja sen metsien käytön periaatteista ja rajoitteista.
- Neuvottelun on tarpeen olla karttapohjainen, jotta yhteinen ymmärrys löytyy helpommin
- Vaikka vuokraustarjouksen ydin on varttuneiden ja uudistuskypsien metsien hakkuuoikeuden lunastaminen, kaikkien kehitysluokkien käsittelyjen kuuluminen osaksi sopimusta ja niiden toteutusperiaatteet on syytä sopia systemaattisesti.
- Tyypillinen yksityinen metsänomistaja tarvitsee usein neuvotteluihin mukaan oman konsultin, joka osaa tulkita tarjousta ja tilannetta omistajalle.
- Konsultin käytön lisäksi vuokrauksen toimintaperiaatteen ja siitä laadittavan sopimuksen on oltava yksinkertainen ja selkeä – tässä tilanteessa oltiin jo varsin lähellä tällaista mallia.

Metsän vuokralle antajan vuokratulojen verotus

Vuokratulot on lueteltu tyhjentävästi tuloverolain 32 §:ssä osana pääomatulojen määrittelyä. Sen lisäksi vuokratuloja voidaan verottaa myös elinkeinotoiminnan ja maatalouden tulolähteissä, jolloin vuokratulot ovat yritystuloja.

Maatilatalouden tuloverolain (543/1967) 2 §:n olevan määritelmän mukaan ”Maataloudella tarkoitetaan varsinaista maataloutta sekä sellaista erikoismaataloutta taikka maa- tai metsätalouteen liittyvää muuta toimintaa, jota ei ole pidettävä eri liikkeenä. Maatilalla tarkoitetaan tässä laissa itsenäistä taloudellista yksikköä, jolla harjoitetaan maa- tai metsätaloutta.” Myöhemmin 5 §:n 1 momentin 9 kohdassa mainitaan erikseen, että ”maatalouden verovuoden veronalaisia tuloja ovat muun ohessa...9) tilasta, sen osasta ja tilalla olevasta rakennuksesta saadut vuokrat ja muut sellaiset korvaukset”.

Vuokratuloja ei sen sijaan mainita metsätalouden pääomatulot määrittelevässä tuloverolain 43 §:ssä. Metsäalueen vuokrauksesta saatavien tulojen on näin ollen katsottu verotuskäytännössä olevan maatalouden tuloja riippumatta siitä, harjoitetaanko tilalla maataloutta vai ei. Näin toimitaan siitä huolimatta, että metsätalouden varoja ei nykytulkinnan mukaan oteta huomioon maatalouden verotuksessa yrittäjätulon ansio- ja pääomatulo-osuuksien määrittelyssä. Metsätilan saaman vuokratulon verotuskohtelusta on radiopuhelintukiaseman alueen vuokratulon osalta myös korkeimman hallinto-oikeuden päätös (KHO:1996:3491).

Verohallinto on antanut 24.6.2015 vuokratulojen verotuksesta yhtenäistämisohjeen ”Vuokratulojen verotus”, jonka luvussa ”2.3.3. Maatalous” kuvataan myös metsäalueiden vuokrauksen verotus. Ohjeessa metsätalouden vuokrasopimusten verotus on tulkittu yksiselitteisesti maataloustuloksi. Sopimusmuoto ei sinänsä itsessään ratkaise verotusta, mikä ilmenee yhtenäistämisohjeessa erilaisen maa-aineisten hyödyntämiseen tarkoitettujen vuokrasopimusten tulkintana maa-ainesten myyniksi ja edelleen pääomatuloiksi. Sinänsä myös metsänvuokrasopimusten perusteella on mahdollista, että hakkuut kohdistuvat kestävä tuoton sijasta pääomaan eli substanssiin. Tätä ei kuitenkaan oteta huomioon metsänvuokrauksen verotuksessa.

Tietolaatikossa 6 on vertailtu asioiden tulona verotettavan metsänvuokratulona ja pääomatulon veroastetta erilaisilla tulonsaajilla.

Vuokralaisen tuloverotus

Maanvuokralain (258/1966) 66 §:n mukaan ”vuokramiehellä on oikeus ottaa vuokra-alueen metsästä puuta, mikäli siitä on vuokrasopimuksessa määrätty”. Näin ollen metsänkäyttöoikeuden laajuus määräytyy vuokrasopimuksen mukaan. Vuokralaisen verotuksesta ei ole erityisiä verohallinnon ohjeita. Kun vuokralainen harjoittaa metsätaloutta hallinto-oikeuden pohjalta, vuokralaisen tuloverotukseen sovelletaan kuitenkin pääpiirteittäin samaa verotusmenettelyä kuin hän noudattaisi omassa omistuksessa olevan metsänkin osalta (muun muassa tuloverolain 43 §:n mukainen metsätulojen pääomatulojen määrittely ja 56 §:n perusteella metsätulojen pääomatulosta tehtävät vähennykset). Tämä vuokralaisen verotuksen lähtökohta saa tukea tuloverolain 37 §:stä, jossa säädetään syytingin ja muun nautinto-oikeuden verotuksesta. Sen 2 momentin lopun mukaan ”...eliniäksi tai määrävuosiksi jollekin tulevan etuuden tuottama tulo on veronalaista joko pääomatulona tai ansiotulona näitä koskevien säännösten mukaan.” (Ks. tietolaatiko 7).

Tuloverolain tulolähteessä harjoitetussa metsänvuokrauksessa maksetut metsänvuokrat eivät ole tuloverolain 56 §:n listaamien vähennysten luettelossa. Toisin kuin tuloverolain 43 §:ssä oleva pääomatulojen listaus, vähennyskelpoisten menojen listaus ei ole täysin tyhjentävä. Vuokramenojen vähennyskelpoisuuden voidaankin nähdä perustuvan verotuksen tulo veronalaisuutta ja menon vähennyskelpoisuutta koskevaan symmetriaperiaatteeseen. Vuokratulta alueelta saatu puunmyyntitulo on 43 §:n mukaan verotettavaa pääomatuloa. Elinkeinotulon lähteessä harjoitetussa toiminnassa vähennykset perustuvat lisäksi lain elinkeinotulon verottamisesta (360/1968) 8 §:n kohtiin ”3) elinkeinotoiminnassa käytetyn maa- ja vesialueen sekä huonetilan vuokrat” sekä ”16) metsän uudistamiseen sekä puun kasvatukseen ja korjuuseen liittyvät menot”.

Tuloverolain 55 §:ssä metsänomistajalle säädetty metsävähennysoikeus riippuu käytettävästä sopimuksesta ja luonnollisesti siitä, onko metsänomistajalla alun perinkään oikeutta metsävähennyk-

seen. Vuokralainen ei siten ole oikeutettu metsävähennyksen tekoon, koska se on sidottu omistusoikeuteen. Jos metsäomaisuuden hoitoa koskeva sopimus tehdään vuokrasopimuksena ja metsänsä vuokralle antavalla metsänomistajalla on metsävähennyspohjaa, hän ei voi vuokrasopimuksen voimaoloaikana tehdä metsävähennystä. Metsänomistaja voi tehdä metsävähennyksen vasta sen jälkeen, kun hän on saanut hallinta-oikeuden metsäänsä. Jos sopimus taas tehdään metsänhakkuu-oikeuden kautta, metsänomistaja voi tehdä metsänhakkuuoikeuden haltijalta saamastaan metsätalouden pääomatulosta metsävähennyksen.

Tuloverolain 111 §:ssä säädettävä menovaraus koskee metsätalouden pääomatulojen jaksottamista tulevien vähennysten kattamiseksi. Se on mitoitettu vähentämään verojen edestakaista maksumaa ja palautusta, jolloin se todennäköisesti koskee sekä hakkuut että metsänhoitotyöt sisältävällä metsänvuokrasopimuksella metsätaloutta harjoittavaa vuokralaista. Sen sijaan metsänhakkuuoikeuksien ja metsänhoitosopimusten perusteella metsätaloutta harjoitettaessa hakkuista ja metsänhoidosta tehdään periaatteessa erilliset sopimukset, mikä todennäköisesti estää menovaruksen käytön.

Arvonlisäverotus

Arvonlisäverolain (1501/1993) 27 §:n mukaan maanvuokraoikeuden luovuttamisesta ei suoriteta arvonlisäveroa. Arvonlisäverotus ei tule siten sovellettavaksi vuokranantajaan. Sen sijaan vuokralainen on arvonlisäverotuksen piirissä, jos arvonlisäverolain 2 luvussa olevat verovelvollisuuden vaatimukset täyttyvät. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat kumpikin tai erikseen hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäverolain 12 §:n ja 30 §:n nojalla, vaikka edellä mainitut vaatimukset eivät täytyisikään.

Lahjaverotus

Myös lahjaverotus voi tulla arvioitavaksi metsänvuokrasopimuksen yhteydessä lähinnä tilanteissa, joissa metsänomistajan ja vuokralaisen välillä vallitsee sukulaisuussuhde tai muu vastaa intressiyhteys. Sen sijaan tilanteissa, joissa laajalle metsänomistajakunnalle tarjotaan liiketoimintana avoimesti metsänvuokrapalveluja, tarve lahjaverotuksen arviointiin ei voine juurikaan käytännössä nousta esille. Niissä tilanteissa, joissa lahjaverotus voi nousta esille, esimerkiksi vuokran mitoitukseen liittyy aina lahjaverotarkastelu. Mikäli vuokra on esimerkiksi asetettu käypää vuokraa pienemmäksi, vuokralainen voisi näissä tilanteissa joutua maksamaan lahjaveroa saamastaan etuudesta perintö- ja lahjaverolain mukaisesti.

Varainsiirtoverotus

Varainsiirtoverotus saattaa tulla kysymykseen, jos metsänvuokrasopimus on siirrettävissä kolmannelle ja vuokra-alueella on tai sille voidaan rakentaa vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia. Näiden osuus tulisi arvioida metsänvuokrasopimuksen siirrosta maksettavasta korvauksesta.

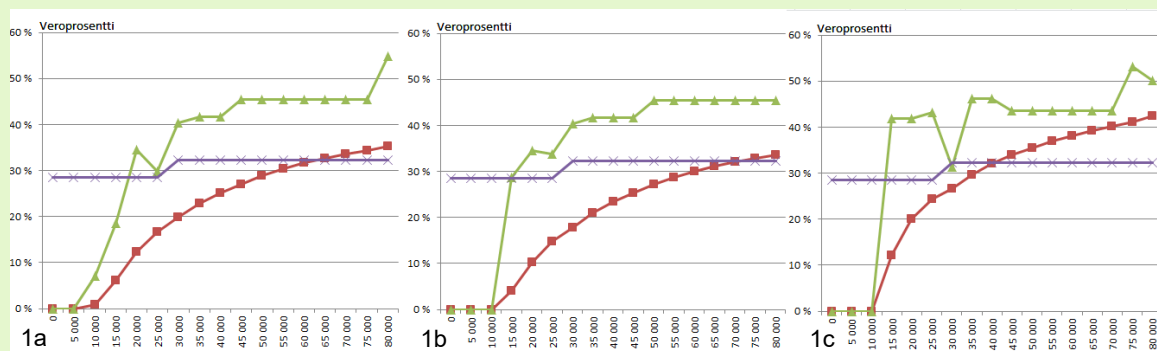
Kiinteistöverotus

Metsätalouden maa ei sinällään kuulu kiinteistöveron alaisuuteen, mutta metsätalouteen voi liittyä esimerkiksi rakennuspaikkoja, joista peritään kiinteistöveroa. Vuokrasopimuksen nojalla hallitun omaisuuden kiinteistöverosta vastaa metsänomistaja eikä vuokralainen.

Tietolaatikko 6: Ansiotulona verotettavan metsänvuokratulon ja pääomatulon veroasteen vertailu erilaisilla tulonsaajilla

Metsänsä vuokralle antavalle on tärkeää tarkastella myös saadun vuokratulon veroastetta. Nykyisellään metsänomistajan metsästä saamat vuokratulot katsotaan maatalouden tuloiksi, jotka ovat ansiotuloja. Ne voivat olla maatalouden nettovarallisuuslaskennan perusteella myös pääomatuloja. Metsää ei kuitenkaan nykyisellään katsota maatalouden varoiksi, joten mahdollisen laskennassa huomioon otettavan nettovarallisuuden pitäisi perustua varsinaisen maatalouden harjoittamiseen.

Verolaskelmien perusteella metsän vuokralle antaminen kannattaisi kuolinpesille. Kuolinpesät ovat erillisverovelvollisia, joten vaikka niillä olisi merkittäviäkin useiden kymmenien tuhansien eurojen metsänvuokratuloja, niiden koko vuokratulon veroaste jäisi alle pääomatulon veroasteen. Myös päätoimisten metsätalousyrittäjien ja vain vähän maatalouden verotettavia tuloja saavien päätoimisten maanviljelijöiden kannattaisi antaa vähintään osa metsistään vuokralle, sillä vielä parinkymmenen tuhannen euron vuosituloilla rajaveroaste on suunnilleen sama kuin pääomatuloveroaste. (kuva 1a).



Kuva 1a-c. Maatalouden (1a), palkansaajan (1b) ja eläkeläisen (1c) ansiotulon keskimääräinen (punainen viiva) ja heidän samansa maatalouden lisäansiotulon (vihreä viiva) rajaveroaste verrattuna pääomatulon rajaveroasteeseen (violettiviiva) eri tulotasoilla (verot ilman eläke- ja työttömyysvakuutuksia). 50-vuotias tulonsaaja (eläkeläinen 70-vuotias), kunnallisveroaste 21,25%, kirkollisvero 1,70% (Akaa). Veroprosenttilaskuri 2017 (www.vero.fi).

Palkansaajat saavat yleensä palkkatuloa vähintään 15 000 euroa vuodessa, joten heidän saamansa lisäansiotulot maataloudesta verotetaan pääomatuloveroastetta korkeammalla lisätulon rajaveroasteella (kuva 1b). Heidän kannattaisi saada lisätulonsa mahdollisimman pääosin pääomatulona, joten metsän vuokralle antaminen ei heille ole verotuksen kannalta kannattava vaihtoehto.

Eläkeläisillä pienet eläkkeet on vähennyksien avulla vapautettu verosta, mutta samalla se merkitsee ansiotulojen 10 000 – 15 000 euron välissä muodostuvaa yli 40 prosentin rajaveroastetta kaikille lisäansiotuloille (kuva 1c). Myös eläkeläisten kannattaisi saada lisätulonsa mahdollisimman suurelta osin pääomatulona, joten metsän vuokralle antaminen ei heille ole verotuksen kannalta kannattava vaihtoehto.

Metsänvuokrauksen näkökulmasta ansiotuloverotuksen kannustinvaikutukset kohdistuvat (ehkä kuolinpesiä lukuun ottamatta) väärin. Erityisen ongelmallista on, että metsän vuokralle antamiseen kannustetaan päätoimisia metsätalousyrittäjiä ja maanviljelijöitä. Ongelmallista voi olla myös se, että kuolinpesille muodostuisi uudelleen pinta-alaverotuksen kaltainen veroetu. Pinta-alaverotuksen aikana kuolinpesät yleistyivät, kun pinta-alaperusteinen verotettava puhdas tulo oli ansiotuloa. Nykyään kuolinpesät ovat tasaisesti vähentyneet, kun pääomatuloverotuksessa vastaavaa veroetua ei ole.

Laskelmat on tehty vuoden 2017 verotuksen mukaan ja ne ottavat huomioon viiden prosentin yrittäjävähennyksen. Laskelmissa ei ole vertailukelpoisuuden säilyttämiseksi otettu huomioon mahdollisten MYEL-vakuutusmaksujen koko tulon veroastetta alentavaa vaikutusta. Tosin metsän tai pellon vuokralle antaneella ei myöskään todennäköisesti ole kyseiseen tuloon liittyvää MYEL-vakuutusta. Maa- ja metsätalouden harjoittamiseen perustuvat MYEL-maksut menevät kuvissa esiteltyjen veroprosenttien mukaan maksettavien verojen lisäksi. Samoin kuvan 1b palkansaajalla menevät kuvan veroprosenttien lisäksi palkasta prosenttiosuutena laskettavat eläkevakuutusmaksu (6,15 %) ja työttömyysvakuutusmaksu (1,60 %), yhteensä 7,75 prosenttia palkasta.

Tietolaatikko 7: Verotuksen kehitystarpeita

Suomessa metsätalouden tuloverotus on rakennettu puunmyynnissä pystykauppojen ja metsänhoitotöissä niiden ulkopuolisella teettämisen näkökulmasta. Lainsäädännössä ei ole erikseen otettu huomioon toimintaa, jossa vuokrauksen muodossa tarjotaan kokonaisvaltaista metsäomaisuuden hoitopalvelua. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan vuokranantajan metsänvuokratulot on verotettu lähtökohtaisesti maatalouden tulona, joka on ansiotuloa. Se voi olla vain maatalouden nettovarallisuuden rajoissa pääomatuloa. Metsäomaisuuden hoitopalveluja tarjoavan vuokralaisen tuloverotus noudattaa pääpiirteissään samanlaista käytäntöä kuin metsää omistavan metsätalouden harjoittajan verotuskin. Metsävähennysoikeutta ei kuitenkaan voi hyödyntää kumpikaan, ei vuokranantaja eikä vuokralainen.

Metsästä saatavan vuokratulon verottaminen maatalouden tulona ja siten lähtökohtaisesti ansiotulona ei ole sopusoinnussa toiminnan taloudellisen luonteen kanssa erityisesti tilanteessa, jossa metsäomaisuus ei liity tilalle harjoitettavaan maatilatalouteen. Vuokratulon verottaminen – muista vuokratuloista poikkeavalla tavalla – ansiotulona voi osaltaan vaikeuttaa metsänvuokrauksen yleistymistä yhtenä tapana tarjota metsänhoitopalveluja metsänomistajille. Verotus ansiotulona ei ole välttämättä myöskään sopusoinnussa toiminnan tosiasiallisen luonteen kanssa.

Koska liiketoimintana harjoitettavaa metsänvuokraustoimintaa ei ole otettu lainsäädännössä eikä verotuskäytännössä huomioon, oikeustilaa voitaisiin pyrkiä selventämään ja muuttamaan kahdella tavalla: muuttamalla lainsäädäntöä siten, että se ottaa paremmin huomioon metsänvuokrauksen perinteisestä metsätalouden harjoittamisesta poikkeavat erityispiirteet tai hakemalle asiasta ennakkotietoa.

Perusteen Keskusverolautakunnalle osoitetun ennakkotiedon hakemiselle voisi tarjota lähinnä lain varojen arvostamisesta verotuksessa (1142/2005) soveltamiseen liittyvä verotuksen epäsymmetria. Lain nykyinen tulkinta johtaa siihen, että vuokrattavia metsävaroja ei lasketa lainkaan maatalouden tulolähteen varoiksi, vaikka samanaikaisesti ne synnyttävät vuokratulot. Koska metsän nettovarallisuutta ei ole laskettu mukaan, metsänvuokratulot on katsottu tästä syystä kokonaan ansiotuloiksi. Tältä osin voidaan kiinnittää huomiota myös muun muassa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun KHO 1997:134, jossa katsottiin, että valtion varoista metsänhoitotöihin saatava työllistämistuki ja pellon metsitykseen liittyvä metsityksenhoitopalkkio on katsottava metsätalouden pääomatuloksi, vaikka niitä ei oltu lueltu metsätalouden pääomatuloiksi. Ratkaisun perusteena oli se, että näihin töihin liittyvät menot ovat metsätalouden pääomatulosta vähennyskelpoisia normaaleja metsätalouden tulonhankkimismenoja.

4.4. Metsänvuokrasopimus sijoituskohteena

Metsänvuokrasopimus voisi olla myös epäsuoran kiinteistösijoittamisen muoto. Metsänvuokrasopimuksessa sijoituksen tuotto muodostuisi esimerkiksi tehokkaan metsänhoidon tuotosta tilanteessa, jossa metsäkiinteistöjä voitaisiin yhdistää helpommin hoidettavaksi ja hallinnoitavaksi kokonaisuudeksi. Metsänvuokrasopimus voisi periaatteessa olla myös yhteissijoittamisen kohde yleisölle tarjottavan rahastojen muodossa. Suomessa on esimerkiksi sijoitusrahastolain mukaisia erikoisijoitusrahastoja, joiden varat sijoitetaan suoraan tai välillisesti metsäkiinteistöihin ja muihin metsään liittyviin sijoituskohteisiin (tietolaatikko 8). Välillistä sijoittamista tässä yhteydessä on esimerkiksi metsäyhtiöiden osakkeet ja joukkovelkakirjalainat sekä noteerattomat metsäalalla toimivien yhteisöjen osakkeet tai osuudet tai muut vastaavat arvopaperit.

Metsänvuokrauksen kohteena jokainen tapaus on yksilöllinen. Tavoitteet, rajoitteet ja toimintamallit vaihtelevat tapauskohtaisesti. Periaatteessa metsänvuokrasopimus on mahdollista arvopaperistaa siten, että sopimus olisi vaihdantakelpoinen ja sillä voitaisiin käydä yleisesti kauppaa. Arvopaperistaminen edellyttäisi vakioituja sopimusehtoja.

Metsänvuokrasopimuksen arvo vaihtelee tapauskohtaisesti. Metsänvuokrasopimuksen tekeminen edellyttää tapauskohtaista arvonmäärittystä, kuten metsäkiinteistöön sijoittaminenkin. Arvonmäärittelyn helppous, luotettavuus ja kustannukset määrittävät sen, millaisia välillisiä sijoitusinstrumentteja metsänvuokraustoiminnan yhteyteen muodostuu. Silloin, kun arvonmäärittely on helppoa, yksiselitteistä ja edullista, sijoitustoiminta voidaan rakentaa tyypiltään avoimen sijoitusrahaston muotoon. Sen sijaan, kun arvonmäärittely edellyttää tapauskohtaista arviointia, sijoitustoiminta

on järkevämpää rakentaa tyypiltään suljetun sijoitusrahaston muotoon. Avoimessa rahastossa osuuksien jatkuvaan liikkeellelaskuun ja lunastukseen liittyvä arvonmääritys aiheuttaa helposti kustannuksia, jotka tekevät avoimesta rahastosta kannattamattoman ja hankalasti hallinnoitavan.

Metsänvuokrasopimus ei voi olla sijoitusrahastodirektiivin mukaisen sijoitusrahaston sijoituskohde. Sen sijaan erikoissijoitusrahaston sijoituskohteita ei ole rajattu. Sijoitusrahastolain mukainen sijoitusrahasto on lähtökohtaisesti avoin. Rahastoyhtiön on vaadittaessa laskettava liikkeelle hallinnoimansa sijoitusrahaston rahasto-osuuksia. Rahastoyhtiön on myös välittömästi rahasto-osuudenomistajan vaatimuksesta lunastettava hallinnoimansa sijoitusrahaston rahasto-osuus. Sijoitusrahaston säännöissä voidaan sijoitustoiminnan luonteesta tai muusta erityisestä syystä määrätä, että osuuksia on laskettava liikkeeseen vain sijoitusrahaston säännöissä tarkemmin määriteltyinä ajankohtina. Kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereiden varojaan sijoittavan erikoissijoitusrahaston merkintöjä ja lunastuksia voidaan rajoittaa erikoissijoitusrahaston sääntöihin otettavalla määräyksellä siten, että lunastuksia ja merkintöjä tällaiseen rahastoon voidaan tehdä kuuden kuukauden välein. Kiinteistöihin sijoittavan erikoissijoitusrahastojen omaisuuden arvostamisessa ja arvioinnissa noudatetaan kiinteistörahastolain periaatteita.

Kiinteistörahastossa yhtiö sijoittaa yleisöltä hankkimansa varat edelleen pääasiallisesti kiinteistöihin sekä kiinteistöarvopapereihin muussa kuin rakentamisen tai kiinteistönjalostustoiminnan tarkoituksessa. Kiinteistörahaston omistamien kiinteistöjen ja muiden kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevien kiinteistöarvopapereiden arvot on arvostettava ja julkistettava vähintään kerran vuodessa sekä aina, kun kiinteistörahaston taloudellisen tilanteen muutos tai muutokset kiinteistöjen kunnossa vaikuttavat olennaisesti kiinteistörahaston omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden arvoon. Kiinteistörahasto voi kiinteistösijoitustoiminnan säännöissä mainitusta erityisestä syystä julkistaa tiedot harvemmin, jos tällainen menettely ei olennaisesti vaaranna kiinteistörahaston osakkeenomistajien etua. Kiinteistörahaston on arvostettava muussa kuin omassa käytössä olevat kiinteistöt taseessaan käypään arvoon sekä hankittava ja julkistettava omistamistaan kiinteistöistä ja muista kuin julkisen kaupankäynnin tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevista kiinteistöarvopapereista riippumattoman ja ulkopuolisen, Keskuskauppakamarin hyväksymän arvioitsijan (*kiinteistönarvioitsija*) arvio.

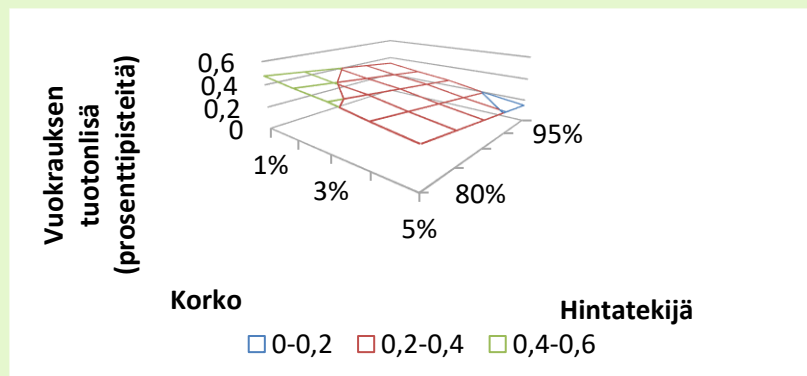
Metsänvuokraussopimus voisi olla vaihtoehtorahaston sijoituskohde. Käytännössä erikoissijoitusrahastotkin ovat yhdenlaisia vaihtoehtorahastoja. *Vaihtoehtorahastolla* tarkoitetaan yhteisöä tai muuta yhteistä sijoittamista, jossa varoja hankitaan useilta sijoittajilta ja sijoitetaan määritellyn sijoituspolitiikan mukaisesti sijoittajien eduksi. Vaihtoehtorahaston hoitajia koskevan lain soveltamisala on laaja ja se kattaa pääoma-, kiinteistö-, hyödyke- ja hedge-rahastosijoittamisen ja muun vastaavan yhteisen sijoitustoiminnan. Lähtökohtaisesti vaihtoehtorahastot on tarkoitettu ammattimaisille sijoittajille. Vaihtoehtorahastoja voidaan kuitenkin markkinoida ei-ammattimaisille sijoittajille, jos niiden markkinoinnissa noudatetaan tiettyjä markkinointia koskevia säännöksiä. Vaihtoehtorahaston arvonmääritys on suoritettava vähintään kerran vuodessa. Vaihtoehtorahasto voi olla tyypiltään suljettu tai avoin. Jos vaihtoehtorahasto on tyypiltään avoin, arvonmääritys on tehtävä sellaisin väliajoin, jotka ovat asianmukaisia vaihtoehtorahastojen hallussa olevien varojen ja sen osuuksien liikkeellelasku- ja lunastusvälin kannalta. Jos vaihtoehtorahaston on tyypiltään suljettu, arvonmääritys on tehtävä silloin, kun rahaston pääoman kasvaa tai vähenee.

Periaatteessa metsänvuokraussopimus voi soveltua yhteissijoittamisen kohteeksi lähinnä vaihtoehtorahastosijoittamisen muodossa. Käytännössä metsänvuokraustoimintaan liittyvät transaktiokustannukset johtavat siihen, että kyseeseen tulisi ensisijaisesti tyypiltään suljettu vaihtoehtorahasto. Jotta metsänvuokraussopimus voisi ylipäätään muodostua kiinnostavaksi sijoituskohteeksi, metsänvuokraustoiminnan tulisi kasvaa ja muodostua yleisesti käytössä olevaksi liiketoimintamalliksi. Metsänvuokraustoiminnan sijoituskohteena voitaisiin nähdä soveltuvan erityisesti ammattimaisille sijoittajille. Sinänsä lainsäädännössä ei ole merkittäviä esteitä metsänvuokraustoimintaan kohdistuvalla laajalle yleisölle tarkoitetulle yhteissijoittamiselle. Mahdolliset esteet ovat pikemminkin liiketaloudellisia. Tietolaatikossa 9 pohditaan voisivatko kansainväliset sijoittajat kiinnostua metsänvuokrauksesta.

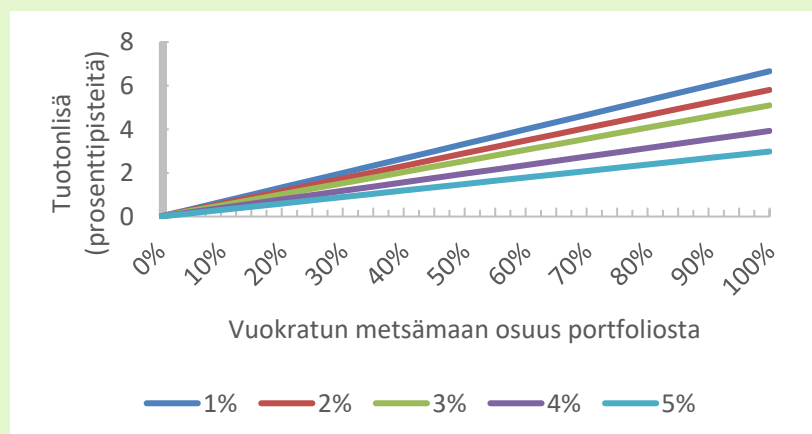
Tietolaatikko 8: Metsänvuokrauksen kannattavuus metsärahas-ton liiketoiminnassa

Metsärahas-tot ovat globaaleja trendejä seuraten yleistyneet Suomessa viimeisen vuosikymmenen aikana niin lukumääräisesti kuin niiden hallinnoimien metsävarojen määrällä mitattuna. Metsänvuokraus voisi tarjota näille rahastoille uuden tavan saada metsäomaisuutta hallintaansa ylikysynnän vaivaamilta markkinoilta. Rahastot voisivat myös kasvattaa tuottojaan käyttämällä hyväksi metsänvuokrasopimuksen tarjoamaa vipuvaikutusta. Vipuvaikutus selittyy sillä, että vuokratessaan metsän rahaston ei tarvitse sijoittaa heti alkuun pääomaa kiinni metsään ja ko. pääoma jää käytettäväksi sijoitusmarkkinoilla.

Itä-Suomen yliopistossa tutkittiin metsänvuokrauksen kannattavuutta osana metsärahas-ton liiketoimintaa. Tutkimuksessa simuloitiin skenaario, jossa metsärahas-to vuokrasi metsää (vuokrausskenaario) sen sijaan, että olisi ostanut vuokrattavat metsät itselleen (perusskenaario). Simulointitutkimus toteutettiin todellisia metsävara-aineistoja käyttäen ja simulointi-optimointisysteemiä hyödyntäen. Aineisto kattoi 2 365 ha uudistuskypsiä metsiä, joista vuokrausskenaariossa ajateltiin vuokrattavan 5 %. Perusskenaariossa rahasto osti kaikki metsät itselleen. Vuokran taso määräytyi jakamalla ennustettu nettotulon nykyarvo tasaisesti vuosivuok-raksi annuiteettiperiaatetta noudattaen. Puuston laskennallisen arvon ja toteutuneiden kauppahintojen ero (olettaen, että ensimmäinen on suurempi kuin jälkimmäinen) sisällytettiin laskelmissa ns. hintatekijään. Hintatekijällä tarkoitetaan osuutta, jonka rahastoyhtiö maksaa metsänomistajalle laskennallisesta nettotulojen nykyarvosta vuokratuolle annuiteetiksi tasoitettuna. Sekä perus- ja vuokrausskenaariossa noudatettiin perinteisiä hyvän metsänhoidon suosituksia ja toteutettiin täsmälleen samat toimenpiteet. Vuokratuoli oli 9 vuotta. Saatujen tulosten mukaan metsänvuokraus parantaa rahaston tuottoa perusskenaarioon verrattuna kaikissa hinta- ja korkoskenaariossa (kuva 1). Mitä suurempi vuokratilojen osuus on sijoitusportfoliossa, sitä enemmän kannattavuus paranee (kuva 2).



Kuva 1. Ero rahaston aikapainotteisessa tuotossa; perusskenaario vs. vuokrausskenaario.



Kuva 2. Tuotonlisä suhteessa metsänvuokrasopimusten osuuteen eri korkotasolla.

Metsänvuokrauksen liiketoimintamallien kehittämiskeskustelu keskittyy usein yksityisen metsänomistajan tai perinteisen metsäpalvelutoiminnan näkökulmien tarkasteluun. Tällöin unohdetaan metsän vuokralle ottajan näkökulma. Metsänvuokraus ei kuitenkaan ole mahdollista, jos vuokralle ottaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Tulosten perusteella vuokraaminen on järkevä vaihtoehto myös metsää vuokralle ottavan näkökulmasta.

Tietolaatikko 9: Voisivatko kansainväliset sijoittajat kiinnostua metsänvuokrauksesta?

Metsänvuokraus on tuttua monille kansainvälisille toimijoille. Metsäteollisuusyhtiöt ja sijoittajat ovat harjoittaneet sitä ainakin Kanadassa, Venäjällä, Uudessa-Seelannissa, Yhdysvalloissa ja kehittyvissä maissa. Tosin kyseessä ovat olleet lähinnä valtion ja provinssien metsät. Voisivatko sijoittajat kiinnostua metsänvuokrauksesta myös Suomen, Ruotsin tai Viron kaltaisissa yksityismetsävaltaisissa maissa?

Ainakin suuret institutionaaliset sijoittajat ja metsärahasotot voisivat periaatteessa kiinnostua mallista myös yksityismailla, jos vuokraus hajauttaisi niiden riskiä ja tuotto olisi metsien omistamiseen ja sen mukanaan tuomaan maan arvon mahdolliseen nousuun verrattuna kohtuullinen. Tosin kiinnostus riippuu paljon sijoittajien tavoitteista ja rahastojen luonteesta, erityisesti sijoitusperiodin pituudesta.

Monilla kiinteistöihin sijoittavilla suljetuilla pääomarahastoilla sijoitushorisontti on enintään 10–15 vuotta, mikä on boreaalisen ja lauhkean vyöhykkeen metsätaloudessa kovin lyhyt aikaväli. Sen jälkeen monet suljetut kiinteistöpääomarahastot pyrkivät irtautumaan sijoituksistaan, usein myymällä ne toisille sijoittajille tai rahastoille. Erikoissijoitusrahastoilla ja julkisesti noteeratuilla REIT-rahastoilla sijoitusperiodi on yleensä pitempi, jopa ikuinen, minkä vuoksi ne saattaisivat olla suljettuja pääomarahastoja kiinnostuneempia vuokraamaan metsää pitkäaikaisin sopimuksin. Sama pätee eläke- ja vakuutusyhtiöihin – etenkin jos ne sijoittavat metsään muuten kuin rahastojen kautta, kuten ne ovat tehneet esimerkiksi Tornator Oyj:n tapauksessa. Nimenomaan eläke- ja vakuutusyhtiöiden kaltaiset tai niiden omistuksessa olevat pitkäjänteistä ja vakaata sijoitustoimintaa harjoittavat tahot voisivat olla metsänomistajien kannalta kaikista mieluisimpia sopimuskumppaneita metsänvuokrauksessa.

Institutionaalisten sijoittajien ja rahastojen kiinnostus metsänvuokrausta kohtaan riippuu paljon myös siitä, minkälaista tuottoa ne metsistä ensisijassa tavoittelevat: puun ja metsän muiden hyödykkeiden myyntiin perustuvaa juoksevaa tuottoa vai maan ja kiinteistön arvonnousua. Kun tarkastellaan suurten pohjoisamerikkalaisten metsäsijoittajien tuottoja viimeisen runsaan kahdenkymmenen vuoden aikana, havaitaan, että metsäkiinteistöjen arvonnousua koskevan komponentin vaikutus niiden kokonaistuotoissa on ollut erittäin suuri. Metsänvuokrauksessa sijoittaja pääosin luopuu maan arvonnoususta, joskin metsäkiinteistöjen arvonnousun yksi keskeinen osatekijä eli puun hintojen mahdollinen nousu saattaa hyödyttää myös vuokralaista, jos sopimus on näin laadittu.

Sijoittajan kannalta metsänvuokrausta voidaan pitää eräänlaisena vedonlyöntinä kiinteistömarkkinoiden ja siihen vaikuttavien tekijöiden kehityksestä. Jos sijoittaja uskoo, että maan arvo ei nouse vuokratuotona ja näin myös tapahtuu, hän voi päästä suhteellisen pienellä pääomalla kiinni metsätalouden vuotuisiin nettokasvivoituihin, jotka voivat olla huomattavia. Jos maan ja metsäkiinteistöjen arvot sen sijaan nousevat vuokratuotona aikana, vuokraus osoittautuu jälkikäteen suhteessa vähemmän kannattavaksi ratkaisuksi ostoon verrattuna. Pienemmän pääomantarpeen ja riskin hajuttamisen ansiosta se voi kuitenkin yhä olla kelpo ratkaisu monille sijoittajille.

Vedonlyöntiin liittyvää riskiään sijoittaja voi jossain määrin pyrkiä hallitsemaan kirjaamalla vuokrasopimukseen option ostaa tila vuokratuotuksen lopussa. Tällainen optio voisi olla houkutteleva myös sellaisille yksityisille metsänomistajille, jotka näkevät vuokraamisen ikään kuin tilasta luopumisen harjoitteluna. Vuokrasopimuksen solmimishetkellä omistaja ei ole välttämättä valmis luopumaan metsätilastaan, mutta vuokratuotuksen päättyessä se saattaa olla helpompaa. Option ehtojen tulisi kuitenkin olla sellaisia, että niissä otetaan läpinäkyvästi ja tasapainoisesti huomioon kummankin sopimusosapuolen intressit ja markkinatilanne. Jos optioita ei käytetä vuokratuotuksen päättyessä, periaatteessa edessä on jälleen uusi vedonlyöntitilanne.

5. Arvio mallin toteutettavuudesta Suomessa ja kansainvälisesti

5.1. Metsänvuokrauksen kysyntä- ja tarjontapotentiaali Suomessa

Metsänomistajien ja palvelutarjoajien halukkuutta metsänvuokraukseen selvitettiin kyselytutkimuksella keväällä 2016. Metsänomistajien kyselyn otos (2 575) poimittiin Suomen metsäkeskuksen metsätietojärjestelmästä Pohjois-Karjalan ja Päijät-Hämeen maakuntien alueella sijaitsevista metsätiloista, jotka olivat yksityishenkilöiden (perheet, kuolinpesät ja yhtymät) omistuksessa. Poimittavien metsätilojen minimipinta-ala oli kymmenen hehtaaria metsätalouden maata. Kysely tehtiin sekä lomake- että verkkokyselynä helmi-maaliskuussa 2016. Kyselyyn vastasi 663 metsänomistajaa, jolloin vastausprosentiksi muodostui 26. Aineiston edustavuutta verrattiin Luken Suomalainen metsänomistaja 2010 -aineistoon, jonka perusteella tutkimusaineiston voidaan sanoa edustavan varsin hyvin pohjois-karjalaisia ja päijäthämäläisiä metsänomistajia, joskin tutkimustilat olivat keskimääräistä suurempia (tarkemmin Hänninen ym. 2017).

Palvelutarjoajakysely toteutettiin sähköisenä Webropol-kyselynä maaliskuussa 2016. Otokseen poimittiin Päijät-Hämeen ja Pohjois-Karjalan alueella sekä näiden lähialueilla toimivat metsänhoitoyhdistykset, METO Metsäalan yrittäjät ry:n jäseniä, energiapuuosuuskuntia sekä Metsäkeskuksen sidosryhmäluettelossa olevia metsäpalvelujen tarjoajia mukaan lukien alueella puuta ostavat metsäteollisuusyritykset ja itsenäiset sahat. Otokseen sisällytettiin pääsääntöisesti vain osakeyhtiöitä sekä sellaisia toimijoita, joilla on nettisivut, metsätalouteen kytkeytyvää toimintaa sekä asiakastieto.fi-palvelun mukaan aktiivista liiketoimintaa. Tällaisia toimijoita tunnistettiin kaikkiaan 62. Kyselyyn vastasi yhteensä 25 palvelutarjoajaa, joten vastausprosentti oli 40. Vastanneista noin puolet (13 kpl) ilmoitti edustavansa itsenäistä metsäpalveluyritystä, neljä metsänhoitoyhdistystä, neljä puunkorjuuyrittäjää ja kaksi puunhankintayhtiötä. Lisäksi kyselyyn vastasi yksi kaukolämmön tuottaja ja yksi osuuskunta. Vastanneista viisi oli valtakunnallisia toimijoita, kuusi usean maakunnan ja 12 yhden maakunnan alueella toimivia. Lisäksi vastaajajoukossa oli yksi kunta- ja yksi kylätasolla metsäpalvelu- ja tarjoava yritys. Vastaajayrityksistä viidessätoista työskenteli vakituisesti alle 10 henkilöä, kuudessa 10–100 ja kolmessa yli sata henkilöä. Liikevaihto vaihteli 30 000 euron ja 1,6 miljardin euron välillä mediaanin ollessa 700 000 euroa.

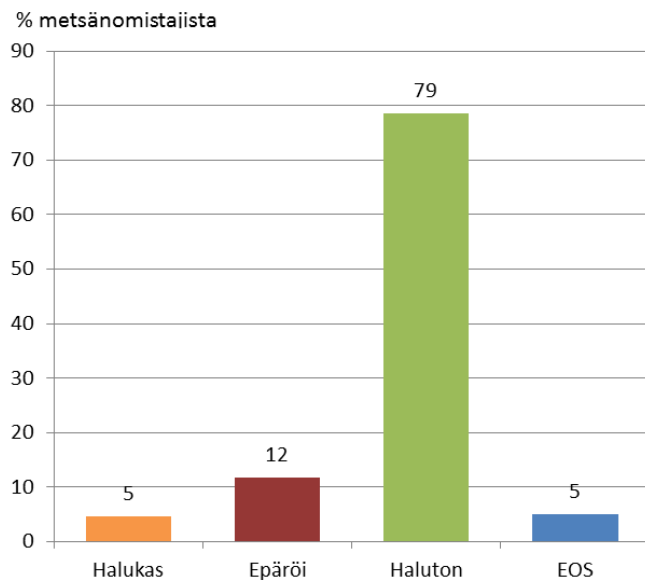
Metsänomistajista noin viisi prosenttia oli halukas vuokraamaan metsäänsä joko kokonaan tai osittain (kuva 5). Rungas kymmenesosa metsänomistajista ei ollut halukas mutta ei liioin kielteinen vuokrauksen suhteen; heitä voidaan luonnehtia epäroiviksi. Enemmistö, neljä viidesosaa metsänomistajista oli kuitenkin kielteisiä metsiänsä vuokraukselle. Vastaajista viisi prosenttia ei osannut lainkaan muodostaa kantaansa metsänvuokrauksesta.

Halukkuutta antaa metsäänsä vuokralle oli keskimääräistä enemmän korkeasti koulutettujen (ammattikorkeakoulu, yliopisto tai korkeakoulututkinto) keskuudessa (7 %) kuin peruskoulun, ammattikoulun tai lukion käyneissä (2–3 %). Metsäänsä Pohjois-Karjalan maakunnassa omistavissa oli enemmän halukkuutta (7 %) antaa metsiään vuokralle kuin Päijät-Hämeen maakunnassa omistavissa (2,5 %). Muiden taustapiirteiden (ammattiasema, omistajan ikä, sukupuoli, metsänomistuksen tavoitteet, tilakoko, tilan hallinta ja asuminen tilalla) suhteen ei ollut eroja.

Metsänomistajien passiivisuus puukaupoissa edellisen viiden vuoden aikana ilmensi kuitenkin halukkuutta antaa metsää vuokralle. Niissä metsänomistajissa, jotka eivät olleet tehneet lainkaan puukauppoja vuosina 2011–2015, oli enemmän metsänvuokrauksesta kiinnostuneita (8 %) kuin puukauppaa tehneissä (4 %). Myös omatoimisen metsien hoidon suhteen ilmeni eroja. Metsänomistajissa, jotka eivät olleet tehneet edellä mainitulla viisivuotisjaksolla itse metsän uudistamista (istutusta tai kylvöä) tai taimikon ja nuoren metsän hoitoa oli enemmän (7 % ja 8 %) metsiänsä vuokraamisesta kiinnostuneita kuin töitä omatoimisesti tehneissä (2 % ja 3 %). Myös aiemmat kokemukset muun omaisuuden vuokraamisesta vaikuttivat myönteisesti metsänvuokraukseen suhtautumiseen. Met-

sänomistajat, jotka olivat joskus vuokranneet asuntoa, kesämökkiä tai ajoneuvoa, olivat muita halukkaampia vuokraamaan myös metsäänsä. Erot olivat tilastollisesti merkitseviä.

Metsänomistajakyselyä vastaava kysely lähetettiin myös kaikille Pohjois-Karjalan ja Päijät-Hämeen maakunnissa toimivien yhteismetsien toiminnanjohtajille (30). Lomakkeen palautti 14 yhteismetsää (47 %). Yhteismetsissä ei ollut kiinnostusta antaa metsiään vuokralle. Sen sijaan yhteismetsät mieluusti ottaisivat muiden metsiä vuokralla. Peräti 42 prosenttia alueiden yhteismetsistä olisi halukas vuokralaiseksi.



Kuva 5. Metsänomistajien halukkuus antaa metsänsä vuokralle (EOS = en osaa sanoa, n=640).

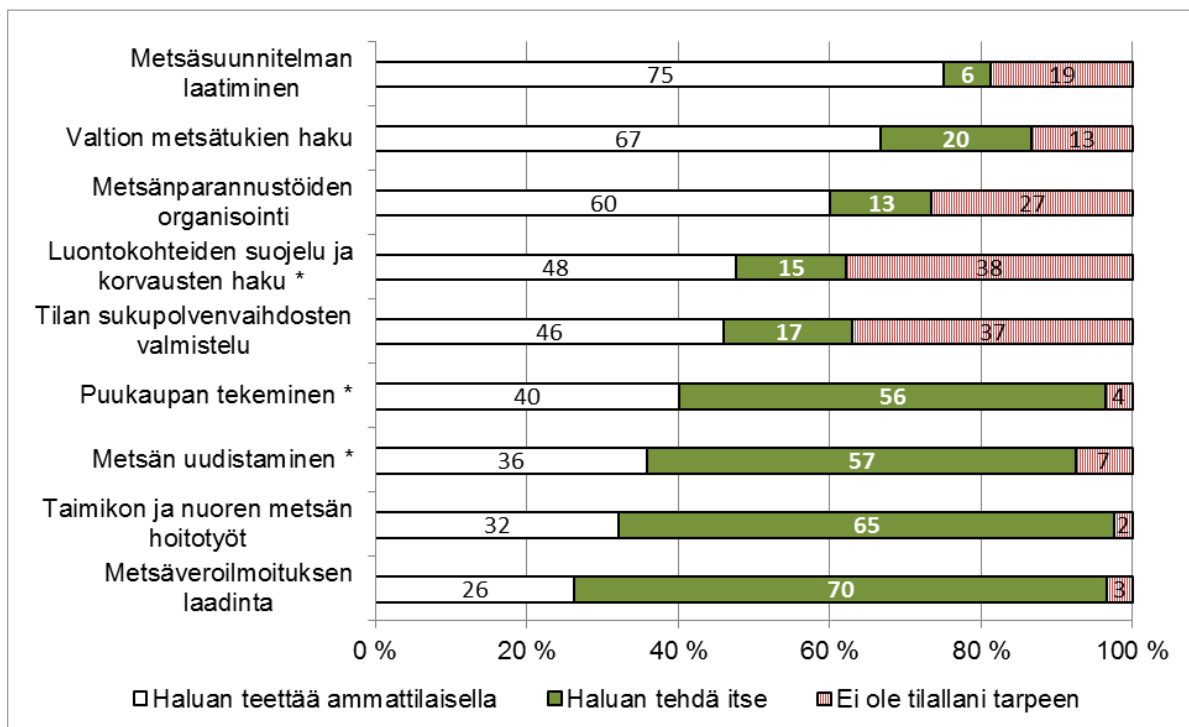
Kyselyyn vastanneista palveluntarjoajista 18 (72 %) ilmoitti olevansa halukas ottamaan vuokralle jonkun metsänomistajan metsää (kuva 6). Enemmistö vastanneista oli myös joko erittäin tai melko halukas toimimaan jossain muussa roolissa osana metsävuokrauksen palveluverkostoa. Noin kolmasosa vastanneista kuitenkin ilmoitti, ettei olisi halukas toimimaan vuokralaisen alihankkijana tai metsävuokrauskohteen töiden alihankkijana.



Kuva 6. Metsäpalveluiden tarjoajien halukkuus toimia vuokralaisena tai tarjota metsävuokraukseen liittyviä tukipalveluita (n=25).

5.2. Metsänomistajien kokema palveluiden tarve

Metsänomistajien palvelutarpeiden kartoittamiseksi heitä pyydettiin arvioimaan, mitä metsiin liittyviä tehtäviä he haluaisivat tulevaisuudessa tehdä itse ja mitä teettäi ammattilaisilla. Kolme neljäsosaa metsänomistajista teettäisi metsäsuunnitelman metsäammattilaisilla, kaksi kolmasosaa tukeutuisi ammattilaisten apuun metsätukien hakemisessa ja kolme viidesosaa teettäisi metsänparannustöiden organisoinnin ammattilaisilla (kuva 7). Myös luontokohteiden suojelussa ja korvausten hakemisessa sekä tilan sukupolvenvaihdosten valmistelussa löytyi palveluntarvetta, sillä lähes puolet vastaajista haluaisi teettää ne ammattilaisilla ja vain vajaa viidesosaa haluaisi tehdä ne itse. Kaksi viidesosaa ei kuitenkaan nähnyt näiden olevan tilallaan tarpeellisia tulevaisuudessa. Metsäveroilmoituksen (70 %) sekä taimikon ja nuoren metsän hoitotyöt (65 %) useimmat metsänomistajat haluaisivat tehdä itse. Yli puolet metsänomistajista halusi tehdä puukaupat ja metsän uudistamisen itse, mutta toisaalta varsin suuri joukko eli 36–40 prosenttia metsänomistajista halusi teettää ne ammattilaisilla.



Kuva 7. Metsiin liittyviä tehtäviä, joita metsänomistajat haluavat tulevaisuudessa pääsääntöisesti joko teettää ammattilaisella tai tehdä itse, tai jotka eivät ole tilalla tarpeen (n=607–622). (Hänninen ym. 2017).

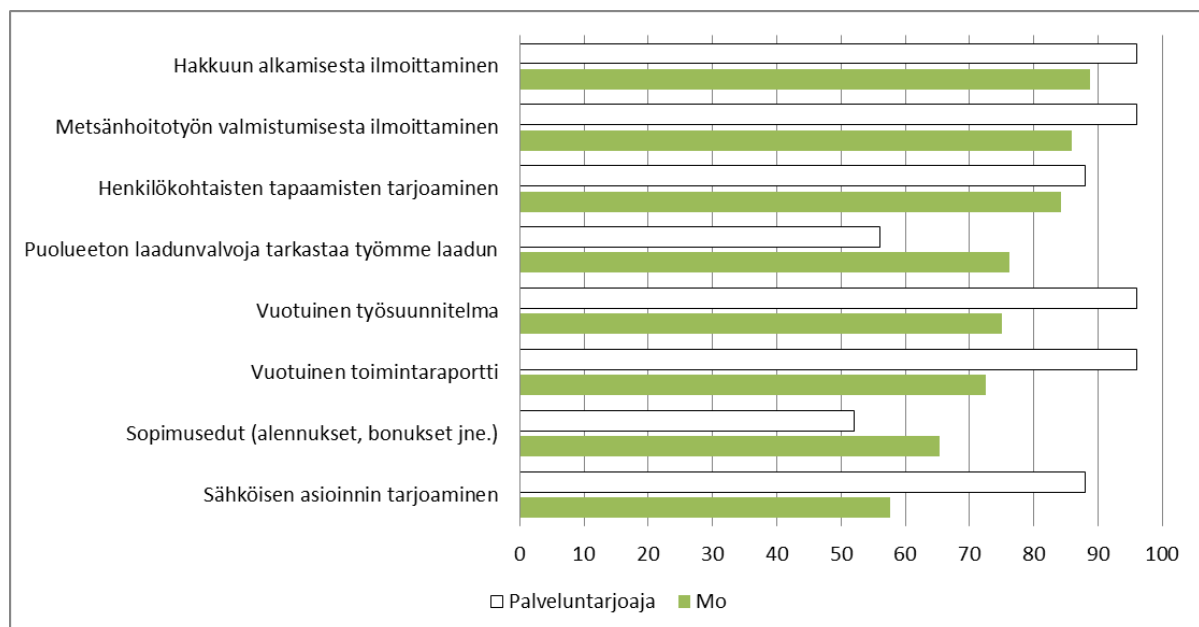
Omistajista, jotka olivat halukkaita vuokraamaan metsiään, useimmat (67–90 %) halusivat teettää kaikki tarkastelussa olleet metsiin liittyvät tehtävät ammattilaisilla lukuun ottamatta metsäveroilmoituksen laatimista. Ne metsäomistajat, jotka epäröivät metsiensä vuokraamista, jakaantuivat puukaupan, metsän uudistamisen ja nuoren metsän hoidon osalta melko tasaisesti niihin, jotka halusivat tehdä kyseiset työt itse, ja niihin, jotka haluaisivat teettää työt ammattilaisilla. Metsänparannustyöt ja metsäsuunnitelman laatimisen sekä metsätukien ja luontokohteiden suojelun ja korvausten hakemisen sekä tilan sukupolvenvaihdoksen valmistelun epäröijät haluaisivat teettää ammattilaisilla keskimääräistä useammin. Metsäveroilmoituksen kaksi kolmasosaa epäröijistä halusi tehdä itse. Metsänomistajat, jotka eivät olleet kiinnostuneita metsänvuokrauksesta, halusivat keskimääräistä useammin tehdä itse puukauppaa, metsänuudistamista sekä taimikon ja nuoren metsän hoitoa (tarkemmin Hänninen ym. 2017).

5.3. Metsäpalvelun keskeisistä ominaisuuksista

Metsäpalveluiden ominaisuudet vaikuttavat palveluiden käyttöön. Menestyvän palvelumallin määrittämiseksi metsänomistajia ja palveluntarjoajia pyydettiin arvioimaan metsäomaisuuden hoitopalveluiden ja mahdollisen metsävuokrauspalvelun erilaisten ominaisuuksien sopivuutta heille itselleen.

Metsäomaisuuden hoidon kokonaispalvelussa metsänomistajille oli tärkeää, että palveluun liittyisi ilmoitus hakkuiden aloittamisesta sekä ilmoitus metsänhoitotöiden valmistumisesta, ja että maanomistajalla on mahdollisuus henkilökohtaisesti tavata toimija halutessaan (kuva 8). Yli neljä viidesosaa metsänomistajista piti näitä tärkeinä palvelun ominaisuuksina. Kolmelle neljästä oli tärkeää, että puolueeton laadunvalvoja tarkastaisi tehdyn työn laadun ja että he saisivat vuokralaiselta vuosittain työsuunnitelman ja toimintaraportin.

Palveluntarjoajien näkemykset olivat muutamien poikkeuksin samansuuntaisia (kuva 8). Toisin kuin metsänomistajat, palveluntarjoajista lähes kaikki pitivät säännöllistä metsänomistajan informointia tarpeellisenä. Toisaalta pienempi osuus vastanneista koki tarpeelliseksi työn jäljen puolueettoman laadunvalvonnan ja erilaiset asiakkuusedut.



Kuva 8. Metsänomistajien ja palveluntarjoajien tärkeinä pitämät metsäomaisuuden hoidon kokonaispalvelun ominaisuudet (metsänomistajakysely n=608-620, palveluntarjoajakysely n=25).

Yksi merkittävästä metsänhoitopalvelun ominaisuuksista on sen metsänomistajalle aiheuttama kustannus ja yhtäältä palveluntarjoajalle tuottama tulo. Metsävuokrauksen yhtenä tavoitteena on tuottaa hyötyjä sekä metsänomistajalle (mm. tasainen tulovirta, metsien ammattimainen hoito, vaivattomuus ja helppous) että vuokralaiselle (yrittäjän korvaus tehdystä työstä, sijoittajan tuotto). Vuokran maksun aikataulu ja vuokran suuruus ovat tämän vuoksi keskeisiä asioita vuokrasopimuksessa.

Sekä metsänomistajien että palveluntarjoajien kyselyssä vuokralaiselle maksettavan korvauksen suuruutta kysyttiin kuvitteellisen esimerkin avulla. Seuraavassa metsänomistajille esitetty esimerkki: *”Ajatellaan, että omistatte metsää, jota itse hoitamalla voisitte 10 vuoden aikana saada 100 euron vuotuisen nettotulon (puunmyyntitulot miinus metsänhoidon kustannukset) hehtaaria kohti. Oletetaan, että siirrätte omistamanne metsän hallinnoinnin, metsänhoidon toimenpiteiden suunnittelun, toteutuksen ja valvonnan sekä yksittäisten puukauppojen teon luottamallenne palveluntarjoajalle kymmeneksi vuodeksi. Palveluntarjoaja saa ammattitaitonsa avulla nostettua metsänne nettotulot 110 euroon/ha/vuosi. – Kuinka paljon olisitte valmis maksamaan tuosta 110 euron vuotuisesta heh-*

taarikohtaisesta nettotulosta palveluntarjoajalle? Sama kuvitteellinen esimerkki esitettiin myös palveluntarjoajille vuokranmaksajan näkökulmasta.

Sekä metsänomistajille että palveluntarjoajille kysymys oli ilmeisen hankala, sillä suuri osa jätti vastaamatta kysymykseen ja vastausten hajonta oli suurta. Keskimäärin metsänomistajat olisivat olleet valmiita maksamaan vuokralaiselle korvausta 110 euron vuotuisesta hehtaarikohtaisesta nettotulosta 14 euroa, mikä on noin 13 prosenttia nettotuloista (taulukko 5). Ne metsänomistajat, joilla oli halukkuutta antaa metsiään vuokralle, olivat valmiita maksamaan lähes puolta suuremman korvauksen (20 % nettotulosta) kuin ne, jotka eivät olleet vuokrauksesta lainkaan kiinnostuneita. Vuokrauksen suhteen epäröivät olivat halukkaita maksamaan likimain saman verran kuin halukkaat. Vaikka halukkaiden ja epäröivien ilmoittamien korvausmäärien keskiarvot olivat suuria, korvausmäärät erosivat tilastollisesti merkitsevästi haluttomien ilmoittamasta korvausmäärästä.

Palveluntarjoajien mukaan sopiva korvaus kokonaispalvelusta oli hieman korkeampi kuin mitä metsänomistajat olivat valmiita maksamaan. Palveluntarjoajien mediaanivastauksen mukaan sopiva korvaus olisi 15 €/ha/v, kun metsänomistajien mielestä sopivan korvauksen mediaanihinta olisi 10 €/ha/v (taulukko 5).

Taulukko 5. Metsäpalvelujen tarjoajien ja metsänomistajien käsitykset sopivasta metsäomaisuuden hoidon vuotuisesta hehtaarikohtaisesta korvauksesta (€/ha/v), kun vuokrauskohteen nettotulot nousevat palveluntarjoajan toimesta 100 eurosta/ha/v vuokrauksen aikana 110 euroon/ha/v.

Vastaajaryhmä	Keskiarvo	Mediaani	Keskihajonta
Metsänomistajat (n=440)	14,1 €/ha/v	10 €/ha/v	16,4 €/ha/v
Palveluntarjoajat (n=19)	23,6 €/ha/v	15 €/ha/v	21,9 €/ha/v

Vaihtoehtoisista vuokran määrätymisperusteista kolme neljäsosaa palveluntarjoajista ja noin kolme viidesosaa metsänomistajista piti mieluisimpana kassavirtamallia, jossa vuotuinen vuokra perustuisi nettotuloihin (esim. 90 % nettotuloista). Palveluntarjoajista vajaa viidennes ja metsänomistajista joka kymmenes piti sen sijaan mieluisimpana bruttotuloihin (esim. 75 % pystykauppatuloista) perustuvaa mallia. Puuston arvoon perustuvaa pääomamallia (esim. 3,5 % pääomasta) piti palveluntarjoajista mieluisimpana vain kaksi vastaajaa mutta metsänomistajista reilu neljännes (taulukko 6).

Taulukko 6. Metsänomistajien ja metsäpalvelujen tarjoajien näkemykset mieluisimmasta vuokran määrätymisperiaatteesta, kun kaikissa vaihtoehdoissa korvaus maksetaan tasasuuruusena vuosittain (metsänomistajat n=474, palveluntarjoajat n=23).

Vuokran määrätymisperuste	Mieluisimmaksi ilmoitettu, % vastaajista	
	Metsänomistajat	Palveluntarjoajat
Puuston arvo (pääomamalli, esim. 3,5 % pääomasta)	27	9
Nettotulot (kassavirtamalli, esim. 90 % nettotuloista)	62	74
Bruttotulot (kassavirtamalli, esim. 75 % pystykauppatuloista)	11	17

Metsänomistajia pyydettiin arvioimaan myös metsävuokran maksuaikataulua ja kokonaisvuokratulon suuruutta. Koska metsävuokrauksen toimintamallia ei tunneta, myös tässä vuokratilannetta pyrittiin avaamaan seuraavalla edellisestä korvauksen suuruutta kartoittaneesta tilanteesta riippumattomalla kuvitteellisella tilanteella: *”Oletetaan, että metsätilanne on 30 hehtaarin kokoinen ja olette vuokraamassa sitä seuraavaksi 10 vuodeksi. Vuokraksi on tarjottu 200 euroa vuodessa hehtaarilta eli yhteensä 6 000 euroa vuodessa. Maksuaikataulun voitte kuitenkin sopia vuokralaisen kanssa omaa rahantarvettanne vastaavaksi. Kuten pankkitalletuksissa, korko vaikuttaa saamaanne koko-*

naissummaan.” Tämän jälkeen vastaajia pyydettiin asettamaan maksuaikataulua ja vuokran määrää koskevat yhdistelmät mieluisuusjärjestykseen siten, että 1 oli mieluisin ja 5 vähiten mieluinen.

Houkuttelevimpana vaihtoehtona metsänomistajat pitivät kerran vuodessa maksettavaa korvausta kymmenen vuoden aikana, jolloin metsänomistaja saisi yhteensä 60 000 euroa. Lähes kaksi kolmasosaa metsänomistajista piti tätä ykkösvaihtoehtona. Muita vaihtoehtoja ei pidetty lainkaan yhtä houkuttelevina. Vähiten mieluisia olivat ne yhdistelmät, joissa koko sopimuskauden vuokra maksettaisiin heti sopimuksen allekirjoituksen jälkeen tai vasta vuokrauden loppuksi. Lähes puolet metsänomistajista piti näitä esitetyistä vaihtoehdoista huonoimpina.

5.4. Metsänvuokrauspalvelun leviämisen haasteet

Metsänomistajat nostivat avoimissa vastauksissa esille useita syitä haluttomuudelle vuokrata metsiään (taulukko 7). Usein mainittiin syynä halukkuus tehdä itse tilalla metsätöitä ja päättää itsenäisesti siitä, mitä metsässä kulloinkin tapahtuu. Useissa kommentteissa nousivat esiin myös ennakoluulot koko palvelua kohtaan sekä luottamuspuola mahdollisia vuokralaisia kohtaan. Monet epäilivät joutuvansa huijatuksi ja hyväksikäytetyiksi. Myös metsänomistajan eduista huolehtiminen ja metsien kunto vuokra-ajan jälkeen epäilyttivät. Metsänvuokrausta ei pidetty sopivana palveluna sellaisissa tapauksissa, joissa metsätilalla oli omistajilleen myös muuta kuin puuntuotantoon liittyvää merkitystä, kuten virkistys, hyötyliikunta ja suojelu, sillä metsien vuokraamisen pelättiin rajoittavan näistä nauttimista. Lisäksi vastauksista kävi selkeästi ilmi, että metsän omistaminen, omistukseen liittyvät oikeudet ja konkreettinen päätöksentekovalta toimenpiteiden toteutuksessa olivat metsänomistajille tärkeitä asioita, joita metsänvuokrauksen koettiin heikentävän. Vahvat tunnesiteet metsään ja tilan perintöluonne vaikuttivat myös kielteisesti metsänvuokrauksen hyväksymiseen. Myös aiomukset suojella omaa metsää aiheuttivat haluttomuutta vuokrata metsiä.

Vapaamuotoisissa kommentteissa metsänvuokrausta pidettiin hyvänä vaihtoehtona erityisesti silloin, kun metsänomistajalla ei ollut omasta mielestään aikaa hoitaa metsiään, metsänhoito tuntui raskaalta ja kun siihen haluttiin helpotusta, tai kun metsätila sijaitti kaukana. Osa metsänomistajista totesi, ettei heillä itsellään tai sukupolvenvaihdostilanteessa metsätilan seuraavilla omistajilla ole riittävästi tietoa eikä taitoa hoitaa metsiään, joten vuokraus saattaisi mahdollistaa asiantuntevan metsien hoidon.

Avovastauksissa kävi myös ilmi, että metsänvuokrauksen suhteen epäröivät metsänomistajat (12 %) halusivat saada enemmän tietoa ja käytännön esimerkkejä vuokrauksesta, ennen kuin voisivat muodostaa mielipiteensä siitä. Osa katsoi, ettei vuokraus ole heille tällä hetkellä ajankohtaista esimerkiksi lähestyvän tilan omistajavaihdoksen tai tilan vähäisten hakuumahdollisuuksien vuoksi. Myös epäluottamus vuokraajia kohtaan sekä tunne omistusoikeiden heikkenemisestä aiheuttivat epäröintiä.

Myös palveluntarjoajien vastauksissa, samalla tavalla kuin metsänomistajien vastauksissa, korostuivat epäluulot ja epätietoisuus metsänvuokrausta kohtaan. Toisaalta he nostivat esille myös vuokraustoiminnan sääntöjen ja toteutuksen selkeyttämisen sekä tarpeen tuottaa konkreettisia esimerkkejä. Metsätietoon ja metsänomistajakuntaan liittyvät kehitystoimet, kuten avoimen metsätiedon jalosteet ja jakelukanavat sekä metsänvuokraus vaihtoehtona sukupolvenvaihdoksissa tai tilan myyntiä harkittaessa nousivat myös vastauksissa esille (taulukko 7).

Taulukko 7. Metsänomistajien ja palveluntarjoajien mainitsemia esteitä metsänvuokraukselle.

Metsänomistajat	Palveluntarjoajat
Halu tehdä itse metsätöitä tilalla	
Halu päättää itsenäisesti, pitää kiinni päätöksentekovallasta	Metsänomistajien halu pitää kiinni päätösvallastaan
Ennakkoluulot, epäluulot	Ennakkoluulot, epäluulot
Luottamuksen puute, huijatuksi tulemisen pelko	Luottamuksen puute, huijatuksi tulemisen pelko
Omistusoikeudet ja omistukseen liittyvät tunteet, tilan perintöluonne	Vanhakantaiset asenteet
Eduista huolehtiminen ja epäily metsän kunnosta vuokra-ajan jälkeen	Puumarkkinaosapuolten etupolitiikka
Asian uutuus, tiedon ja kokemusten puute	Asian uutuus
Metsän muut merkitykset; virkistyskäyttö, suojele, hyötyliikunta	Kokemattomuus hinnoittelusta ja myynnistä
Lähestyvä omistajavaihdos	
Vähäiset hakkuumahdollisuudet	

Helmikuussa 2017 Joensuussa ja Helsingissä pidetyissä sidosryhmätyöpajoissa, joihin osallistui yhteensä 22 toimijaverkoston eri tahoa edustavaa toimijaa, tärkeimmiksi jatkotoimiksi metsänvuokrauksen kehittämisessä tunnistettiin laskenta- ja sopimusmallien kehittäminen sekä niistä viestiminen, asiakkaiden tunnistaminen ja suunnattu markkinointi, konkreettisten esimerkitapausten löytäminen sekä verotus- ja vakuuskäytäntöjen selkeyttäminen (taulukko 8). Työpajojen keskeinen anti oli, että metsänvuokrauksen kokeilemisen ja pilotoinnin vaiheessa tarvitaan aktiivista, yleistajuista ja monikanavaista viestintää. Vaikka metsänvuokrausliiketoiminta tapahtuu metsänomistajan, integraattorin ja puunostajan keskinäisessä yhteistyössä, toiminnan käynnistysvaiheessa julkisten tukitoimijoiden rooli korostuu erityisesti viestinnässä, pilotoinnin käynnistämisessä ja toiminnan uskottavuuden takaamisessa.

Taulukko 8. Metsänvuokraustyöpajoissa tunnistetut tärkeimmät kehittämiskohteet ja niille annettu äänimäärä.

Toimenpide tai kehityskohde	Äänimäärä
Selkeät ja kilpailukykyiset verotuskäytännöt: verotusmalli, ennakkopäätös, julkistaminen, ”veroporkkanan” kehittäminen	22
Sopimuskonseptin ja -mallien kehittäminen, niiden ja koko liiketoimintamallin pilotointi	17
Liiketoimintamallin ja laskentamenetelmien kehittäminen	14
Kannustava markkinointi, vuokrattavien kiinteistöjen etsiminen, metsänomistajille tiedottaminen ja kiinnostuksen herättäminen omissa kanavissa ja metsäkiinteistömarkkinoilla	14
Lainsäädäntöselvitykset	8
Tehokkaan vuokrauspalvelun tarjoaminen verkostossa	5
Metsävaratiedon hyödyntäminen potentiaalisten kiinteistöjen ja alueiden kartoittamiseen	4
Rohkeutta ja ennakkoluulottomuutta kokeilla	3
Panttausikäntöjen selkeyttäminen: vuokrattu tila, vuokrasalkku, sopimus ym.	2
Puukauppatapojen monipuolistaminen	2
Luotettavuus	2

Tietolaatikko 10: Metsänvuokraus sijoittajan näkökulmasta

Metsätalous (puuntuotanto) on eräs pääomavaltaisimmista tuotannon aloista. Toisinaan on esitetty, että se olisi nykyisistä tuotannoista jopa kaikkein pääomavaltaisinta.

Pääomavaltaisuus johtuu käytännössä kahdesta seikasta: metsän pitkästä kiertoaajasta ja korkoa korolle laskennasta. Metsänomistaja joutuu odottamaan pääsatoa eli tukkipuun korjuuta yleensä ylisukupolisesti, joskus jopa yli sata vuotta. Tässä ajassa pienetkin alkuinvestoinnit kasvavat taloudellisissa laskelmissa erittäin suuriksi. Tuhannen euron investointi uuteen puusukupolveen kasvaa yli satakertaiseksi, jos se pääomitetaan viiden prosentin reaalkorolla. Jos harvennuksia ja muita kiertoaajan tuloja ja menoja ei oteta huomioon, samasta yhden hehtaarin metsästä tulisi saada sadan vuoden päästä päätehakkuutuloja nykyrahassa yli 100 000 euroa.

Koron ja kiertoaajan merkitys on pitkäaikaisen metsäsijoittajan kannalta valtava. Jos korkoa pudotetaan yhdellä prosenttiyksiköllä ja kiertoaikaa lyhennetään 60–70 vuoteen, päätehakkuutuloja tulisi saada nykyrahassa noin 11 000–15 000 euroa hehtaaria kohti, mikä on jo kohtalaisen realistinen odotus ainakin nykyisillä puun hinnoilla.

Edellä esitetyn perusteella on ymmärrettävää, että varsinkin ammattimaiset sijoittajat ovat kiinnostuneita kaikista sellaisista järjestelyistä, joissa metsään voisi sijoittaa lyhyemmän ajan ja pienemmällä pääomalla. Periaatteessa keinoja on kolme.

Ensimmäinen keino on se, että sijoittaja ostaa metsäkiinteistön ja hakkaa heti aluksi puustoa mahdollisimman runsaasti. Lisäksi hän hyödyntää kiinteistön mahdolliset muut arvokomponentit (rantapalstat, suojelualueet jne.). Sen jälkeen hän myy palstan eteenpäin, mahdollisesti jonkinlaisen odotusajan jälkeen, jos hän arvioi metsäkiinteistöjen hintojen olevan nousussa. Tällaista toimintatapaa harjoitetaan esimerkiksi Virossa, jossa metsää on tullut markkinoille yksityistämisen seurauksena runsaasti, metsäkiinteistömarkkinat ovat hyvin aktiiviset eikä kaikilla metsänomistajilla ole kovin hyvää tietoa metsänsä hakkuumahdollisuuksista ja arvosta. Metsänmyynteihin omistajia saattavat kannustaa esimerkiksi käteisen tarve ja lainarajoitteet.

Toinen keino on käyttää velkavipua. Viimeisten vuosikymmenten aikana se on ollut hyvin suosittu keino nostaa oman pääoman tuottoa myös metsäsijoitusten kohdalla, kun lainarahaa on ollut saatavilla ja korot ovat olleet matalalla.

Kolmas keino on se, että metsiä ei osteta vaan niihin pyritään saamaan käyttöoikeus vuokraamalla puustoisia metsiköitä, metsäalueita tai kokonaisia metsätiloja. Metsänvuokrauksen houkuttelevuus sijoittajalle piilee ensisijaisesti siinä, että tarve sitoa pääomaa vähenee ja pitkä odotusaika korvautuu lyhyellä. Lisäksi tuotot ja riskit voidaan jakaa metsänomistajan kanssa monella eri tavalla, mikä tarjoaa joustavuutta. Periaatteessa kyseessä voi olla hyödyllinen ratkaisu kummankin osapuolen kannalta, jos metsänomistajan ja vuokralaisen preferenssit, tavoitteet ja osaaminen kohtaavat oikealla tavalla. Metsänomistaja voi esimerkiksi tavoitella tasaista tuottoa ja säilyttää pitkäaikaisen maan arvon nousun itsellään, kun taas vuokralainen tähtää ennen kaikkea oman pääoman korkeaan tuottoon lyhyellä aikavälillä.

Sijoittajan (vuokralaisen) kannalta olennaista on se, kuinka paljon hän voi käyttää ammattitaitoaan ja harkintavaltansa puunmyyntien ja hakkuudenajoituksessa ja kohdentamisessa. Metsä voi olla hänelle erinomainen reaaliopio. Kantohintojen ollessa matalalla vuokralainen voi lykätä puun myyntejä, ja vastaavasti kun ne ovat korkealla, hän myy runsaasti. Myös metsänomistaja voi tehdä näin mutta tiedon, ajan tai pääoman puute saattaa rajoittaa hänen toimintaansa.

Metsiä vuokraamalla ammattimaiset sijoittajat voivat myös jossain määrin hajauttaa salkkuaan. Erityisen kiinnostuneita vuokrauksesta voisivatkin olla sellaiset rahastot, jotka ovat keskittyneet pelkästään metsään ja joiden mahdollisuus riskien hajautukseen on tämän takia lähtökohtaisesti suhteellisen vähäinen.

Sijoittajan kannalta metsänvuokraukseen liittyy oikeastaan vain yksi selkeä heikkous oston verrattuna: vuokrauksessa sijoittaja menettää maan arvonnousuun liittyvän komponentin. Kuinka merkittävä tämä menetys on, riippuu viime kädessä markkinatilanteesta ja sijoitusperiodin pituudesta.

Jos ostettavia metsätiloja on tarjolla, sijoittaja uskoo niiden arvonnousuun ja pääomaa on käytettävissä, sijoittajan kannattaa ensisijassa pyrkiä ostamaan metsäkiinteistöt. Jos näin ei ole, metsänvuokrauksen tapaiset järjestelyt muuttuvat houkutteleviksi.

Metsänvuokraustoiminnassa itse metsään liittyvät toiminnot ja toimijat ovat samoja kuin tavanomaisessa metsätalouden harjoittamisessa, jolloin vuokraustoiminnan käynnistämiseksi ja toiminnassa on suurimmalta osin kyse jo olemassa olevien toimintojen ja toimijoiden aktivoimisesta uudelleen ajatusmalliin (yhteistyöverkot) ja liiketoiminnan harjoittamiseen verkostomaisesti. (Tietolaatikko 10.) Olennaiseksi metsänvuokrauksen käynnistymisen ja leviämisen mahdollistajaksi nouseekin rohkeus kokeilla. Tätä rohkeutta tarvitaan samanaikaisesti usealta toimijataholta, jotta verkostomainen muutos voisi onnistua. Jatkotehtävissä olisi ensiarvoisen tärkeää saada lisätietoa yksittäisten metsänvuokrauksesta kiinnostuneiden metsänomistajien näkemyksistä, sillä heitä ei hankkeessa järjestettyihin työpajoihin osallistunut.

5.5. Metsänvuokrauksen kansainvälinen laajentamispotentiaali

Metsänvuokraukseen perustuva omaisuudenhoitopalvelu vaihtoehtoisine ominaisuuksineen voisi olla käyttökelpoinen myös muissa maissa, joissa yksityismetsien puun mobilisaatioon liittyy haasteita esimerkiksi nykyisten ja tulevien käyttötarpeiden ja -mahdollisuuksien näkökulmasta (esimerkiksi Eurostat 2011). Käyttöönoton edellytys on luonnollisesti myös se, että näistä maista tulisi löytyä sopivia ja asiasta kiinnostuneita palveluntarjoajia ja heihin luottavia metsänomistajia. Voidaankin arvioida, että EU:n alueilta löytyy useita potentiaalisia kohdemaita, joihin kehitetyn palvelumallin piirteitä voitaisiin yhdessä paikallisten toimijoiden kanssa räätälöidä ja tarjota.

Tässä tutkimuksessa tarkastellaan kolmea maata, joiden yksityismetsänomistus sekä metsätalouden toimintaympäristö poikkeavat toisistaan. Maat ovat Saksa, Slovenia sekä Viro (taulukko 9). Virossa ja Sloveniassa yksityismetsänomistus on vielä melko voimakkaassa kehitysvaiheessa 1990-luvun alun jälkeen tapahtuneiden maanomistukseen liittyvien muutosten seurauksena, kun taas Saksassa yksityismetsänomistuksella on hyvin pitkät perinteet ja sen kehitys on ollut vakaampaa. Saksan kohdealueella, Baden-Württembergissa, yksityismetsien rakenne muistuttaa Suomen tilannetta, joskin on enemmän polarisoitunut suuriin ja pieniin tiloihin. Sloveniassa ja Virossa yksityismetsien rakenne on huomattavasti Suomea pienipiirteisempää. Yksityistilojen keskimääräinen pinta-ala on Sloveniassa 2,6 hehtaaria (Krč ym. 2015) ja Virossa luonnollisilla henkilöillä 6,4 ha ja yhtiöillä 64,7 ha (Aastaraamat Mets 2014, Teder ym. 2015). Sloveniassa yksityismetsien käytön lisäämisen mahdollisuudet ovat huomattavat, sillä vuosittainen hakkuumäärä on vain noin 40 % metsien kasvusta. Myös Saksassa ja Virossa muun muassa yksityismetsänomistuksen rakenteen kehitys johtaa metsäpalveluiden käytön lisäämiseen. Saksassa metsäpalvelut on rakennettu perinteisellä tavalla osavaltion metsäneuvojien varaan. Virossa metsänomistajayhdistysten toiminta on laajentumassa ja yhdistyksiä tuetaan metsäpoliittisesti muun muassa kanavoimalla metsätalouden tukirahoitusta niiden kautta.

Taulukko 9. Metsänvuokrauksen käyttöönottoa puoltavia ja hidastavia tekijöitä Saksassa (Baden-Württembergissa), Sloveniassa ja Virossa.

Maa	Palvelun käyttöönottoa edistää	Esteitä palvelun käyttöönotolle
Saksa	<ul style="list-style-type: none"> • Omistajien ikääntyminen lisää palvelujen käytön tarvetta • Koko maatilan, mukaan lukien metsän, vuokrausta on tukenut maa- ja metsätalousyrittäjien paremmat eläköitymisehdot • Jos metsätalouden kannattavuus heikentyisi tai puun hinnat laskisivat 	<ul style="list-style-type: none"> • Metsätalouden käytännöt ja palvelurakenteet, metsänomistajat tekevät tai teettävät metsätyöt pääosin itse • Vaikeasti arvioitavissa olevat puutavaralajikertymät, hankalat maastot ja kallis uudistaminen vähentävät kokonaisvaltaisten palvelujen tarjontaa • Luottamuksen puute
Slovenia	<ul style="list-style-type: none"> • Mahdollisuudet alentaa korjuukustannuksia, mikäli palvelun piiriin saadaan samalta alueelta enemmän omistajia • Kaikkien toimijoiden periaatteellinen tuki toimenpiteille, joiden avulla yksityismetsien puun mobilisaatio kasvaisi 	<ul style="list-style-type: none"> • Julkishallinnon vahva ja kaupallisten toimijoiden heikko rooli metsätaloudessa • Negatiivinen ilmapiiri uusien markkinalähtöisten metsäpalveluiden käyttöönotolle • Luottamuksen puute: kokemukset eri toimijoiden luotettavuudesta ovat vaihtelevia
Viro	<ul style="list-style-type: none"> • Metsätalouden toimintaympäristö vakiintuu • Metsäkiinteistömarkkinat tasaantuvat • Maan arvonnousu hidastuu • Metsiä ostavat sijoittajat kiinnostuvat antamaan kiinteistöjään vuokralle • Luottamus toimijoihin kasvaa 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktiiviset metsätilamarkkinat, jotka mahdollistavat edelleen myös kannattavaa osta, hakkaa ja myy metsäkiinteistö -tyyppistä toimintaa • Kokonaisvaltaisia metsäomaisuudenhoidon hoitopalveluita on saatavilla myös ilman vuokrausta • Luottamuksen puute: metsäalalla on luotettavuuden kannalta edelleenkin hyvin erilaisia toimijoita, mikä ei paranna keskinäistä luottamusta

5.6. Metsänvuokrauksen liiketoimintamallin laajennettavuus

Sekä kotimaisen kysyntä- ja tarjonta-arvion että kansainvälisten tarkastelujen pohjalta laadittiin metsänvuokrauksen laajennettavuuden SWOT (taulukko 10). Se tiivistää metsänvuokraukseen perustuvan liiketoiminnan käynnistämiseen ja laajennettavuuteen liittyvät vahvuudet, heikkoudet, mahdollisuudet ja uhkat. Tunnistetut tekijät ovat keskeisiä liiketoimintamalleja täsmennettäessä, palveluja markkinoitaessa ja kokeiltaessa sekä yhteistyöverkostoja rakennettaessa.

Taulukko 10. SWOT metsänvuokrauksen liiketoimintamallin laajennettavuudesta

<p>Vahvuuksia (S)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suomesta löytyy kiinnostuneita palveluntarjoajia • Tarvittavan aroverkon toimijat ovat jo olemassa • Metsänomistajista löytyy palvelusta kiinnostunut, joskin pienehkö segmentti • Sekä markkina- että julkiset toimijat suhtautuvat vähintään uteliaan kiinnostuneesti metsänvuokraukseen 	<p>Heikkouksia (W)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vuokranantajan ja vuokralaisen verotuskohtelussa on vielä epäselviä kohtia • Vuokraussopimuksessa on iso joukko erikseen sovittavia yksityiskohtia, joiden taloudellinen merkitys voi olla osapuolten ja sopimussuhteen toimivuuden kannalta erittäin suuri, jopa ratkaiseva • Metsänvuokrauksella on kielteinen maineperintö • Metsäomaisuuden hoidon kokonaispalvelu voidaan järjestää muutoinkin kuin vuokrausmenetelyllä • Yksityismetsien vuokraukselle ei ole löytynyt muualta Euroopasta toimivaa ympäristöä
<p>Mahdollisuuksia (O)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Metsäomaisuuden hoidon kokonaispalvelujen kysyntä on kasvamassa • Voi parhaimmillaan johtaa tilanteeseen, jossa molemmat sopimuspuolet hyötyvät (win-win) • Vakuutus- ja rahastoyhtiöille sekä muille sijoittajille on tarjolla rooleja, jotka mahdollistavat uudenlaisen liiketoimintamallin • Omaisuudenhoitopalvelun piirteitä voidaan kytkeä jatkoyhteistyössä esimerkiksi Slovenian ja Viron metsätalouden kehittämistoimiin 	<p>Uhkia (T)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Malli on altis kielteiselle mielikuville • Muutama epäonnistunut kokeilu voi viedä pohjan koko vuokraustoiminnan kehittämiseltä • Kerran petetty maanomistajien luottamus on erittäin hankala rakentaa uudelleen

6. Johtopäätökset

Metsänvuokraaminen on kokonaisvaltainen yksityismetsänomistajille suunnattu metsäomaisuuden hoitopalvelu, joka on noussut maanomistuksen muutoksesta ja puumarkkinoiden kehittämisestä käytävään keskusteluun 2010-luvulla (Maa- ja metsätalousministeriö 2011). Suurille metsänomistajille operatiivisen päätöksenteon ulkoistamiseen perustuvaa metsäomaisuuden hoitopalvelua tarjoavat jo nyt asiaan erikoistuneet konsultit. Voidaan olettaa, että metsänomistajakunnan muutoksen jatkuessa ja palveluiden käytön yleistyessä kokonaisvaltaiset omaisuudenhoitopalvelut tulevat yleistymään myös metsäalalla samalla tavalla kuin ne ovat yleistyneet sähköisten palveluiden vauhdittamina pankki- ja vakuutuslalla sekä finanssivarallisuuden hoidossa.

Metsänvuokrauksen kysyntä oli postikyselytulosten mukaan metsänomistajien keskuudessa melko laimeaa ja suhtautuminen epäluuloista. Noin viisi prosenttia Päijät-Hämeen ja Pohjois-Karjalan metsänomistajista oli halukas kokeilemaan vuokrausta, mikä ei ole kuitenkaan uuden palvelun käyttöönottoa ajatellen huono tulos, sillä valtakunnan tasolla tämä tarkoittaisi noin 25 000 keskikokoista metsätilaa ja noin 750 000 hehtaaria. Palveluntarjoajat olivat selvästi metsänomistajia kiinnostuneempia; kyselyyn vastanneista lähes kolme neljästä oli halukas toimimaan vuokralaisena. Myös yhteismetsät olivat kiinnostuneita tarjoamaan vuokrapalvelua mutta eivät vuokraamaan metsiään. Metsänvuokrauksen kysynnän ja tarjonnan epäsuhdasta huolimatta metsäomaisuuden hoidon kokonaispalvelulle saattaa olla metsänomistajakunnassa tässä esitettyä laajempaa, piilevää kysyntää. Tähän viittaa se, että kyselyn mukaan metsänvuokrauksen suhteen epäroivia oli joka kymmenes ja varsinkin he kaipasivat asiasta lisää tietoa.

Vaikka metsän vuokraaminen eroaa maatalousmaan vuokraamisesta sopimusten ja toiminnan aikaperspektiivin suhteen, kehitys pellonvuokramarkkinoilla kolmen viime vuosikymmenen aikana osoittaa, että myös metsänvuokramarkkinat voivat kehittyä suotuisasti lähivuosikymmeninä. Niin pellon- kuin metsänvuokrauskin tarjoavat keinon järjeittää keskeisen biotalouden tuotantoresurssin - maan - käyttöä yritystoiminnassa ja luovuttaa sen hoito osaaviin ja aktiivisiin käsiin ilman kalliita ja vaivalloisia tilusjärjestelyjä tai maakauppoja. Metsänvuokraus on kuitenkin syytä nähdä ennen kaikkea metsänomistajalle suunnattuna omaisuudenhoitopalveluna, jolloin palvelun sisällöstä vuorovaiikutteisesti sopiminen ja arvon tuottaminen maanomistajalle korostuvat.

Metsänvuokraamiseen liittyy useita arvolupauksia siihen osallistuville tahoille. Metsänomistajan arvolupaukset sisältävät kokonaisvaltaisen metsäomaisuuden hoidon ulkopuoliselta ammattilaiselta, helppouden sekä usein vakaan (tasaisen) tuoton, jos metsänomistaja niin haluaa. Metsänvuokraukseen osallistuville yrityksille – vuokralaiselle sekä muille toimintaan osallistuville palveluntarjoajille – arvolupaukset sisältävät kumppanuuden sekä luotettavan ja ammattitaitoisen yhteistyöverkoston. Jos vuokrattujen metsätilojen kokonaispinta-ala on riittävä, luo syntynyt yhteistyöverkosto asiantuntemuksensa avulla yhdessä liiketoimintaa ja arvoa, joka perustuu aineelliseen ja aineettomaan vaihdantaan, osaamisen täydentämiseen ja vuorovaikutukseen, sekä myös selkeisiin työsuorituksiin vuokratiloilla.

Tutkimuksen kuluessa metsänomistajan kokonaisvaltaiselle omaisuudenhoitopalvelulle on hahmottunut kolme erilaista mittakaavatasoa: paikallinen pienimuotoinen metsänvuokrauspalvelu, alueellinen ja hieman laajamittaisempi palvelumalli sekä valtakunnallinen malli. *Paikallisessa pienimuotoisessa mallissa* vuokrauspalvelu toteutuu metsänomistajan sekä tilan sijaintikunnassa toimivan toisen aktiivisen metsänomistajan tai metsäpalveluyrityksen välisenä sopimuksena. Metsänvuokraus on mahdollista toteuttaa myös perheen sisäisesti tai lähipiirin kesken. Verotuksen näkökulmasta perusteltu ja molempia osapuolia hyödyttävä vuokraustilanne voisi syntyä, jos vuokranantajana on kuolinpesä ja vuokralaisena joku kuolinpesän jäsenistä tai muu luottamusta nauttiva läheinen. Näissä tapauksissa vuokran mitoittaminen reilusti käypää hintaa suuremmaksi tai pienemmäksi voi johtaa lahjaveroseuraamuksiin, ensin mainitussa tapauksessa vuokralaiselle ja jälkimmäisessä vuokranantajalle. Paikallisella pienimuotoisella mallilla on runsaasti yhtäläisyyksiä Saksassa käytössä olevan mallin kanssa. Vuokrauspalvelun laajuus riippuu tällöin alueen muiden metsänomistajien sekä palveluyrittäjien aktiivisuudesta eikä se

ole maantieteellisesti kattavaa. *Alueellinen metsänvuokrauspalvelu* perustuu puolestaan esimerkiksi pääsääntöisesti tietyn maakunnan tai metsänhoitoyhdistyksen alueella aktiivisesti toimivan toimijan tarjoamaan palveluun, jolloin palvelua voidaan tarjota periaatteessa kaikille kyseisen alueen metsänomistajille. *Valtakunnallinen metsänvuokrausmalli* tarjoaa käytännössä kaikkialla Suomessa sijaitsevien metsätilojen omistajille mahdollisuuden tarjota tilojaan vuokralle. Tällöin ainakin varsinainen vuokralainen on valtakunnallinen toimija mutta hänen käyttämänsä palveluntarjoajat (alihankkijat) voivat olla joko valtakunnan tai maakunnan tasolla toimivia hakkuu- ja metsänhoitopalveluja tarjoavia tai välittäviä yrityksiä. Edellä kuvatut mallit eivät ole toisiaan poissulkevia. Kunkin mallin liikkeellelähtö riippuu ensisijaisesti toimijoiden eli vuokrauspalveluja tarjoavien yritysten aktiivisuudesta.

Tutkimuksessa selvitettiin, miltä palveluntarjoajilta metsänomistajat voisivat ostaa metsäomaisuuden hoidon kokonaispalvelun. Metsänhoitoyhdistys herätti vastaajissa eniten luottamusta. Voidaan kuitenkin olettaa, että erilaiset metsänomistajat arvostavat erityyppistä yhteistyötä ja voivat siksi löytää tarvittavan luottamuksen myös muiden toimijoiden kanssa. Näin kaikille malleille, niin paikallisille pienimuotoisille, alueellisille kuin valtakunnallisillekin voi syntyä omistajien joukossa kysyntää.

Olennaista metsänvuokrauksen käyttönotolle ja yleistymiselle on, että saataisiin aikaan yksinkertainen ja selkeä metsänvuokrauskonsepti ja siihen perustuva pilottisovellus, joka voisi toimia referenssinä. SWOT-analyysin perusteella (taulukko 10) metsänvuokraukseen liittyy tiettyjä heikkouksia ja uhkia, joten kehitystyössä toimijoiden tulisi olla ennakkoluulottomia, yhteistyökykyisiä ja avoimia konseptin kehittämässä ja testaamisessa. Viitteitä tällaisesta saatiin tutkimushankkeen työpajoissa, joissa vallitsi erittäin kehitysorientoitunut ilmapiiri. Työpajoissa nähtiin, että kokonaisvaltaisten, metsänvuokrausmaiseen ulkoistamiseen perustuvien metsäomaisuuden hoitopalvelujen piilevän kysynnän realisoiduminen edellyttää toteutus- ja sopimusmallien selkeyttämistä ja yleistajuista viestintää sekä uskottavien todellisten esimerkkien kuvailemista. Tämä palvelisi luottamusta herättävästi ja rakentaisi yhteistä ymmärrystä siitä mitä palvelu suomalaisen yksityismetsätalouteen sovellettuna tarkoittaa.

Tutkimuksen johtopäätökset ovat:

- Kokonaisvaltainen metsäomaisuuden hoitopalvelu voidaan toteuttaa nykyisen lainsäädännön puitteissa maanvuokralain perusteella, jolloin vuokratuloja kohdellaan verotuksessa pääsääntöisesti ansiotulona; se on metsänomistajalle tietyissä tilanteissa hieman puunmyyntitulojen pääomatuloerotusta epäedullisempaa, mutta vastineeksi metsänomistaja saa helppoutta, tasaisia tuloja sekä metsän ammattimaista hoitoa.
- Vuokratason mitoittaminen on olennainen asia sekä vuokranantajan että vuokralaisen kannalta, ja se edellyttää läpinäkyvän laskentakehikon ja -ohjelmiston kehittämistä.
- Nykyisessä lainsäädännössä ja verotuskäytännössä ei ole otettu huomioon liiketoimintana harjoitettavaa metsänvuokraustoimintaa, joten lainsäädäntöä tulee tarvittaessa muuttaa siten, että se ottaa paremmin huomioon metsänvuokrauksen perinteisestä metsätalouden harjoittamisesta poikkeavat erityispiirteet.
- Mikäli palvelun piiriin halutaan saada laaja joukko perhemetsätiloja, ei termiä metsänvuokraus kannata välttämättä käyttää – parempi termi voisi olla esimerkiksi metsäomaisuuden hoitopalvelu.
- Kokonaisvaltaisen metsäomaisuuden hoitopalvelun vaikutukset – jos palvelu toteutuisi mittakaavaltaan vähänkin laajempaan – puun mobilisaatioon, metsäyrittäjyyteen ja metsätalouden kannattavuuteen voivat olla merkittäviä. Hankkeessa ei tutkittu palvelun mahdollisia vaikutuksia metsien monimuotoisuudelle, mutta on selvää, että vaikutukset palvelun piirissä olevissa metsissä riippuvat hakkuiden intensiteetistä ja sijoittelusta sekä luonnonhoidon laadusta, joista kaikista voidaan sopia palvelusopimuksessa.
- Useat toimijat, jotka edustavat kaikkia kolmea yllä mainittua mittakaavatasoa, ovat olleet varovaisen kiinnostuneita palvelun tarjoamista liiketoimintamahdollisuuksista; tutkimushank-

keen päättyessä ei kuitenkaan ollut tietoa, mikä malli tai mitkä toimijat lähtisivät ensimmäisinä viemään sitä käytäntöön.

- Vaikka uudentyyppinen omaisuudenhoitopalvelu ei välittömästi yleistyisikään, metsäpalvelujen digitalisaatio mahdollistaa monien tässä tutkimuksessa esillä olleiden palvelupiirteiden toteuttamisen myös metsänomistajien nykymuotoisissa jäsen- ja palvelusopimuksissa.
- Niin sanottu pitkä puukauppasopimus (nykyisen maakaaren mukaan kirjaamiskelpoinen enintään viiden vuoden pituisena) täydennettynä metsänhoitopalveluilla voisi olla vuokrasopimukselle vaihtoehtoinen kehittämisväylä; tällöin yksityiselle metsänomistajalle palvelun kautta maksettavat puukauppatulot verotettaisiin pääomatuloina metsätalouden verotuksessa.
- Suomessa metsänvuokrausta on nyt päättyneen projektin puitteissa lähestytty kattavasti tutkimuksen keinoin. Metsänvuokrauksen käyttöönotto edellyttää kuitenkin palvelukonseptin toimivuuden kokeilua jonkin metsätilan tai -alueen kohdalla. Tätä voitaisiin edistää esimerkiksi tutkimuksesta liiketoimintaa -tyyppisellä siltarahoituksella yhteistyössä asiaan sitoutuvien yritysten ja metsänomistajien kanssa. Tutkimuslaitokset voivat olla mukana uuden liiketoiminnan käynnistämässä asiantuntijoina esimerkiksi tilan metsien käsittelyihin liittyvien laskentatyökalujen kehittämisessä tai sopimusten muotoilua tukemassa.
- Metsäomaisuuden hoitopalvelun lähestymistavalla voisi alustavien selvitysten mukaan olla tarttumapintaa ainakin Ruotsin ja Norjan sekä mahdollisesti myös Slovenian yksityismetsätaloudessa; mahdollinen palvelunkehitys täytyy kuitenkin toteuttaa huolellisesti paikalliseen toimintaympäristöön sovittaen ja paikallisesti jo tällä hetkellä toimivien tahojen toimesta.

Viitteet

- Aastaraamat Mets 2014. Keskkonnaagentuur, Tallinn 2016. 225 s.
<http://www.keskkonnaagentuur.ee/et/metsandusevaljaanded>
- Alberta Government, 2013. Alberta Timber Quota Policy. Available at:
<http://www.agric.gov.ab.ca/app21/forestry?page?cat1=Forest%20Management&cat2=Timber%20Quotas>.
- Alberta Government, 2014a. Sample Coniferous Timber Quota Certificate. Available at:
<http://www.agric.gov.ab.ca/app21/forestry?page?cat1=Forest%20Management&cat2=Timber%20Quotas>.
- Alberta Government, 2014b. Sample Deciduous Timber Allocation. Available at:
<http://www.agric.gov.ab.ca/app21/forestry?page?cat1=Forest%20Management&cat2=Timber%20Quotas>.
- Allee, V. 2009. Value-creating networks: organizational issues and challenges. *The Learning Organization*, 16 (6): 427–442.
- Asikainen, A. 2016. Maanvuokralain mukaisen metsänvuokrasopimuksen keskeiset ehdot. Oikeustieteen pro gradu. Itä-Suomen yliopisto, oikeustieteiden laitos. XII + 80 s.
- Bugge, M., Hansen, T. & Klitkou, A. 2016. What is the bioeconomy? A review of literature. *Sustainability* 8(7), 691. <http://www.mdpi.com/2071-1050/8/7/691>
- Butler, B., 2008. Family Forest Owners of the United States, 2006. U.S. Department of Agriculture, Forest Service, Northern Research Station. 72 pp.
- Eurostat. 2011. Forestry in the EU and the world — A statistical portrait. Luxembourg: Publications Office of the European Union. ISBN 978-92-79-19988-2.
<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/3217494/5733109/KS-31-11-137-EN.PDF/cbd2d7d5-0cfa-4960-b5d3-02eb065abba5>
- [FAO] Food and Agriculture Organisation of the United Nations (FAO), 2010. Global Forest Resources Assessment 2010, FAO Forestry Paper 163.
- [FAO] Food and Agriculture Organisation of the United Nations (FAO), 2012. The Russian Federation Forest Sector Outlook Study to 2030, Rome.
- Forest Code of the Russian Federation, 1993. Law No. 4613-I Basic Forestry Legislation. Available at:
<http://faolex.fao.org/docs/pdf/rus24453.pdf> [accessed 26 April 2016]
- Forest Code of the Russian Federation, 1997. Federal Law No. 22-FZ Forest Code. Available at
<http://faolex.fao.org/docs/html/rus21853E.htm> [accessed 26 April 2016]
- Forest Code of the Russian Federation, 2006. Unofficial translation from the Russian language. World Bank. Available at: <http://www.fire.uni-44 freiburg.de/GlobalNetworks/BalticRegion/ForestCode-3rdReading-061108-eng.pdf> [accessed on 4 April 2016]
- Gray, J., 2002. Forest Concession Policies and Revenue Systems: Country Experience and Policy Changes for Sustainable Tropical Forestry. World Bank Technical Paper, No. 522.
- Gray, J., 2003. Forest Tenures and Concessions Experience in Canada and Selected Other Countries. Institutional Changes in Forest Management in Countries with Transition Economies: Problems and Solutions, Workshop Proceedings, Moscow, Russia.
- Haley, D. & Luckert, M.K., 1990. Forest tenures in Canada: a framework for policy analysis. *Forestry Canada, Ontario. Information Report E-X-43*. 104 pp.
- Hallikainen, V., Hyppönen, M., & Vaittinen, A. 1997. Metsänuudistamistöiden viivästyminen Rovaniemen metsänhoitoyhdistyksen alueella. *Metsätieteen aikakauskirja – Folia Forestalia* 2/1997: 253–260.
- Haltia, E., Rämö, A-K., Pynnönen, S., Valonen, M. & Horne, P. 2017. Miksi metsien taloudellisia mahdollisuuksia jätetään käyttämättä? – Metsänomistajien aktiivisuus ja siihen vaikuttaminen. PTT raportteja 255. 101 s.
- Havia, P. 2012. Yhteismetsä – perustaminen, hallinto ja verotus. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio & Metsäkustannus Oy. 94 s.
- Hiltunen, V., Kurttila, M. & Pykäläinen, J. 2012. Strengthening top-level guidance in geographically hierarchical large scale forest planning: Experiences from the Finnish state forests. *Silva Fennica* 46(4): 539–554.
- Hujala, T., Karppinen, H. & Kurttila, M. 2013. Customer segments among family forest owners: combining ownership objectives and decision-making styles. *Small-scale Forestry* 12(3): 335–351.
<https://doi.org/10.1007/s11842-012-9215-1>

- Hynynen, J., Huuskonen, S. & Kojola, S. 2017. METSÄ 150: Metsänkasvatuksen keinot lisätä puuntuotantoa kestävästi ja kannattavasti. Luonnonvara- ja biotalouden tutkimus 16/2017. 89 s.
- Hyvönen, P. 2010. Metsänomistajien puukaupan suunnitteluun liittyvien palveluiden käyttö. Metlan työraportteja 178. 53 s.
- Hyvönen, P. & Korhonen, K. 2011. Tilakoko vaikuttaa puukauppapalveluiden tarpeeseen. Julkaisussa: Hänninen, R. & Sevola, Y. (toim.). Metsäsektorin suhdannekatsaus 2011-2012. Metsäntutkimuslaitos, s. 47-50.
- Hänninen, H., Karppinen, H. & Leppänen, J. 2011. Suomalainen metsänomistaja 2010. Metlan työraportteja 208. 94 s.
- Hänninen, H. & Leppänen, J. 2016a. Metsätilamarkkinoiden aktivointi. Luonnonvara- ja biotalouden tutkimus 23/2016: 44 s.
- Hänninen, H. & Leppänen, J. (toim.) 2016b. Metsäverotuksen kehittämistarpeet metsä- ja elinkeinopoliittikan kannalta. – Loppuraportti maa- ja metsätalousministeriölle. Luonnonvara- ja biotalouden tutkimus 27/2016: s. 76.
- Hänninen H., Kumela H., Hujala T., Kurttila M. (2017). Metsänomistajien näkemys metsänvuokrauksesta metsäomaisuuden hoidon kokonaispalveluna. Metsätieteen aikakauskirja 2017-6997. 24 s. <https://doi.org/10.14214/ma.6997>
- Häyrinen L., Mattila O., Berghäll S., Toppinen A. 2014. Forest Owners' Socio-demographic Characteristics as Predictors of Customer Value: Evidence from Finland. *Small-scale Forestry* 14(1): 19–37. <https://doi.org/10.1007/s11842-014-9271-9>
- Jalasaho, J. 2013. Metsänvuokrauksen toimintamallien soveltuvuuden arviointi Suomen yksityismetsätaloudessa. Itä-Suomen yliopisto, luonnontieteiden ja metsätieteiden tiedekunta, metsätieteen pro gradu. 51 s.
- Jarillo, J. C. 1988. On Strategic Networks. *Strategic Management Journal*, 9(1): 31–41.
- Karppinen, H. & Ahlberg, M. 2008. Metsänomistajakunnan rakenne 2020: yleiseen väestömuutokseen perustuvat ennustemallit. *Metsätieteen aikakauskirja* 1/2008: 17-32.
- Karppinen, H. & Berghäll, S. 2015. Forest owners' stand improvement decisions: Applying the Theory of Planned Behavior. *Forest Policy and Economics* Vol 50: 275–284. <https://doi.org/10.1016/j.forpol.2014.09.009>
- Karppinen, H., Hänninen, H. & Ripatti, P. 2002. Suomalainen metsänomistaja 2000. Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja 852. 83 s.
- Koho, R., Hänninen, H., Karppinen, H. & Ovaskainen, V. 2004. Omatoimisuus metsätaloudessa. *Metsäntutkimuslaitoksen tiedonantoja* 912. 41 s.
- Koskela, T. & Karppinen, H. 2005. Metsänuudistumisen viivästymisen syyt yksityismetsälöillä. *Metsätieteen aikakauskirja* 3/2000: 323–334.
- Koivumäki, E. 2016. On the Forest Lease Schemes of Selected Countries under IFRS. University of Eastern Finland. Faculty of Science and Forestry. Bachelor's Thesis for BSc (For). 50 p.
- Krč, J., Pezdevšek Malovrh, Š., Ficko, A., Šinko, M., Premrl, T., Bogataj, N., Udovč, A. 2015. Forest Land Ownership Change in Slovenia. COST Action FP1201 FACESMAP Country Report, European Forest Institute Central-East and South-East European Regional Office, Vienna. 46 s. [Verkkojulkaisu] <http://facesmap.boku.ac.at/index.php/activities/country-reports>
- Kuuluvainen, J., Karppinen, H., Hänninen, H. & Uusivuori, J. 2014. Effects of gender and length of land tenure on timber supply in Finland. *Journal of Forest Economics* 20(4): 363–379. <http://dx.doi.org/10.1016/j.jfe.2014.10.002>
- Laturi, J., Lintunen, J., Pohjola, J. & Uusivuori, J. 2015. Taloustieteellinen näkökulma metsien käyttöä ohjaavaan politiikkaan: Tuloksia FinFEP-mallilla. Julkaisussa: Uusivuori, J., Hildén, M., Lehtonen, H., Rikkinen, P. & Makkonen, M. (toim.) *Politiikka ja luonnonvarat*. Luonnonvara- ja biotalouden tutkimus 20/2015, s. 10–20. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-326-020-7>
- Lehtinen, L., 2006. Venäjän Metsäoikeudesta. Rovaniemi. 78 pp.
- Leppänen, J. & Torvelainen, J. 2015. Metsämaan omistus 2013. Luonnonvara- ja biotalouden tutkimus 5/2015.
- Luonnonvarakeskus. MetINFO www.metla.fi/metinfo
- Luonnonvarakeskus. 2017. Hakkuukertymä ja puuston poistuma. Tilastotietokanta. <http://stat.luke.fi/hakkuukertyma-ja-puuston-poistuma>
- Maa- ja metsätalousministeriö. 2011. Metsätilakoon ja rakenteen kehittäminen -työryhmän kannanotot. Työryhmämuistio MMM 3, osat 1, 57 s. <http://mmm.fi/julkaisut/tyoryhnamuistiot>. 58 s.
- Maa- ja metsätalousministeriö. 2012. Metsätilakoon ja rakenteen kehittäminen -työryhmän loppuraportti. Työryhmämuistio MMM 2012:1. 25 s.

- MCPFE, EC & UNECE/FAO. 2010. Good practice guidance on sustainable mobilisation of wood in Europe. 76s. http://www.foresteurope.org/documentos/Wood_Mobilisation_Guidance_Report.pdf
- Metsäntutkimuslaitos. 2014. Metsätalastollinen vuosikirja 2014. Saatavilla: http://stat.luke.fi/mets%C3%A4tilastollinen-vuosikirja-2014-2003_fi
- Meyer, R., Klemperer, D.W. & Siegel, W. 1986. Cutting Contracts and Timberland Leasing. *Journal of Forestry*. December issue. pp. 35-38.
- Mussell, A. & Fox, G. 1994. History of Forest Tenure Arrangements in Northern Ontario: An Economic Interpretation. Natural Resources Canada. Canadian Forest Service. Great Lakes Forestry Centre. Ontario, Canada. NODA File Report 13. 24 pp.
- Natural Resources Canada. Forest Land Ownership. Available at: <http://www.nrcan.gc.ca/forests/canada/ownership/17495>.
- Normann, R. & Ramírez, R. 1993. From Value Chain to Value Constellation: Designing Interactive Strategy. *Harvard Business Review*, 71(4): 65–77.
- Pulla, P., Schuck, A., Verkerk, P.J., Lasserre, B., Marchetti, M. & Green, T. 2013. Mapping the Distribution of Forest Ownership in Europe. EFI Technical Report 88. European Forest Institute, Joensuu. 91 pp.
- Päivinen R., Mäki P. & Lehtoviita J. 2016. Puun tarjonta yksityismetsistä. Tapion raportteja nro 7.
- Ross, M. 1997. A History of Forest Legislation in Canada 1867-1996. Canadian Institute of Resources Law, The University of Calgary, Alberta, Canada. 52 pp.
- Ruohola, H., Ripatti, P., Rämö, A.-K. & Toivonen, R. 2004. Yksityismetsien puukaupan rakenne. Työtehtöseuran raportteja ja oppaita 11. 40 s.
- Rämö, A.-K., Mäkijärvi, L., Toivonen, R. & Horne, P.. 2009. Suomalaisen metsänomistajan profiili vuonna 2030. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen raportteja n:o 221. 47 s.
- Rämö, A.-K., Hietala, J., Haltia, E., Horne, P. & Kniivilä, M. 2016. Maaseutu suomen biotalousstrategian tukipilarina – raaka-aineiden tarjonnan edistäminen metsissä. PTT raportteja 253. 93 s.
- Schmithüsen, F., Herbst, P. & Le Master, D. C. (Eds.) 2000. Forging a New Framework for Sustainable Forestry: Recent Developments in European Forest Law. IUFRO World Series Volume 10. International Union of Forestry Research Organisations, IUFRO Secretariat Vienna; Chair of Forest Policy and Forest Economics, ETH, Zurich, 354 pp.
- Siegel, W. 1973. Long-Term Contracts for Forest Land and Timber in the South. U.S. Department of Agriculture. Forest Service Research Paper SO-87. Southern Forest Experiment Station.
- Suomen biotalousstrategia: Kestävää kasvua biotaloudesta. 2014. http://www.biotalous.fi/wp-content/uploads/2015/01/Suomen_biotalousstrategia_2014.pdf
- Teder, M., Pöllumäe, P. & Korjus, H. 2015. Forest Land Ownership Change in Estonia. COST Action FP1201 FACESMAP Country Report. European Forest Institute Central-East and South-East European Regional Office, Vienna. 30 s. [Verkkajulkaisu] <http://facesmap.boku.ac.at/index.php/activities/country-reports>
- Terney, K. 2016. Interview. Representative of U.S. Department of Agriculture, Forest Service, Forest Management. 11 February 2016.
- Torniainen, T. & Saastamoinen, O. 2007. Formal and Informal Institutions and their Hierarchy in the Regulation of the Forest Lease in Russia. *Forestry*. Volume 80, No. 5, pp. 489–501.
- U.S. Department of Agriculture Forest Service, 2014. U.S. Forest Resource Facts and Historical Trends. Forest Service, FS-103

LIITTEET

Mallisopimus

METSÄOMAISUUDEN VUOKRA- JA HOITOSOPIMUS

Me allekirjoittaneet olemme tänään tehneet seuraavan maanvuokralain (258/66) mukaisen metsän hoitoa koskevan vuokrasopimuksen (metsäomaisuuden hoitosopimus).

Vuokranantaja (Metsänomistaja)

xxxx
xxx-tila

Vuokralainen (Metsäomaisuudenhoitaja)

xxxx

Vuokra-alue

xxx-metsätila, metsäpinta-alaltaan xxx ha.

Sopimuksen kohteena oleva vuokra-alue on eritelty tämän sopimuksen liitteessä (kuvioluettelo ja kuviokartta).

Metsäomaisuudenhoitaja on tutustunut vuokra-alueeseen ja sen rajoihin ja hyväksyy ne.

Sopimuksen kattavuus

Tällä sopimuksella metsänomistaja luovuttaa vuokra-alueella sijaitsevan metsäalueen tämän sopimuksen liitteenä olevan metsäsuunnitelman mukaisen hoidon³ vuokra-ajaksi metsäomaisuuden hoitajalle.

Tarkemmin metsäsuunnitelman toteuttamisesta, metsänhoidon periaatteista sekä muista kuin metsäsuunnitelman toteuttamiseen liittyvistä vuokra-aluetta koskevista metsänomistajan ja metsäomaisuuden hoitajan oikeuksista ja velvollisuuksista on sovittu tämän sopimuksen liitteissä (harjoituslaskelma). Liitteessä on listattu ja teemakartalla kuvattuna ne kuviot, joihin a) vuokralaisella on päätehakkuuoikeus ja uudistamisvelvollisuus; b) toiseen harvennukseen tulevat kuviot ja niiden harvennusajankohdat (5-vuoden tarkkuudella) ja harvennustavat c) ensiharvennettavat kuviot; sekä d) metsänhoitotoimien kohteena olevat kuviot (sisältäen vuokrakauden aikana uudistettavien kuvioiden varhaisperkauksen erillistä korvausta ja tilausta vastaan, hinnaltaan xxx €/ha). Lisäksi liitteessä kuvataan hakkuiden yhteydessä käytettävät menettelytavat latvusmassan keräämisen, kantojen noston ja sertifiointikriteerien noudattamisesta.

³ Tarkoituksena on, että metsänhoitotoimenpiteet pohjautuvat tätä sopimusta varten päivitettyyn/laadittuun metsäsuunnitelmaan.

Metsänomistajalla ja metsäomaisuudenhoitajalla ei ole velvollisuutta huolehtia muista kuin tässä sopimuksessa erikseen sovittujen tehtävien hoitamisesta sopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa xx.xx.20xx ja päättyy xx.xx.20xx (xx vuotta).

Vuokra

Kassavirtaperusteinen vuokra

Metsäomaisuudenhoitaja maksaa vuokran vuosittain viimeistään kuun 15. päivänä metsänomistajan ilmoittamalle pankkitilille. Vuokra määräytyy tämän sopimuksen liitteenä olevan metsäsuunnitelman hakkuu- ja hoitoehdotusten toteutuksen seurauksena syntyneestä kasvavirrasta.

Vuokran suuruus on xxx euroa koko vuokra-ajalta, vuosittain maksettava summa on xxx euroa (sisältäen x% laskentakorkokannalla lasketun vuosittaisen pääomitustekijän koron).

Viivästyskorko

Viivästyskorko on viivästyskorkolain mukainen vuotuinen korko eräpäivästä maksun tapahtumiseen saakka.

Raportointivelvollisuus

Metsäomaisuudenhoitaja ilmoittaa vuosittain kirjallisesti helmikuun loppuun mennessä metsänomistajalle edellisenä kalenterivuonna tekemistään metsäomaisuutta koskevista hoitotoimenpiteistä ja metsänomistajalle maksamistaan vuokrista.

Metsäomaisuudenhoitajan ilmoittaa kirjallisesti metsänomistajalle tämän sopimuksen kannalta olennaisista hakkuista ja metsänhoitotoimenpiteistä ennen toimenpiteiden aloittamista.

Metsänomistajan vastuu

Metsänomistaja vastaa siitä, että hänen antamansa tiedot ovat oikeita ja että hän ei ole saannut mitään sellaista tietoa, joka saattaisi estää sopimuksen toteutumisen. Metsänomistaja ei kuitenkaan vastaa kolmannen osapuolen laatiman metsäsuunnitelman sisältämistä virheistä.

Metsänomistaja ei saa estää metsäomaisuuden hoitajaa käyttämästä tämän sopimuksen mukaisia oikeuksia.

Metsäomaisuuden hoitajan vastuu

Metsäomaisuudenhoitaja vastaa vuokran maksamisesta ja siitä, että hän huolehtii sopimuksen kohteena olevasta metsäomaisuudesta ammattitaitoisesti välttämällä kaikkea haittaa ja vahinkoa kasvavalle puustolle, maaperälle tai myyjän muulle omaisuudelle. Metsäomaisuuden hoitaja vastaa siitä, että metsäomaisuuteen kohdistuvat toimenpiteet toteutetaan tämän sopimuksen ja lainsäädännön mukaisesti.

Sopimuksen päätyttyä vuokra-alue on jätettävä vuokra-alueella suoritettujen metsänhoitotoimenpiteiden huomioon ottaen hyvään kuntoon. Metsäomaisuuden hoitaja on velvollinen korjaamaan metsäomaisuuden hoidon yhteydessä mahdollisesti vaurioituneet tiet, polut ja ojat

entiselleen tai korvaamaan niille tai metsäomaisuudelle aiheutuneet vahingot metsänomistajalle tai ulkopuoliselle taholle.

Vahingonkorvauksen määrittäminen

Mikäli metsäomaisuudenhoitaja ylittää tämän sopimuksen mukaisen hakkuuoikeutensa taikka hakkaa sopimukseen kuulumattomia puita, vahingon määräksi katsotaan luvatta hakattujen puiden sopimuksen mukainen hinta kaksinkertaisena, ellei vahingon osoiteta olevan suuremman.

Metsäomaisuudenhoitajan oikeudet

Metsäomaisuuden hoitajalla on oikeus kaataa ajourilta ja sovituilta varastopaikoilta kasvavaa puustoa sen mukaan kuin se puiden korjuun ja varastoinnin kannalta on tarpeen. Latvat, hylkypuut ja metsätähteet kuuluvat sopimusaikana metsäomaisuudenhoitajalle, ellei toisin ole sovittu.

Sopimuksen purkaminen

Metsänomistaja voi purkaa sopimuksen, jos

- 1) metsäomaisuuden hoitaja on tämän sopimuksen tai lain vastaisesti siirtänyt vuokraoikeuden tai luovuttanut vuokra-alueen tai sen osan hallinnan toiselle
- 2) metsäomaisuuden hoitaja on laiminlyönyt palkkion maksamisen eikä kehotuksen jälkeen täytä maksuvelvollisuuttaan viimeistään 1 kuukauden kuluessa kehotuksesta tai ei ole asettanut metsänomistajan hyväksymää vakuutta
- 3) metsäomaisuuden hoitaja on olennaisesti laiminlyönyt sen hoidettavana olevan metsäalueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden tai jos hän on tämän sopimuksen tai sen liitteiden vastaisesti käyttänyt kohdealuetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta, eikä siihen kehotuksen saatuaan ole laiminlyöntiään tai menettelyään korjannut asetetussa kohtuullisessa määräajassa.
- 4) metsäomaisuudenhoitajan omaisuus luovutetaan konkurssiin eikä konkurssipesä ole metsänomistajan asettamassa vähintään yhden kuukauden määräajassa ilmoittanut ottavansa vastatakseen vuokrasopimuksesta konkurssin alkamisen jälkeen aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä eikä vuokralainen ole mainitussa määräajassa asettanut näiden velvollisuuksien täyttämistä vakuutta. Jos metsäomaisuudenhoitaja asettaa vakuuden vasta määräajan jälkeen, mutta ennen kuin on saanut purkamisilmoituksen tiedoksi, oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ei kuitenkaan ole. Tarkemmin purkamisen edellytyksistä säädetään maanvuokralain 19 §:ssä.

Metsäomaisuuden hoitajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos:

- 1) metsänomistaja ei luovuta kohdealuetta metsäomaisuuden hoitajalle sovittuna ajankohtana
- 2) sopimusta tehtäessä voimassa ollut viranomaisen päätös tai määräys estää tai vaikeuttaa kohdealueen käyttämistä sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen eikä metsänomistaja ole ilmoittanut tästä metsäomaisuuden hoitajalle eikä metsäomaisuuden hoitaja ole muutoinkaan tästä tiennyt
- 3) kohdealue ei luovutushetkellä ole sopimuksen mukaisessa kunnossa
- 4) kohdealue, jonka kunnosta ei ole sovittu, ei luovutushetkellä ole sellaisessa kunnossa, jota metsäomaisuuden hoitaja kohdealueen käyttötarkoitus, sopimuksen ehdot ja muut olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia
- 5) metsänomistaja, joka on sitoutunut saattamaan vuokra-alueen määrättyyn kuntoon tai pitämään sen määrättyssä kunnossa, laiminlyö täyttää sitoumuksensa.

Metsäomaisuudenhoitajan oikeus purkaa metsänhoitosopimus edellyttää lisäksi, että metsäomaisuudenhoitaja on kehottanut metsänomistajaa korjaamaan puutteellisuuden kohtuullisessa määräajassa ja metsänomistaja on laiminlyönyt tämän tai että puutteellisuutta ei voida korjata. Purkamisen edellytyksenä on myös, että purkamisen perusteena olevalla seikalla on metsäomaisuudenhoitajalle olennainen merkitys, kun otetaan huomioon sopimuksen kohde, vuokra-alueen käyttötarkoitus, sopimuksen kesto ja muut olosuhteet. Tarkemmin purkamisen edellytyksistä säädetään maanvuokralain 20 §:ssä.

Purkamisen oikeusvaikutukset

Mikäli sopimussuhde päättyy purkamisen johdosta, sopimus päättyy välittömästi.

Vuokrasopimuksen irtisanominen

Metsänomistajalla on oikeus irtisanoa sopimus, jos sen jatkuminen sovitun määräajan loppuun olisi metsänomistajan tai hänen perheenjäsentensä sairauden tai työttömyyden tai muun niihin verrattavan syyn vuoksi ilmeisen kohtuutonta. Metsänomistajan on tällöin korvattava metsäomaisuuden hoitajalle sopimuksen tekemisestä ja metsäomaisuuden hoitamisesta aiheutuneet kustannukset. Metsäomaisuuden hoitajalla on lisäksi oikeus saada sijoittamalleen pääomalle kohtuullinen korvaus. Sopimus päättyy kolmen kalenterikuukauden kuluttua irtisanomista lähinnä seuraavan kalenterikuukauden alusta. Irtisanominen on annettava kirjallisesti.

Vakuus

Sen varalta, että metsäomaisuuden hoitaja rikkoo tässä sopimuksessa säädettyjä velvollisuuksiaan ja sopimuksen rikkomisesta aiheutuu taloudellista vahinkoa metsänomistajalle, metsäomaisuuden hoitajan on asetettava metsäomaisuuden määrään sidottu sopimusosapuolten hyväksymä vakuus. Vakuuden on katettava vähintään xx prosenttia metsäsuunitelman mukaisen metsäomaisuuden arvosta tämän sopimuksen tekohetkellä.

Alivuokraus ja sopimuksen siirtäminen

Metsäomaisuuden hoitajalla ei ole oikeutta alivuokrata tai siirtää tätä sopimusta ilman metsänomistajan kirjallista suostumusta.

Vuokrasopimuksen kirjaaminen

Metsäomaisuuden hoitajalla on oikeus metsänomistajaa kuulematta kirjata vuokraoikeus maakaaren mukaisesti vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaisesti metsänomistaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ei ole harjoitettu lain mukaista toimintaa.

Metsänomistaja ilmoittaa, että käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole vuokranantajan tiedon mukaan jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet ratkaistaan käräjäoikeudessa, jonka toimialueella vuokra-alue pääosaltaan sijaitsee.

xxx kuun xx päivänä 2017

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta; yksi kummallekin sopijaosapuolelle.



luke.fi

Luonnonvarakeskus
Latokartanonkaari 9
00790 Helsinki
puh. 029 532 6000