



PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:n ja Hannu Paunikallion toiminta Lakea Kiinteistöt Oy:n tilikausien 2017-2021 tilintarkastuksissa

Tilintarkastuslautakunnan päätös 25.1.2023

Päätöksen diaarinumero: PRH/1823/10000/2022

Asian vireilletulo

Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonta on oma-aloitteisesti aloittanut tutkinnan Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:n ja sen vastuunalaisen tilintarkastajan KHT, HT Hannu Paunikallion toiminnasta Lakea Kiinteistöt Oy:n tilikausien 2017-2021 tilintarkastuksista.

Tilintarkastusvalvonnan selvityspyynnöt

Tilintarkastusvalvonta on lähettänyt 2.9.2022 päivätyn selvityspyynnön, jossa Paunikalliota on pyydetty selvittämään mitä tilintarkastustoimenpiteitä hän on tehnyt ja miten hän on raportoinut korkotukilainsäädännön (604/2001: laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta, myöhemmin myös korkotukilaki) tarkastetulle yhtiölle tuomista velvoitteista. Lisäksi häntä pyydettiin toimittamaan asiaa koskeva tilintarkastusdokumentaatio tilikausilta 2017-2021. Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:ltä pyydettiin samassa selvityspyynnössä antamaan selvitys, miten tilintarkastusyhteisö on valvonut vastuunalaisen tilintarkastajan toimintaa kyseisissä toimeksiannoissa ja miten on varmistettu, että toimeksiantojen hoitamiseen on ollut riittävät ja asianmukaiset resurssit.

Tilintarkastajan selvitys

Paunikallio on antanut 21.9.2022 päivätyn vastineen tilintarkastusvalvonnan selvityspyyntöön. Annetussa selvityksessä on tuotu esille muun muassa seuraavaa:

Lakea –konsernin tilintarkastuksen riskiperusteiset painopistealueet ovat kohdistuneet pääasiassa emoyhtiö Lakea Oy:öön. Lakea Kiinteistöt Oy:ssä ei ole suunniteltu tai rakennettu vuosien 2017-2021 aikana ARA-kohteita eikä lakisääteiseen tilintarkastukseen ole siten juurikaan kuulunut velvollisuuksia korkotukilainsäädännön Lakea Kiinteistöt Oy:lle tuomien velvoitteiden tarkastusten osalta. Valvontatehtävä on ollut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella (ARA), joka on suorittanut tarkastuksen yhtiössä vuoden 2017 lopussa ja uuden tarkastuksen keväällä 2022. Vuonna 2022 tehty tarkastus on edelleen kesken ja yhtiö laatii alustavaan tarkastuskertomukseen vastinetta. ARA:n vuonna 2017 suorittamassa tarkastuksessa ei tullut esille maksuseuraamuksia eikä virheellisyyksiä. Tarkastuksessa nostettiin esille joitakin kehittämistä vaativia seikkoja kuten jälkilaskelmat ja vuokrasopimusten osalta edellytettiin päivityksiä ja tarkennuksia. Myös kilpailutusten toteuttamiseen liittyen tarkastuksessa tuli esille kehittämistä vaativia toimenpiteitä.

Tilikauden 2017 tilintarkastuksessa on tarkastettu kahden ARA-rahoituspäätöksen toteutus. Tarkastuksen johtopäätöksenä on todettu yhtiön toimineen asianmukaisesti ja säädösten mukaisesti. Kun yhtiössä ei ollut vuoden 2017 jälkeen aloitettu uusien ARA-kohteiden hankintaa, ei tilikausien 2018-2021 tilintarkastuksissa ole kohdistettu tarkastustoimenpiteitä korkotukilainsäädännön noudattamiseen. Tarkastuksissa on kuitenkin varmistettu, että yhtiö on ARA-vaatimusten mukaisesti järjestänyt kustannusseurannan ja kirjanpitoa siten, että korkotukiasuntojen vuokraustoimintaan liittyvät tuotot ja

kulut ovat selvitettävissä kustannuspaikoittain. Lakea Kiinteistöt Oy:n tilintarkastuksissa ei ollut tullut esille sellaisia korkotukilainsäädännön rikkomiseen liittyviä havaintoja, joista olisi pitänyt raportoida. Tässä yhteydessä on otettu huomioon asioiden olennaisuus ja ilmeisyys.

Tilintarkastusyhteisön selvitys

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab on antanut 23.9.2022 päivätyn vastineen tilintarkastusvalvonnan selvityspyyntöön. Selvityksessä on käyty läpi yhteisön sisäistä laadunvalvontajärjestelmää ja miten sitä on sovellettu Lakea Kiinteistöt Oy:n tilikausien 2017-2021 tilintarkastuksissa. Yhtiö on tullut KPMG Oy Ab:n asiakkaaksi vuonna 2016 osana Lakea Oy –konsernia. Tilikausien 2017-2021 tilintarkastusten toimeksiantohyväksymisten yhteydessä tehtyjen riskiarvioiden mukaan riskitasojen on arvioitu olleen matala. Toimeksiantokohtaista laadunvalvontatarkastusta ei ollut tarpeen suorittaa minään vuonna eikä myöskään sisäistä konsultaatiota. Kyseiset tilintarkastustoimeksiannot eivät ole kuuluneet yhteisön sisäisen laadun valvonnan piiriin (Quality Performance Review).

Palvelualueiden johtajat ja ryhmäpäälliköt ovat vastuussa toimeksiantotiimien kokoamisesta tilintarkastuksiin. Ryhmän kokoonpanossa otetaan huomioon muun muassa toimeksiantokohteen vaativuus ja tarkastuksen edellyttämä tuen tarve. Toimeksiantovastuullisen tulee huolehtia siitä, että ryhmässä on riittävät resurssit ja toimeksiannon edellyttämä osaamisen taso. Paunikallio on erittäin kokenut KHT –tilintarkastaja ja hänellä on ollut toimeksiannoissa apuna muita tilintarkastustiimin jäseniä. Lisäksi hänen käytettävissään ovat olleet tilintarkastusyhteisön työvälineet ja laaja asiantuntijatuki.

Muut taustatiedot

Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonta on lakkauttanut Hannu Paunikallion tekemän ilmoituksen perusteella hänen KHT- ja HT- hyväksyntänsä 1.11.2022 lukien.

Ratkaisu

Tilintarkastuslautakunta antaa Hannu Paunikalliolle huomautuksen. Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:n toiminta ei anna aihetta seuraamuksen määräämiseen.

Perustelut

Suoritettut tilintarkastukset tilikausilta 2017-2021

KHT Hannu Paunikallio on antanut tilintarkastuksista vakiomuotoiset tilintarkastuskertomukset päiväyksiin 20.3.2018 (tilikausi 2017), 26.3.2019 (tilikausi 2018), 17.3.2020 (tilikausi 2019), 13.4.2021 (tilikausi 2020) ja 18.3.2022 (tilikausi 2021).

Tarkastuskohteena olleen Lakea Kiinteistöt Oy:n yhtiöjärjestyksen toimialakohtaan (2 §) on merkitty seuraavaa:

”Yhtiön toimialana on itse tai omistamiensa tytäryhtiöiden kautta asuntotuotantolainsäädännössä tarkoitetulla tavalla omistaa, hankkia ja rakennuttaa vuokra- ja osaomistusasuntoja sekä vuokrata niitä sosiaalisin perustein tai tarjota niitä käytettäväksi osa omistusasuntoina tavoitteenaan asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot kohtuullisin kustannuksin. Toimintaansa varten yhtiö voi omistaa ja hallita vuokraoikeuden nojalla asuntoja, rakennuksia ja maa-alueita sekä omistaa ja myydä osakkeita ja osuuksia. Päätoimialaansa liittyvänä ja sitä tukevana toimintana yhtiö voi harjoittaa ja tuottaa kiinteistöhoito- ja ylläpitopalveluita, isännöinti- sekä hallintopalveluja. Yhtiö noudattaa toiminnassaan yleishyödylliselle yhteisölle kulloinkin voimassa olevissa valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevissa laeissa ja niitä alemman asteisissa säädöksissä ja määräyksissä asetettuja edellytyksiä.”

ARA:n verkkosivuilta ilmenee, että Lakea Kiinteistöt Oy on nimetty yleishyödylliseksi yhteisöksi 31.8.2010. Valtion tukea (korkotukilainaa ja aiemmin aravalainaa) voidaan myöntää vain ARA:n yleishyödylliseksi nimeämälle yhteisölle. Yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeäminen rajoittaa yhteisön toimialaa, riskinottoa sijoitustoiminnassa ja lainanantoa yleishyödyllisen osion ulkopuolisille yhteisöille. Yhtiöllä on tilinpäätöstietojen 31.12.2021 mukaan 41 suoraomisteista vuokra-asuntokohdetta eri puolella Suomea, joihin ARA on myöntänyt korkotukilainoja, vuokra-asuntolainoja ja vuokra-asumisen perusparannuslainoja

sekä antanut investointiavustuksia. Yhtiö on kilpailuttanut ARA:n lainapäätökset vuokra-asuntolainojen, vuokra-asumisen perusparannuslainojen tai aravalainojen nostamiseksi eri rahoituslaitoksista. Yhtiön omistuksessa on lisäksi vuonna 2021 ollut neljä käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautunutta suoraomistuskohdetta.

Suurin osa yhtiön omistamista kohteista on ollut tilikausien 2017-2021 aikana käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä ja niitä ovat koskeneet vuokranmäärityksrajoitukset. Yhtiön tilintarkastuksissa on sen takia ollut olennaista, että tilintarkastaja on kiinnittänyt erityistä huomiota korkotukilainoilla rahoitettujen vuokratilojen omistukseen ja käyttöön liittyvien säännösten noudattamiseen. Säännökset rajoittavat tuettujen kohteiden käyttöä ja luovutusta sekä vaikuttavat muun muassa asukkaiden valintaan, vuokrasopimuksiin, vuokrien määräytymiseen sekä asuntojen luovutukseen.

ARA oli tehnyt yhtiöön tarkastuksen vuonna 2017, joka kohdistui pääasiassa vuoteen 2016. Tarkastuksesta laaditun tarkastuskertomuksen Dnro 24243/636/17 (päiväty 9.1.2019) jäljennös sisältyi Paunikallion tilikauden 2017 tilintarkastusdokumentaatioon. Asiakirjaan oli tehty useita merkintöjä kuten alleviivauksia ja Huom –merkintöjä. Paunikallio on siten ollut tietoinen ARA:n tarkastuskertomuksessa esille nostamista seikoista, joita olivat muun muassa:

- vuokralaisilta perittävän vuokran on perustuttava omakustannusperiaatteeseen, jota on noudatettava valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokranmäärityksessä laissa säädetyn rajoitusajan mukaisesti (aravarajoituslaki 7 § ja korkotukilaki 13 §),
- vuokrantarkistukset eivät saa perustua kuluttajahintaindeksiin muutoksiin vaan omakustannusperiaatteen mukaisesti todellisiin kustannuksiin,
- yhtiön käyttämää jälkilaskentamallia on kehitettävä siten, että se vastaa aravarajoituslain 7 c §:n ja korkotukilain 13 c §:n mukaisia edellytyksiä tilikaudesta 2017 alkaen,
- yhtiön on laadittava tilikaudesta 2017 alkaen aravarajoituslain 7 c §:n ja korkotukilain 13 c §:n mukaiset koko yhteisöä koskeva ja tasausryhmittäin tehtävät jälkilaskelmat vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä,
- yhtiön on laskettava taseeseen 31.12.2016 mennessä kertynyt kumulatiivinen rahoitusylijäämä, joka otetaan tilikaudesta 2017 alkaen laskettavassa jälkilaskelmassa huomioon varautumisina kerättyinä varoina ja/tai vuokranmääritykseen vaikuttavana ylijäämänä seuraavina vuosina,
- yhtiön on otettava huomioon 1.1.2016 voimaan tulleet kilpailutussäännökset (aravarajoituslaki 7 b § ja korkotukilaki 13 b §) sekä ulkoisten että konsernin sisäisten hallinto- ja isännöintipalvelujen osalta.

1. Lakea Oy:n ja muiden konserniyhtiöiden laskuttamat palvelut

Yhtiö on ostanut emoyhtiöltään Lakea Oy:ltä ja muilta konserniin kuuluvilta yhtiöiltä isännöinti- ja hallintopalveluita. Lakea Kiinteistöt Oy:llä ei ole omaa henkilöstöä eikä toimitiloja, vaan kaikki hallinnon hoitoon tarvittavat palvelut on hankittu emoyhtiöltä. Emoyhtiö ja muut konserniyhtiöt ovat laskuttaneet tuottamistaan palveluista tilikausittain seuraavasti:

tilikausi 2017: 1.503.281 euroa (konsernihallintokulujen osuus: 751.110 euroa)
tilikausi 2018: 1.484.183 euroa (konsernihallintokulujen osuus: 749.464 euroa)
tilikausi 2019: 1.472.401 euroa (konsernihallintokulujen osuus: 749.462 euroa)
tilikausi 2020: 1.474.263 euroa (konsernihallintokulujen osuus: 749.464 euroa)
tilikausi 2021: 1.501.633 euroa (konsernihallintokulujen osuus: 794.814 euroa).

Laskutettu määrä on sisältänyt hallinto- ja isännöintipalvelut sekä vuokraväilyksestä aiheutuneet kulut vuokralaisen vaihduttua Lakea Kiinteistöt Oy:n omistamissa kohteissa. Konsernihallintokulujen osuus on perustunut 4.1.2016 tehtyyn sopimukseen hallintokulujen kohdennuksesta. Sopimuksen mukaan Lakea Oy laskuttaa hallintoveloitusta 0,73 euroa/m²/kk. Laskentaperusteena on Lakea Kiinteistöt Oy:n omistaman asuntokannan neliömäärä.

Korkotukilain 13 §:n mukaan ARA-asunnoista voidaan vuokralaiselta periä omakustannusvuokraa, joka kattaa muun ohella asuntojen hoito- ja hallinnointikustannukset. Omakustannusvuokra tarkoittaa omakustannusperiaatetta, jolle on tunnusomaista katettavien menojen aiheellisuus ja kohtuullisuus. Neliöperusteinen laskutus ei sellaisenaan kerro sitä, mitä palveluita on ostettu ja mitkä ovat olleet ostettujen palveluiden hinnoitteluperusteet. Neliöperusteinen laskutus voi johtaa myös kohtuullisen oikeaan lopputulokseen omakustannusperiaatteen toteutumisen näkökulmasta, jos yhtiö on käyttänyt sen määrittämisessä oikeita kohdentamisperusteita ja seurannut sen kehitystä vuosittain. Paunikallion tilintarkastusdokumentaatiosta ei ilmene, että hän olisi tilintarkastuksissaan selvittänyt näitä kohdentamisperusteita, joista neliöperusteinen laskutus on johdettu.

Tilikauden 2017 työpapereissa on Lakea Kiinteistöt Oy:n tilinpäätöskirjan kohtaan ”Liiketoimet intressitahojen kanssa” ostot Lakea Oy:n konsernin yhtiöiltä 1.503.281,29 euroa tehty merkintä: ”ok, hallinto, konserni”. Tilikauden 2020 työpapereihin sisältyi koko Lakea –konsernin tilintarkastuksesta koottu yhteenveto, joka on osoitettu Lakea Oy:n hallitukselle (päiväys 16.3.2021). Yhteenvedon kohdassa ”Liiketapahtumat lähipiiriin kuuluvien kanssa” on todettu ensin yhteisö –ja verolainsäädännön edellyttämät ehdot lähipiiriliiketapahtumissa (muun muassa markkinaehtoisuus) ja tehty merkintä: ”Tarkastuksessa ei tunnistettu merkkejä siitä, että periaatetta ei olisi noudatettu.”

Paunikallion tilintarkastusevidenssistä ei siten ilmene, mitä tilintarkastustoimenpiteitä hän on kohdistanut ja miten hän on varmistanut omakustannusperiaatteen noudattamisen hallintopalveluveloitusten osalta. Paunikallion toiminnan arvioinnissa otetaan kuitenkin huomioon se, ettei ARA ollut vuonna 2017 tekemässään tarkastuksessa puuttunut käytettyyn hallintopalveluveloitukseen muutoin kuin muistuttamalla 1.1.2016 voimaan tulleista kilpailutussäännöksistä (aravarajoituslaki 7 b § ja korkotukilaki 13 b §).

2. Hallinnon tarkastaminen

ARA:n yleishyödylliseksi nimeämän yhteisön hallinnon tarkastuksessa on olennaista varmistua siitä, että yhteisö on noudattanut toiminnassaan korkotukilain mukaista omakustannusperiaatetta perittyjen vuokrien määräytymisperusteena ja niiden korottamisperusteena. Vuokrasopimuksissa tulee olla maininta, että vuokrien tarkastaminen perustuu omakustannusperiaatteeseen. Omakustannusperiaatteen noudattamisen tarkastaminen edellyttää, että yhteisö on tehnyt sekä yhtiötason että kohdekohtaiset jälkilaskelmat sekä vuokranmäärityslaskelmat, joissa on huomioitu jälkilaskelmien yli- tai alijäämät. Jälkilaskelmien laatiminen on tullut pakolliseksi korkotukilain 13 c §:n mukaisesti vuonna 2017 alkaneesta tilikaudesta lukien. Jälkilaskelma on laadittava tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä eli 4 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Jälkilaskelman tiedot eivät ole osa yhteisön julkista tilinpäätöstä vaan osa tase-erittelyyn rinnastettavaa tilinpäätösaineistoa.

Jälkilaskelmat ja niiden tarkastaminen

Paunikallion tilintarkastusdokumentaatiosta ei ilmene, että hän olisi tarkastanut yhtiötason tai kohdekohtaisia jälkilaskelmia tai edes varmistunut niiden olemassaolosta. Paunikallio ei ole siten tarkastanut omakustannusperiaatteen noudattamista yhtiö- tai kohdetasolla tekemissään tilikausien 2017-2021 tilintarkastuksissa. Ilman jälkilaskelmien tarkastamista on omakustannusperiaatteen noudattamisen varmistaminen hyvin vaikeaa.

Vuokrasopimusten ja vuokralaskelmien tarkastaminen

Paunikallion tilintarkastusdokumentaation mukaan hän on tutkinnassa olleiden viiden tilikauden aikana tarkastanut kaksi vuokrasopimusta. Kummassakaan aineistoon sisältyneessä vuokrasopimuksen jäljennöksessä ei ollut viittausta korkotukilain 13 §:n säännökseen vuokran määrän tai sen korottamisen perusteena. Toisessa näistä vuokrasopimuksista (tilikausi 2020: Riistatie 5, Oulu) oli kohdassa vuokran tarkistus maininta vuokran sitomisesta kuluttajahintaindeksiin, joka ei ole omakustannusperiaatteen mukainen korottamisperuste (tämä seikka on ilmennyt myös Paunikallion tilikauden 2017 tilintarkastusdokumentaatioon sisältyneen ARA:n tarkastuskertomuksen (Dnro 24143/636/17) sivulta 9 ja 12).

Toisesta vuokrasopimuksen jäljennöksestä (tilikausi 2021: Pölkintie 7-11, Jyväskylä) ei ilmennyt vuokran korottamisen peruste. Jälkimmäisen vuokrasuhteen osalta aineistossa on jäljennös vuokralaiselle tehdystä vuokrankorotusilmoituksesta, jonka mukaan korotus perustuu kiinteistön ylläpidon kustannusten nousuun. Perusteen voidaan katsoa vastaavan korkotukilain 13 §:n säännöstä.

Paunikallion tilintarkastusdokumentaatio ei sisältänyt evidenssiä yhtiön omistamien vuokrauskohteiden vuokrien määrittämisen tarkastamisesta ja sen varmistamisesta, että omakustannusperiaatetta on noudatettu. Kohdekohtaisessa vuokranmäärityslaskelmassa tulee ottaa huomioon edellisten vuosien yli- tai alijäämät, mikä edellyttää kohdekohtaisten jälkilaskelmien laatimista.

Paunikallion tekemät tilintarkastustoimenpiteet, hankkima evidenssi ja raportointi omakustannusperiaatteen noudattamisen osalta on jäänyt puutteelliseksi sekä vuokrasopimusten että vuokrien määrittämisen tarkastamisessa.

Yhteenveto tehdyistä havainnoista

Tilintarkastuslautakunta katsoo, että Paunikallio on edellä mainituissa kohdissa toiminut tilintarkastuslain ja hyvän tilintarkastustavan vastaisesti. Paunikallio ei ole kohdistanut keskeisten ARA-säännösten noudattamiseen riittävästi tilintarkastustoimenpiteitä, hänen dokumentaationsa on puutteellinen sekä hankitun tilintarkastusevidenssin että siitä tehtyjen johtopäätösten muodostamisessa.

Vaikka ARA:lla on ARA-säännösten noudattamiseen liittyvä erityinen valvontatehtävä, se ei kuitenkaan vähennä hallinnon tarkastukseen kuuluvia tilintarkastajan velvoitteita. Tilintarkastajan on perehdyttävä tarkastuskohteen toimialaan, toimintaympäristöön ja muihin olosuhteisiin, jotta hän voi työssään ottaa huomioon tilintarkastuksen kannalta olennaiset säännökset, joiden noudattamista hänen on tarkastettava. Paunikallio on ollut velvollinen tarkastamaan ARA-säännösten noudattamista olennaisuutta ja riskiperusteisuutta noudattaen, koska sosiaalinen asuntotuotanto julkisella tuella ja vuokraustoiminta erityisryhmille on ollut yleishyödyllisenä yhteisönä toimivan Lakea Kiinteistöt Oy:n ydintoimintaa.

Paunikallio on selvityksessään viitannut siihen, ettei hänellä ole ollut tilintarkastajana juurikaan velvollisuuksia tarkastaa korkotukilainsäädännön noudattamista, koska tutkinta-ajanjaksolla 2017-2021 ei ollut valmistunut kuin yksi ARA-kohde. Paunikallion näkemystä ei voida pitää tilintarkastuslain ja hyvän tilintarkastustavan mukaisena. Samalla hänen on katsottava toimineen vastoin tilintarkastajan ammattieettisiä periaatteita.

Seuraamuksen määräämisessä huomioon otettavat seikat

Seuraamuksesta päätettäessä on otettava huomioon kaikki asiaankuuluvat seikat tilintarkastuslain 10 luvun 7 §:n mukaisesti. Näitä ovat 1) rikkomisen vakavuus ja ajallinen kesto, 2) tilintarkastajan vastuun aste, 3) tilintarkastajan halukkuus tehdä yhteistyötä toimivaltaisen viranomaisen kanssa, 4) tilintarkastajalle määrätty aiemmat seuraamukset ja 5) teosta tai laiminlyönnistä aiheutuneen vahingon tai haitan määrä.

Paunikallion menettely liittyy kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastamiseen (TTL 3:1), sekä tilintarkastajan tehtävien suorittamiseen ammattitaitoisesti, rehellisesti, objektiivisesti ja ammatillinen kriittisyys säilyttäen sekä huolellisesti yleinen etu huomioon ottaen (TTL 4:1).

Tilintarkastuslain 10 luvun 1 §:n mukaan tilintarkastuslautakunnan tulee antaa tilintarkastajalle huomautus, jos tämä on huolimattomuudesta menetellyt tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten vastaisesti tai julkishallinnon ja –talouden tilintarkastuksesta annetun lain vastaisesti tai muussa lainsäädännössä olevien tilintarkastusta koskevien säännösten vastaisesti. Huomautus on riittävä seuraamus, jos moitittava menettely on vähäinen, siihen liittyy lieventäviä asianhaaroja tai se on taloudellisesti vähämerkityksellinen.

Tilintarkastuslautakunta katsoo, että Paunikallion moitittava menettely on koskenut tarkastuskohteena olleen yhteisön toiminnassa keskeisten ARA-säännösten noudattamista. Suoritetut tilintarkastustoimenpiteet ovat olleet puutteellisia samoin kuin niitä koskeva tilintarkastusdokumentaatio. Asiassa saadun selvityksen ja tehdyn kokonaisarvioinnin perusteella Paunikallion menettelyn moitittavuuden aste on kuitenkin sen verran vähäinen, että huomautus on riittävä seuraamus.

Esittelijän eriävä mielipide

Esittelijän näkemyksen mukaan Paunikallio on laiminlyönyt olennaisesti korkotukilainsäädännön noudattamisen tarkastamisen tilintarkastuksissaan. Tilintarkastuksen kohde on ollut yhteisö, jonka toiminnassa ARA-säännösten noudattaminen on keskeistä. Paunikallion tilintarkastusdokumentaatioon on sisällynyt ARA:n vuonna 2017 tekemän tarkastuksen perusteella annettu tarkastuskertomus. Tarkastuskertomuksessa on tuotu esille useita seikkoja, joita Lakea Kiinteistöt Oy:n on tullut ottaa huomioon toiminnassaan. Tällaisia ovat olleet muun muassa yhtiö- ja kohdekohtaisten jälkilaskelmien pakollisuus tilikaudesta 2017 alkaen. Jälkilaskelmat ovat olennainen osa omakustannusperiaatteen toteutumisen seurannassa. Paunikallio ei ollut tilintarkastusdokumentaationsa perusteella tarkastanut lainkaan näitä jälkilaskelmia tai edes varmistanut, että yhtiö on ne laatinut. Myöskään vuokranmäärityslaskelmia ei ollut dokumentaation perusteella tarkastettu ja vain kaksi vuokrasopimusta tutkinnassa olleiden viiden tilikauden aikana. Lisäksi toisessa tarkastetussa vuokrasopimuksessa oli ollut omakustannusperiaatteen vastainen vuokrankorotusperuste.

Tilintarkastuslain 10 luvun 1 §:n mukaan huomautus on riittävä seuraamus, jos tilintarkastajan moitittava menettely on vähäinen, siihen liittyy lieventäviä asianhaaroja tai se on taloudellisesti vähämerkityksellinen. Jos edellä tarkoitettu menettely on sellainen, että huomautusta ei pidetä riittävänä seuraamuksena, tilintarkastuslautakunnan tulee antaa tilintarkastajalle varoitus. Lain 10 luvun 7 §:n mukaan seuraamuksesta päätettäessä on otettava huomioon kaikki asiaankuuluvat seikat.

Esittelijän näkemyksen mukaan Paunikallion laiminlyönnit ovat olleet niin olennaisia, että huomautus ei ole riittävä seuraamus, vaan hänelle olisi tullut antaa varoitus.

Sovelletut säännökset

Tilintarkastuslaki (1141/2015) 3 luku 1 §, 4 luku 1 § ja 3 §, 7 luku 3 § ja 5 §, 10 luku 1 § ja 7 §. Laki vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 13 § tilikauden 2017 osalta sellaisena kuin se on laissa 1713/2015 ja tilikausien 2018-2021 osalta sellaisena kuin se on laissa 470/2018, 13 a § ja 13 c §.

Valitusoikeus

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:llä ja Hannu Paunikalliolla on oikeus valittaa tästä päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Asian ratkaisseet tilintarkastuslautakunnan jäsenet

Pekka Pajamo (puheenjohtaja), Jussi Heiskanen (varapuheenjohtaja), Ari Ahti, Antti Fredriksson, Lasse Niemi, Riikka Rannikko, Tuomas Tahvanainen, Anders Tallberg, Tiina Toivonen.

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Tilintarkastuslautakunta
Pekka Pajamo
Tilintarkastuslautakunnan puheenjohtaja

Hannu Kuortti
Esittelijä
Tilintarkastusvalvonta

Liite Valitusosoitus