



PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

KHT KIRSI AROMÄEN JA TILINTARKASTUSYHTEISÖ KPMG OY AB:N TOIMINTA MVH-ASUNNOT OY:N TILIKAUSIEN 2019–2022 TILINTARKASTUKSISSA

Tilintarkastuslautakunnan päätös 19.8.2025
Päätöksen diaarinumero: PRH/1055/10000/2024

Asian vireille tulo

Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonta on vastaanottanut 2.5.2024 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (jäljempänä myös "ARA") ilmoituksen koskien MVH-Asunnot Oy:n tilintarkastajien toimintaa. Ilmoitukseen oli liitetty ARA:n laatima tarkastuskertomus MVH-Asunnot Oy:öön kohdistuneesta tarkastuksesta.

MVH-Asunnot Oy:n tilintarkastajana on tilikausina 2019–2022 toiminut tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab ja sen päävastuullisena tilintarkastajana on toimeksiantoissa ollut KHT Kirsi Aromäki.

Tilintarkastusvalvonnan selvityspyynnöt

Tilintarkastusvalvonta on lähettänyt 4.9.2024 päivätyn selvityspyynnön asiassa KHT Kirsi Aromäelle ja tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:lle. Kirsi Aromäkeä pyydettiin vastaamaan seuraaviin tilintarkastusvalvonnan kannalta olennaisiin kysymyksiin:

1. Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet tilikausien 2019–2022 kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastuksesta sekä korkotukilain (604/2001: laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta, jäljempänä myös "korkotukilaki") yhtiölle tuomien velvoitteiden noudattamisen tarkastamisesta?
2. Edellä olevaan kysymykseen 1) liittyen pyydämme Teitä vielä erikseen selvittämään mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet korkotukilain edellyttämän *omakustannuseriaatteen* noudattamisen tarkastamisesta tilikausien 2019–2022 tilintarkastuksissa seuraavilla osa-alueilla:
 - 2.1. Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet korkotukilain 13 c §:n mukaisten jälkilaskelmien osalta? Jälkilaskelmien laatiminen on tullut pakolliseksi 1.1.2017 lukien (yhteisötason jälkilaskelmat sekä kohdekohtaiset/tasausryhmäkohtaiset jälkilaskelmat).
 - 2.2. Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet vuokrasopimusten osalta? Miten olette varmistaneet vuokrien määrän ja niiden korotusten perustuneen omakustannuseriaatteeeseen?
 - 2.3. Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet MVH-Asunnot Oy:n omistamien vuokrauskohteiden vuokranmäärityslaskelmien osalta?
 - 2.4. Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet MVH-Asunnot Oy:n emoyhtiö MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy:n laskuttamista hallintopalveluista?

Lisäksi Aromäkeä pyydettiin toimittamaan tilintarkastusvalvonnalle tutkinnassa olevia toimeksiantoja koskeva tilintarkastusdokumentaatio.

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:tä pyydettiin selvittämään, miten yhteisö on valvonut päävastuullisen tilintarkastajan toimintaa kyseisten tilintarkastustoimeksiantojen suorittamisessa ja miten tilintarkastusyhteisö on varmistanut, että toimeksiantojen hoitamiseen on ollut riittävät ja asianmukaiset resurssit.

Tilintarkastajan selvitys

Kirsi Aromäki on toimittanut tilintarkastusvalvonnalle 25.10.2024 päivätyn selvityksen. Laajassa selvityksessään Aromäki tuo esille muun muassa seuraavaa.

Tilintarkastuksista on annettu vakiomuotoiset kertomukset tilikausilta 2019–2022, tilintarkastuspöytäkirjoja tai muistioita ei ole yhtiön johdolle annettu. Tilintarkastusten havainnoista on raportoitu johdolle suullisesti tilintarkastusten yhteydessä käydyissä keskusteluissa.

Hallinnon tarkastuksessa tilintarkastaja selvittää, onko yhtiön johto toiminut asianmukaisella huolellisuudella ja noudattanut yhtiötä koskevia lakeja ja määräyksiä. Suomen Tilintarkastajat ry on laatinut suosituksen hallinnon tarkastamisesta. Sen mukaan hallinnon tarkastuksessa on pitkälti kysymys lähinnä johdon toiminnan asianmukaisuuden arvioinnista kuin yksittäistä yhtiötä velvoittavien erityisnormien rikkomisen tai noudattamisen arvioimisesta. Keskeistä on pyrkiä tunnistamaan tilanteet, joissa yhtiön johto on rikkonut olennaisuus- ja ilmeisyyskriteerit täyttävällä tavalla huolellisuusveloitteensa. Korkotukilain yhtiölle tuomien veloitteiden noudattamisen vaikutusta tilinpäätökseen on tarkasteltu hallinnon tarkastuksen yhteydessä olennaisuus huomioiden. KPMG Oy Ab on toiminut myös emoyhtiö MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy:n tilintarkastajana ja emoyhtiön tarkastuksessa on käyty myös läpi hallintopalveluiden veloitusta ja niiden tasoa.

Aromäen selvityksen mukaan kaikkia tilintarkastusvalvonnan selvityspyynnön sisältämiä asioita (jälkilaskelmat, vuokranmääritys ja omakustannusvuokrat) on käyty tilintarkastuksissa dokumentoidusti läpi. Tilintarkastusvalvonnan selvityspyynnössä olleisiin kysymyksiin on Aromäki vastannut seuraavasti (tiivistelmät vastauksista):

Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet korkotukilain 13 c §:n mukaisten jälkilaskelmien osalta?

ARA on julkaissut ensimmäiset ohjeet tilintarkastajille asiasta vuonna 2019. Ohjeesta ei selviä, tuleeko tilintarkastajan käydä jälkilaskelmat läpi ja kohdistaa niihin tilintarkastustoimenpiteitä. Tilintarkastusalalla on ohjetta tulkittu siten, että tilintarkastajan tulee tarkistaa, että laskelmat on laadittu. Tilintarkastuksissa jälkilaskelmat on käyty läpi asiakkaan kanssa, täsmäytetty kirjanpitoon ja todettu, että kohdekohtaiset ja yhteisötason jälkilaskelmat on laadittu tilinpäätösten yhteydessä. Jälkilaskelmia on tarkastettu eri vuosina ja vuokranmäärityksen osalta on verrattu omakustannusvuokran toteutumista jälkilaskelmien tarkastamisen kautta. Tilikauden 2021 aikana on johdon kanssa käydyissä keskusteluissa ilmennyt, että ARA on käynyt tarkastuskohteen kanssa yhdessä lävitse jälkilaskelmat vuosilta 2017–2020. Esitetyillä muutoksilla ei ollut vaikutusta jälkilaskelmien lopputulemaan. ARA on tässä yhteydessä vaatinut yhtiötä laatimaan kohdekohtaiset jälkilaskelmat. Tilikauden 2022 tarkastuksen yhteydessä on todettu, että jälkilaskelmat on laadittu kohdekohtaisesti ja yhteisötasolla sisältäen myös vuokranmäärityslaskemat, joissa oli otettu huomioon jälkilaskelmien yli- tai alijäämät.

Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet vuokrasopimusten osalta? Miten olette varmistaneet vuokrien määrän ja niiden korotusten perustuneen omakustannusperiaatteeseen?

Tarkastuskohteen vuokrasopimukset vaihtelevat kohteittain, joita on tarkastettu pistokokein vuosittain. Pistokokein on tarkastettu jälki- ja omakustannusvuokralaskelmien kautta, että vuokrat on laskettu omakustannusperiaatteen mukaisesti. Tarkastetussa yhtiössä on ollut käytössä välivuokrausmalli, jossa ensisijaisena vuokralaisena on esimerkiksi kunta tai muu palveluntuottaja, joka tekee vuokrasopimukset asukkaiden kanssa. Näiden osalta on tarkastettu, että ensivuokralaiselta peritty vuokra on täsmännyt laskelman perusteella laadittuun budjettiin. Ensivuokralaisten ja asukkaiden välisiin vuokrasopimuksiin ei ole tilintarkastajalla ollut pääsyä. Pistokoetarkastusten perusteella on tilintarkastuksissa todettu, että talokohtaiset omakustannevuokralaskelmat vastaavat lopullisia asukas- tai välivuokrauksen vuokria.

Jokaisesta talosta on laadittu oma budjetti, jonka perusteella on määritetty omakustannusvuokra ja budjettiseurantaa on yhtiössä tehty jatkuvasti.

Vuonna 2020 on pistokokeellisen tarkastuskohteen osalta selvitetty, että kohteen omakustannevuokran määrittämisen yhteydessä on seuraavana vuonna otettu huomioon tilikauden yli- ja alijäämä tai tekemällä ylimääräisiä lainanlyhennyksiä. Vuonna 2022 on pistokoetarkastuksen kohteen osalta tarkastettu vuokrantarkistusilmoitus ja todettu, että vuokrantarkistus perustuu ilmoituksen mukaan omakustannusvuokraan.

Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet MVH-Asunnot Oy:n omistamien vuokrauskohteiden vuokranmäärityslaskelmien osalta?

Omakustannevuokrien toteutumista on seurattu jälkilaskelmien avulla ja varmistettu, että luvut ovat tarkastetuina osin johdettavissa kirjanpitoon ja vuokralaskutusjärjestelmiin. Vuokranmäärityksistä on myös keskusteltu yhtiön edustajien kanssa vuosittain. Vuokrantarkistusten liitteinä ovat talokohtaiset budjetit ja niiden osalta on pistokokein tarkastettu, että budjetti/omakustannusvuokralaskelma vastaa lopullista asukas- tai välivuokrauksen vuokran määrää.

Mitä tilintarkastustoimenpiteitä olette tehneet ja miten olette raportoineet MVH-Asunnot Oy:n emoyhtiö MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy:n laskuttamista hallintopalveluista?

MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy on veloittanut hallintopalveluista MVH-Asunnot Oy:tä seuraavasti (taloushallinto, kiinteistöjohtaminen ja osakeyhtiön hallinto):

- tilikausi 2019: noin 367.000 euroa
- tilikausi 2020: noin 401.000 euroa
- tilikausi 2021: noin 438.000 euroa
- tilikausi 2022: noin 449.000 euroa.

Tilintarkastuksissa on todettu ja dokumentoitu, että yhtiöillä on hallintopalveluiden tuottamisesta ollut vuonna 2019 laadittu puitesopimus, jonka liitteitä on päivitetty useasti myöhemmin. Sopimusta on käyty lävitse osana konsernin tarkastusta ja on todettu, että emoyhtiön veloittamat palvelut ovat olleet sopimuksen mukaisia, sisällöltään asianmukaisia ja aiheuttamisperiaatteen mukaisia eli veloitukset ovat vastanneet hallinnon järjestämisestä aiheutuneita todellisia kuluja. Hallintopalveluveloitukset ovat sisältyneet liiketoiminnan muihin kuluihin. Tarkastuksissa on käyty läpi muiden kulujen analyyttistä kehitystä, laskettu odotusarvot liikevaihdon muutosten suhteen ja/tai inflaatioon verrattuna ja todettu, etteivät hallintopalveluveloitukset ole olennaisesti muuttuneet suhteessa käytettyihin odotusarvoihin vuosina 2019–2022.

ARA on tehnyt huhtikuussa 2023 MVH-Asunnot Oy:n vuosien 2017–2022 toimintaa koskevan tarkastuksen. Tarkastuksen perusteella ARA on katsonut muun muassa, että hallintopalveluista yhtiön emoyhtiölleen MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy:lle maksamat määrät eivät vastaa korkotukilain mukaisia omakustannusvuokran määrittelyperiaatteita ja teki päätöksen palautettavasta tuotosta. Yhtiö teki tästä ARA:n tarkastuskertomukseen perustuvasta käskypäätöksestä oikaisuvaatimuksen ARA:lle, joka kohtuullisesti aiempaa vaatimustaan. Päätöksen mukaan emoyhtiön tulisi palauttaa MVH-Asunnot Oy:lle noin 0,4 miljoonaa euroa liikaa perittyä hallintopalveluveloitusta. MVH-Asunnot Oy ei ole hyväksynyt tätä ARA:n päätöstä, vaan yhtiö on tehnyt asiasta valituksen hallinto-oikeuteen syksyllä 2024.

Aromäki on lisäksi tuonut selvityksessään esille, ettei hallintopalveluiden kilpailuttamista ollut tehty ennen vuotta 2023, jolloin ARA vaati tekemänsä tarkastuksen yhteydessä kilpailutusta korkotukilain 13 b §:ään vedoten. Tehdyn kilpailutuksen perusteella MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy valittiin edelleen palveluiden tuottajaksi. Tätä aiemmin on Aromäen mukaan asiasta käyty keskustelua yhtiön johdon kanssa tilintarkastusten yhteydessä, ja johto on antanut tiedusteluihin asialliset vastaukset. Yhtiön johdon mukaan kilpailutuksen järjestäminen on ollut vaikeaa, koska markkinoilla ei ole ollut muita toimijoita, jotka olisivat pystyneet tarjoamaan vastaavan palvelukokonaisuuden kuin MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy.

Aromäki on toimittanut pyydetyn tilikausien 2019–2022 tilintarkastusdokumentaation tilintarkastusvalvonnalle. Lisäksi Aromäki toimitti tarkastamansa emoyhtiö MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy:n tilikausien 2019–2022 tilintarkastusdokumentaation.

Tilintarkastusyhteisön selvitys

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab (jäljempänä myös ”KPMG”) on toimittanut tilintarkastusvalvonnalle 29.10.2024 päivätyn selvityksen. Selvityksessään yhtiö tuo esille seuraavaa.

Päävastuullisen tilintarkastajan toiminnan valvonta tilintarkastustoimeksiannoissa

Yksittäisten toimeksiantovastuullisten tilintarkastajien toimintaa ja tilintarkastustoimeksiantoja tuetaan ja valvotaan KPMG:n yleisen laadunvalvonta- ja hallintajärjestelmän ja sen prosessien sekä osa-alueiden kautta. Laadunhallintajärjestelmä sisältää muun muassa asiakkaan ja toimeksiannon arviointi- ja hyväksymisprosessin, läpikäynti- ja konsultaatiovaatimukset tietyissä tilanteissa sekä tilintarkastajin kohdistuvan sisäisen laadunvalvonnan (Quality Performance Review, QPR).

KPMG arvioi jokaisen mahdollisen uuden asiakkaansa. Arviossa otetaan huomioon asiakkaan omistusrakenne, johto, toiminta sekä muut tarjottavaan palveluun vaikuttavat seikat. Arviointi tallennetaan tietojärjestelmään. Asiakkaan hyväksyminen edellyttää toimeksiantovastuullisen keräämien tietojen läpikäyntiä ja hyväksyntää organisaatiossa määriteltyjen vastuuhenkilöiden toimesta. Toimeksiantovastuullinen suorittaa toimeksiantokohtaisen riskiarvion, joka dokumentoidaan.

Tutkinnassa olevan tilintarkastuskohteen asiakas on hyväksytty KPMG:n asiakkaaksi ja myös tilintarkastustoimeksiannot on hyväksytty KPMG:n järjestelmissä. Tilikausia 2019–2022 koskevan riskiarvioinnin mukaan sekä asiakkaan että toimeksiantojen riskitason on arvioitu olleen matala.

Yleisen edun kannalta merkittävien yhteisöjen (PIE-yhteisöt) tilintarkastustoimeksiannoissa tulee suorittaa toimeksiantokohtainen laadunvalvontatarkastus. MVH-Asunnot Oy ei ole ollut PIE-yhteisö, joten tilintarkastuksessa ei ole edellytetty laadunvalvontatarkastusta. Tilintarkastustoimeksiannot eivät ole myöskään edellyttäneet KPMG:n sisäisten ohjeistusten mukaisia Quality & Risk Management -ryhmän kannanottoja tai muita konsultaatioita.

KPMG Oy Ab:lla on ollut käytössä vuosina 2019–2022 useita sisäisiä valvonta- ja laatuohjelmia, joista Quality Performance Review (QPR) sisältää yksittäisten tilintarkastustoimeksiannon suorittamisen laatuarvioinnin. Jokainen auktorisoitu tilintarkastaja on tällaisen arvioinnin kohteena vähintään kolmessa neljässä vuodessa. Aromäki on ollut vuonna 2022 KPMG:n sisäisen laadunvalvonnan (QPR) kohteena. Laadunvalvonnan tulos oli hyväksytty.

Riittävien ja asianmukaisten resurssien varmistaminen toimeksiannoissa

Toimeksiannoissa tarvittaviin henkilöresurssit vaikuttavat useat eri tekijät: asiakas, toimeksiannon koko, monimutkaisuus, riskiprofiili, toimiala ja sen erityispiirteet sekä erityisasiantuntijoiden käyttötarve. Tarvittavien resurssien määrittely on lähtökohtaisesti päävastuullisen tilintarkastajan tehtävä. Aromäki on KHT-tilintarkastaja ja KPMG:n partneri, ja hän on erittäin kokenut tilintarkastaja, jolla on monipuolinen kokemus erilaisista tilintarkastustoimeksiannoista eri toimialoilla. Aromäellä on ollut käytettävissään tutkinnan kohteena olevissa toimeksiannoissa nuorempia tilintarkastuksen asiantuntijoita, joilla on kokemusta muun muassa ARA-yhteisöjen tilintarkastuksista.

KPMG Oy Ab on antanut Aromäen käyttöön kaikki KPMG:n resurssit eli henkilöstöresurssit, koulutus- ja konsultaatioresurssit, tilintarkastustyöpapereiden mallipohjat, tarkastusohjelmat ja tarkistuslistat sekä KPMG:n tietojärjestelmät ja metodologiat. Toimeksiannoissa on ollut käytössä KPMG:n kansainvälinen eAudit-työväline ja iManage-niminen dokumenttien hallintajärjestelmä.

Kaikille KPMG:n tilintarkastajille ja asiantuntijoille tarjotaan sellaista ammatillista koulutusta ja tukea, jota he tarvitsevat toimeksiantojen suorittamisessa. Koulutusta on tarjolla sekä KPMG:n sisäisesti järjestämänä että ulkopuolisiin koulutustapahtumiin osallistumisen kautta. KPMG:n toimintaperiaatteet edellyttävät kaikkien tilintarkastajien ja asiantuntijoiden ylläpitävän osaamistaan. Vuosittain määritellään pakolliset ammatilliset koulutukset, joiden toteutumista seurataan. Koulutusseurannan tietojen mukaan

Aromäen koulutustuntimäärät ovat olleet asianmukaisella tasolla eikä ole todettu poikkeamia pakollisten koulutusten suorittamisessa.

Ratkaisu

Tilintarkastuslautakunta antaa Kirsi Aromäelle huomautuksen. Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:n toiminnan tutkinta ei anna aihetta seuraamuksen määräämiseen.

Perustelut

Suoritettut tilintarkastukset ja tilintarkastajan raportointi

Kirsi Aromäki on antanut MVH-Asunnot Oy:n tilikausien 2019–2022 tilintarkastuksista vakiomuotoiset tilintarkastuskertomukset tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:n nimissä. Tilintarkastusten yhteydessä ei ole annettu tilintarkastuspöytäkirjoja tai muita kirjallisia raportteja yhtiön johdolle. Tarkastetun yhtiön liikevaihto on tilikausilla 2019–2022 ollut noin 4–5 miljoonaa euroa ja tase noin 47–58 miljoonaa euroa.

Tilintarkastuslaki ja hyvä tilintarkastustapa sekä dokumentaatiota koskeva säännöstö

Suorittaessaan TTL 1 luvun 1 §:n 1 momentin 1) kohdassa ja 3 luvun 1 §:ssä tarkoitettua lakisääteistä tilintarkastusta, on tilintarkastajan noudatettava ammattieettisiä periaatteita (TTL 4:1) ja hyvää tilintarkastustapaa (TTL 4:3). Tilintarkastajan on suoritettava tehtävänsä ammattitaitoisesti, rehellisesti, objektiivisesti ja ammatillinen kriittisyys säilyttäen sekä huolellisesti yleinen etu huomioon ottaen.

Hyvään tilintarkastustapaan kuuluu tarkastustyön dokumentointi. Kansainvälinen tilintarkastusstandardi ISA 230 (*Tilintarkastusdokumentaatio*) ohjeistaa yksityiskohtaisesti dokumentoinnin laatimista ja sisältöä sen varmistamiseksi, että tilintarkastusstandardissa ISA 200 määritellyt tilintarkastuksen yleiset tavoitteet saavutetaan. Tilintarkastusdokumentaation luonnetta ja tarkoitusta on määritelty ISA 230 -standardin kappaleissa 2–3 sekä sen muotoa, sisältöä ja laajuutta standardin kappaleissa 8–11 ja niitä koskevassa standardin selittävässä ohjeistuksessa. Kansainvälisten tilintarkastusstandardien sisältämien keskeisten periaatteiden noudattamista pidetään vakiintuneesti osana tilintarkastuslaissa säädettyä hyvää tilintarkastustapaa.

Tilintarkastuslautakunnan käsittelyssä tehdyt havainnot

ARA on nimennyt 17.11.2009 MVH-Asunnot Oy:n yleishyödylliseksi yhteisöksi. Yhtiöjärjestyksen 2 §:ssä on määritelty yhtiön toimiala seuraavasti:

”Yhtiön toimialana on aravalaisissa sekä muissa asuntolainsäädäntöön sisältyvissä säädöksissä tarkoitettuihin tavoin toimia yleishyödyllisenä yhteisönä, joka rakennuttaa tai hankkii muuten omistukseensa tai hallintaansa vuokra-asuntoja, sekä tarjoaa niitä sosiaalisin perustein ja kohtuullisin kustannuksin julkisesti vuokrattavaksi siten, että tavoitteena ovat asukkaiden hyvät ja turvalliset asuinolot. Toimintaansa varten yhtiö voi omistaa tai vuokraoikeuden nojalla hallita kiinteistöjä, asunto- ja muita osakkeita ja osuuksia. Yhtiö voi lisäksi huolehtia hallitsemiensa yhteisöjen ja tilojen hallinto-, huolto- ja muista vastaavista tehtävistä. Yhtiö noudattaa toiminnassaan kulloinkin voimassa olevaa valtion tukemaa tuotantoa koskevaa asuntolainsäädäntöä tai sen nojalla annettuja alemman asteisia sääntöjä ja määräyksiä.”

Yhtiöjärjestyksen 3 §:n mukaan yhtiö ei jaa osinkoa muutoin kuin mitä laissa ja alemman asteisissa säädöksissä valtion tukemassa asuntotuotannossa yleishyödyllisiksi nimetyille yhteisöille on sallittua.

Valtion tukea (vuokra-aravalainaa tai korkotukilainaa) voidaan myöntää aravalain (1189/1993) 15 §:n ja korkotukilain 5 §:n mukaisille saajille tai ARA:n yleishyödylliseksi nimeämälle yhteisölle. Yhtiölle on myönnetty merkittävä määrä korkotukilainoja. Yhtiö on kilpailuttanut ARA:n lainapäätökset vuokra-asuntolainojen nostamiseksi eri rahoituslaitoksista. Lisäksi yhtiö on saanut investointiavustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi.

Valtaosa yhtiön omistamista kohteista on ollut tilikausien 2019–2022 aikana käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä ja niitä ovat koskeneet vuokranmääritysrajoitukset. Korkotukilainoilla rahoitettujen vuokratalojen omistusta ja käyttöä koskevat säännökset rajoittavat tuettujen kohteiden käyttöä ja luovutusta sekä

vaikuttavat muun muassa asukkaiden valintaan, vuokrasopimukseen, vuokrien määräytymiseen sekä asuntojen luovutukseen.

1. Tilintarkastuskertomuksissa annetut lausunnot

Aromäen tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:n nimissä antamien tilikausien 2019–2022 tilintarkastuskertomusten lausuntojen mukaan tilinpäätökset antavat oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttävät lakisääteiset vaatimukset.

Aromäen antamat lausunnot ovat olleet virheellisiä, sillä MVH-Asunnot Oy:n tilinpäätösten 31.12.2019, 31.12.2020, 31.12.2021 ja 31.12.2022 liitetiedot eivät ole sisältäneet kaikkia olennaisia PMA (Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista (1753/2015). 3 luvun 7 §:n mukaisia tietoja taseen ulkopuolisten järjestelyjen luonteesta ja liiketoiminnallisesta tarkoituksesta. Tilinpäätösten liitetiedoissa on kerrottu, että yhtiön omistamat kohteet on rahoitettu muun muassa korkotukilainoilla. Pelkkä maininta siitä, että kohteet on rahoitettu korkotukilainalla ei kerro tilinpäätöksen lukijalle suoraan mitä velvoitteita korkotukilainan myöntäminen tuo sen saajalle. Tilinpäätösten liitetiedoissa olisi tarkemmin tullut tuoda esille, että yhtiön tulee toiminnassaan noudattaa korkotukilain säännöksiä ja että korkotukilainoitettuihin asuntokohteisiin liittyy käyttö- ja luovutusrajoituksia (korkotukilaki vaikuttaa muun muassa vuokrien ja käyttövastikkeiden määriin, asukkaiden valintaan ja asuntojen luovutukseen) sekä luettelo näistä kohteista. Ainoastaan tilinpäätöksen 31.12.2022 liitetiedoissa on paikkakuntaakohtaisesti luettelo yhtiön omistamien kohteiden luovutusrajoitusten kestoajoista. Tiedoista ei kuitenkaan suoraan ilmene mitä kohteita luovutusrajoitukset koskevat.

Tilinpäätösten liitetiedoissa ei ole myöskään ollut takaisinperintävastuuluettelo investointiavustuksia saaneista kiinteistöistä, avustusten määristä ja vastuiden voimassaolosta päivämäärineen (Investointiavustusta voidaan myöntää erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen hankintaan, rakentamiseen tai perusparantamiseen. Asuntoa on käytettävä sen myöntämispäätöksessä nimettyyn erityisryhmään kuuluvana vuokra-asuntona 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien. Mikäli avustusta ei käytetä sille määrättyyn tarkoitukseen, voidaan avustus periä takaisin, L avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004) 11 §). Rasiitteesta olisi tullut olla vähintään maininta liitetiedoissa. Yhtiön saamien investointiavustusten määrä on ollut merkittävä. ARA:lta saatujen investointiavustusten kokonaismäärä on ollut noin 24 miljoonaa euroa, josta on tilintarkastusdokumentaation perusteella nostettu tilikauden 2022 loppuun mennessä vähintään noin 18,2 miljoonaa euroa (tilikauden 2019 dokumentaatiosta ilmenee investointiavustuksia nostetun 31.12.2019 mennessä 15.925.872 euroa).

Tiedot vuokra-asuntokohteiden käyttö- ja luovutusrajoituksista ja investointiavustuksia saaneiden kohteiden palautusvastuista ovat olennaisia ja välttämättömiä pienyrityksen taloudellisen aseman arvioimista varten. Samalla nämä tiedot ovat PMA 1 luvun 3 §:n mukaisesti liitetietoina esitettäviä muita seikkoja, jotka ovat tarpeen oikean ja riittävän kuvan saamiseksi pienyrityksestä.

2. MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy:n laskuttamat hallintopalvelut

MVH-Asunnot Oy:n emoyhtiö MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy on veloittanut tytäryhtiölle tuottamistaan hallintopalveluista tilikausien 2019–2022 aikana seuraavasti:

- tilikausi 2019: noin 367.000 euroa
- tilikausi 2020: noin 401.000 euroa
- tilikausi 2021: noin 438.000 euroa
- tilikausi 2022: noin 449.000 euroa.

Edellä luetellut määrät ovat perustuneet yhtiöiden välillä tehtyyn puitesopimukseen. On lisäksi huomattava, että edellisten lisäksi omakustannusvuokraustoiminnan kuluksi on kirjattu paljon muitakin kuluja kuten henkilöstökuluja (palkat, tulospalkkiot ja hallituksen jäsenten palkkiot), kehityshankkeiden kuluja ym., joten todelliset hallintopalvelujen tuottamista koskevat kustannukset ovat olleet merkittävästi korkeammat.

Korkotukilain 13 §:n mukaan ns. 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. Omakustannusvuokraustoiminnalle kirjattavien kulujen tulee perustua lisäksi aiheuttamisperiaatteeseen.

Hallintopalveluiden tuottamista ei ollut kilpailutettu ennen vuotta 2023. Korkotukilain 13 b §:n mukaan vuokralalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava arvoltaan merkittävimmät hankkimansa isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistöhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitettu periä vuokraa. Kilpailuttamisen kynnyсарvo on ollut 60.000 euroa (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 25 §). Tutkintajaksolla vuosina 2019–2022 hallintopalveluiden tuottamisesta on vastannut MVH-Kiinteistöhallinnointi Oy, joka on käyttänyt palveluiden tuottamiseen myös alihankkijoita.

ARA on oman tarkastuksensa perusteella esittänyt vuosilta 2017–2022 MVH-Asunnot Oy:ltä veloitetujen hallintokulujen osalta emoyhtiön palauttavan tuoton tuloutuksena 1.005.038 euroa (korkotukilain 24 ja 26 §:t sekä Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta 4 § ja 5 §). Sittemmin ARA on oikaissut tekemäänsä päätöstä MVH-Asunnot Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen johdosta ja alentanut määrän arvoon 436.349 euroa. Oikaisupäätöksen mukaan ARA ei ole vuonna 2021 yhtiölle antamassaan ohjauksessa selvittänyt, ovatko hallintokulut vuosina 2017–2020 sisältäneet tuoton tuloutukseksi katsottavaa maksua, ja sen vuoksi oikaisupäätöksessä tuoton palautusvaatimus rajattiin koskemaan vain vuosia 2021 ja 2022. Yhtiö on valittanut ARA:n päätöksestä hallinto-oikeuteen syksyllä 2024.

Tilintarkastuslautakunta toteaa, ettei sen toimivaltaan kuulu sen arvioiminen, mikä olisi ollut korkotukilain mukainen aiheellinen ja kohtuullinen veloitus koskien emoyhtiön tuottamia hallintopalveluita MVH-Asunnot Oy:lle. Tilintarkastuslautakunta arvioi tässä asiassa ainoastaan sitä, mitä tilintarkastustoimenpiteitä Aromäki on tehnyt tilikausien 2019–2022 tilintarkastuksissa edellä mainittujen hallintopalveluiden osalta.

Aromäen tilintarkastusdokumentaatioon sisältyy hallintopalveluiden tuottamista koskevan puitesopimus vuodelta 2019 liitteineen. Sopimuksen liitteenä on luettelo emoyhtiön tuottamista palveluista veloituserusteineen. Laskutuksen perusteena on ollut ylläpidon ja hallinnoinnin osalta neliöperusteinen hinta. Erillisveloitettavat palvelut kuten kiinteistökehitys ja elinkaarihallinta, rakennuttamispalvelut ja hallinnolliset palvelut laskutetaan sopimuksen mukaan käytettyjen työtuntien perusteella niille määriteltujen tuntihintojen mukaisesti. Lisäksi on sovittu erillisveloitettavien palveluiden osalta toteutuneiden kustannusten päälle laskutettavasta yleiskulusta X %. Hintoja tarkistetaan vuosittain palkkakustannusten ja hallinnon yleisten hinnannuutosten mukaisesti.

Emoyhtiön tilikauden 2019 tilintarkastusdokumentaatioissa on merkintä, että sisäiset veloitukset käydään läpi ja suurimpana riskinä ovat ylisuuret veloitukset MVH-Asunnoilta. Emoyhtiön myyntiin on oletusarvoisesti katsottu sisältyvän merkittävä väärinkäytösmahdollisuus, mutta useamman tilikauden tarkastusaineistossa on todettu johtopäätöksensä, ettei konsernin sisäisessä laskutuksessa havaittu viitteitä väärinkäytöksistä.

Tilikauden 2020 dokumentaatiosta ilmenee, että tilintarkastuksessa on kiinnitetty huomiota X %:n yleiskuluveloitukseen. Johtopäätöksensä on sen osalta ollut, että veloitusta on pidetty kohtuullisena eikä dokumentaatiosta selviä, onko asiasta pyydetty yhtiöltä lisäselvitystä ("3.3.0010 Konsernin sisäiset veloitukset" -työpaperi).

Emoyhtiön tilikauden 2021 dokumentaatioissa on seuraava merkintä: "Kaikilta myyntilaskuilta ei pääse varmistumaan puitesopimuksen ja sen liitteiden asianmukaisesta laskutuksesta, ts. hinnoittelua ei ole kaikilla laskuilla tarkoin esitetty. Niiltä osin mitä tarkastettu, hinnoittelu perustuu sopimukseen."

Emoyhtiön tilikauden 2022 dokumentaatioissa on seuraava merkintä: "Muut palvelut: kuukausittaisia tasasummaveloituksia, jotka perustuvat puitesopimukseen, jolle päivitetään erikseen palvelumaksu joka tilikaudelle. -> tarkastetaan että myynnit vastaa sopimusta". Tarkastuksen johtopäätös oli: "Ei huomautettavaa".

Tilintarkastusten suunnittelupalaverien esittelydioissa on ollut maininta, että Asunnot Oy:n ”hallinnolliset kulujen” on oltava ARA:n ohjeistuksen mukaiset.

Aromäen dokumentaatiosta ilmenee edellä kerrotuin tavoin, että hän on tunnistanut tilintarkastuksissa tähän osa-alueeseen liittyvät riskit ja kiinnittänyt huomiota laskutukseen ja sen dokumentointiin.

Sopimuksen sisältämä neliöperusteinen laskutus on perusteltua silloin, kun asukasryhmät ovat kaikissa kohteissa samanlaisia tai kohdistamista ei ole mahdollista tehdä aiheuttamisperusteella. Sopimuksessa käytetty yleiskustannuslisä X % erillisveloitettaville palveluille ei ilman tarkempaa selvitystä täytä korkotukilain tarkoittamaa kustannusten aiheellisuuden ja kohtuullisuuden periaatetta. Lisäksi riskinä tällaisten laskutusperusteiden käytölle on, että omakustannusvuokraustoimintaan kohdistuu myös vapaarahoitteisten kohteiden kuluja. Vapaarahoitteisten kohteiden ja ARA-asuntokohteiden (rajoitusten alaisia) kesken ei kuluja saisi jakaa, sillä se merkitsee vuokrien tasaamista korkotukilain 13 a §:n vastaisesti. Lisäksi on mahdollista, että hallintopalveluista maksettu ylisuuri veloitus katsotaan emoyhtiön saamaksi ylisuureksi tuoton tuloutukseksi (Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta 4 § ja 5 §).

Tilintarkastuslautakunta katsoo, että Aromäen hallintopalveluveloituksiin kohdistamat dokumentoidut tilintarkastustoimet ja raportointi ovat olleet osittain puutteellisia. Aromäki ei ole kiinnittänyt riittävästi huomiota emoyhtiön tuottamien palveluiden ja niiden hinnoittelun määrittelyn kohtuullisuuteen. Palvelusopimuksen ja sen noudattamisen tarkastaminen ei yksinään riitä varmistamaan sitä, että todellisuudessa tuotettujen palveluiden hinnoittelu on vastannut korkotukilain mukaisia edellytyksiä (omakustannusperiaate). Aromäen olisi tullut ottaa toiminnassaan paremmin huomioon ammatillinen kriittisyys (TTL 4:1).

3. 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 tarkistaminen perustuu omakustannusperiaatteeseen. Omakustannusperiaatteen noudattamisen tarkastaminen edellyttää, että yhteisö on tehnyt sekä yhteisötason että tasausryhmäkohtaiset 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. Vuodelta 2017 laadittuun jälkilaskelmaan on tullut sisällyttää 31.12.2016 mennessä kertynyt kumulatiivinen ylijäämä, jotta vuoden 2017 jälkilaskelman tiedot on voitu täsmäyttää tilinpäätöksen lukujen kanssa.

Yhteisötason jälkilaskelmat tilikausilta 2019–2022 ja niiden tarkastaminen

Tilintarkastusdokumentaatioissa oli useita jälkilaskelmia samalle ajanjaksolle, sillä tilikauden 2021 aineistoon oli lisätty aiempien vuosien korjattuja laskelmia (päiväys 15.2.2022). Myöhemmin yhtiö on toimittanut ARA:lle sen tekemän tarkastuksen yhteydessä vielä uusia laskelmia, jotka edelleen poikkeavat aiemmin laadituista. Poikkeamat ovat merkittäviä. Tilintarkastuslautakunta ei ota kantaa siihen, mikä useista eri jälkilaskelmaversioista olisi ollut oikein laadittu.

Tilintarkastusdokumentaatioon sisältyvät yhteisötason jälkilaskelmat osoittivat seuraavia omakustannusvuokraustoiminnan kumulatiivisia ylijäämiä (tässä on esitetty tilikausien 2019 ja 2020 osalta alkuperäiset tilintarkastusten yhteydessä käytössä olleiden jälkilaskelmien mukaiset kumulatiiviset luvut):

- 31.12.2019: 5.967.814,45 euroa (varautumisia 1.024.255,66 euroa)
- 31.12.2020: 7.379.044,19 euroa (varautumisia 1.571.918,18 euroa)
- 31.12.2021: 5.901.766,32 euroa (varautumisia 4.748.629,45 euroa)
- 31.12.2022: 6.086.734,69 euroa (varautumisia 2.144.796,81 euroa).

Aromäen tilikausien 2019–2020 tilintarkastusdokumentaatioon on merkitty, että tilintarkastajan velvollisuutena on varmistaa jälkilaskelman laatiminen, mutta sen esittämistapaan ja laskelman yksityiskohtiin ei oteta kantaa.

Tilikauden 2020 tilintarkastusdokumentaatioon on kirjattu, että jälkilaskelma vuonna 2020 osoittaa 1,4 miljoonaa euroa positiivista edellisvuosien jälkilaskelmiin tehtyjen oikaisujen vuoksi, joten omakustannusperiaatetta on pelkästään jälkilaskelman perusteella vaikea todentaa. Asiaa on selvitetty yhtiön controllerin kanssa. Lisäksi edellisten tilikausien merkittävää ylijäämän kertymistä on yhtiö perustellut lainanlyhennyksiin varautumisella etupainotteisesti.

Yhteisötason jälkilaskelmat ovat osoittaneet merkittäviä ylijäämiä koko tutkintajakson ajan vuosina 2019–2022. Erityisesti peritty hoitovuokra on ollut tilikausina 2019–2021 merkittävästi ylijäämäinen. Ylijäämiä on otettu hyvin rajoitetusti huomioon vuosittaisessa vuokranmäärityksessä korkotukilain 13 c §:n edellyttämällä tavalla. Säännöksen mukaan kertynyt ylijäämä vähennettynä varautumiseen kerätyillä varoilla tulee ottaa huomioon seuraavien vuosien vuokria määritettäessä. Merkittävä omakustannusvuokraustoiminnan ylijäämä viittaa siihen, ettei yhtiö ole noudattanut vuokrien määrittämisessä ja perimisessä korkotukilain mukaista omakustannusperiaatetta. Aromäki ei ole dokumentaationsa perusteella raportoinut asiasta yhtiön johdolle minään vuonna.

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että Aromäki on vastineensa ja tilintarkastusdokumentaation perusteella varmistunut siitä, että yhtiö on laatinut vuosittain yhteisötason jälkilaskelmat ja laskelmia on käyty lävitse yhtiön edustajien kanssa keskustellen myös kertyneistä ylijäämistä. Aromäen näkemys siitä, ettei tilintarkastajan velvollisuuteen sisältyisi osana hallinnon tarkastusta myös tarkastaa laskelmien oikeellisuutta, ei voida pitää tilintarkastuslain ja hyvän tilintarkastustavan mukaisena. Laskelmat osoittavat, onko yleishyödyllinen yhteisö noudattanut toiminnassaan korkotukilain mukaista omakustannusperiaatetta. Mikäli tämä edellytys ei täyty, tulee tilintarkastajan raportoida asiasta yhtiön johdolle.

Tasausryhmäkohtaisten jälkilaskelmien tarkastaminen tilikausilta 2019–2022

Korkotukilain 13 c §:n mukaan vuokratalon omistajan on laadittava tasausryhmittäin tehtävät jälkilaskelmat. Tilikauden 2019 aineistossa on jälkilaskelma nimellä tasausryhmä Kotka, joka on sisältänyt kolmen talon laskelmat. Tilikauden 2020 dokumentaatioissa ei ollut tasausryhmän Kotka osalta jälkilaskelmaa. Tilikaudelta 2021 on laadittu tasausryhmä Kotkan osalta jälkilaskelma, joka on liitetty tase-erittelyihin. Tilikaudelta 2022 on laadittu kohdekohtaiset jälkilaskelmat kaikista yhtiön omistamista asuntokohteista.

Aromäen tilintarkastusdokumentaatiosta ei ilmene, onko hän varmistunut siitä, että yhtiö on laatinut tilikaudelta 2020 tasausryhmän Kotka osalta jälkilaskelman tai että hän olisi raportoinut yhtiölle sen mahdollisesta puuttumisesta.

Vuokrasopimusten ja vuokranmäärityslaskelmien tarkastaminen

MVH-Asunnot Oy:llä on ollut käytössä ns. välivuokrausmalli, jossa ensivuokralainen tekee vuokrasopimukset asukkaiden kanssa. Yhtiön saamat välivuokratuotot ovat olleet merkittävästi suuremmat kuin asukasvuokratuotot. MVH-Asunnot Oy:llä on vuokrakohteiden omistajana vastuu siitä, että myös ensivuokralaisen ja asukkaan välisessä vuokrasuhteessa noudatetaan korkotukilain säännöksiä. Aromäen antaman vastineen mukaan tilintarkastajilla ei ole ollut pääsyä ensivuokralaisten ja asukkaiden välisiin vuokrasopimuksiin. Aromäen dokumentaatiosta ei ilmene, että hän olisi pyytänyt näitä laskelmia tarkastettavaksi. Näin ollen omakustannusperiaatteen toteutumista ei ole välivuokrattujen kohteiden ja niiden asukkaiden vuokrasopimusten ja vuokranmääritysten osalta tarkastettu edes pistokokein.

Aromäen antaman vastineen ja tilintarkastusdokumentaation perusteella on tarkastettu pistokokein MVH-Asunnot Oy:n ja ensivuokralaisten välisiä vuokrasopimuksia. Dokumentaatioissa oli kaksi vuokrasopimusta tilikauden 2020 aineistossa, jotka sisälsivät asiaankuuluvat lausumat vuokran määräytymisestä korkotukilain ja ARA:n ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Saman tilikauden aineistossa

on yhden kohteen vuokran määräyslaskelma, joka on tarkastettu, ja ylijäämien huomioon ottamisesta on dokumentaation perusteella keskusteltu yhtiön controllerin kanssa.

Tilikauden 2021 aineistossa on useita vuokran korotusilmoituksia ja vuokran määräyslaskelmia. Useimmissa vuokrankorotusilmoituksissa on maininta, että korotus on määräytynyt omakustannusperusteisesti. Vuokran määräyslaskelmista ilmenee, että yhdessä laskelmassa on otettu vähäisessä määrin huomioon aiemmilta tilikausilta kertynyt ylijäämä.

Tilikauden 2022 aineistossa on useita vuokran korotusilmoituksia ja vuokran määräyslaskelmia. Useimmissa vuokrankorotusilmoituksissa on maininta, että korotus on määräytynyt omakustannusperusteisesti. Vuokran määräyslaskelmista ilmenee, että yhdessä laskelmassa on otettu vähäisessä määrin huomioon aiemmilta tilikausilta kertynyt ylijäämä.

Yhteenveto tehdyistä havainnoista

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että tilintarkastajan on perehdyttävä tarkastuskohteen toimialaan, toimintaympäristöön ja muihin olosuhteisiin, jotta hän voi työssään ottaa huomioon tilintarkastuksen kannalta olennaiset säännökset, joiden noudattamista hänen on tarkastettava. MVH-Asunnot Oy:n toimialaan liittyvät keskeisesti muun muassa korkotukilain säännökset sekä ARA:n antamat ohjeet ja määräykset. Niin sanottujen ARA-säännösten noudattamiseen liittyvä erityinen valvontatehtävä kuuluu ARA:lle. Aromäki on kuitenkin ollut velvollinen tarkastamaan tilintarkastusten yhteydessä ARA – säännösten noudattamista olennaisuus ja riskiperusteisuus huomioon ottaen, koska sosiaalinen asuntotuotanto julkisella tuella ja vuokraustoiminta erityisryhmille on ollut yleishyödyllisenä yhteisönä toimivan MVH-Asunnot Oy:n ydintoimintaa.

Tilintarkastuslautakunta katsoo, että Aromäki on edellä mainituissa kohdissa toiminut tilintarkastuslain ja hyvän tilintarkastustavan vastaisesti. Aromäki ei ole kohdistanut keskeisten ARA-säännösten noudattamiseen riittävästi tilintarkastustoimenpiteitä, hänen dokumentaationsa on osittain puutteellinen sekä hankitun tilintarkastusevidenssin että siitä tehtyjen johtopäätösten muodostamisessa. Aromäki ei ole myöskään raportoinut havaitsemistaan puutteista siten kuin tilintarkastuslaki ja hyvä tilintarkastustapa olisivat edellyttäneet. Tilinpäätöksistä annetut lausunnot ovat olleet virheellisiä liitetietojen puutteellisuuden takia.

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 määräytyt aiemmat seuraamukset ja 5) teosta tai laiminlyönnistä aiheutuneen vahingon tai haitan määrä.

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.

Aromäen menettely liittyy kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tarkastamiseen (TTL 3:1), tilintarkastuskertomuksen antamiseen ja sen sisältöön (TTL 3:5) tai muuhun raportointiin (TTL 3:7) sekä tilintarkastajan tehtävien suorittamiseen ammattitaitoisesti, rehellisesti, objektiivisesti ja ammatillinen kriittisyys säilyttäen sekä huolellisesti yleinen etu huomioon ottaen (TTL 4:1).

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että huolellisesti laaditulla tilintarkastusdokumentaatiolla on keskeinen merkitys tilintarkastajan tekemän työn jälkikäteisessä arvioinnissa.

Aromäen moitittava menettely on koskenut tarkastuskohteena olleen yhteisön toiminnassa keskeisten ARA –säännösten noudattamista. Suoritetut tilintarkastustoimenpiteet ovat olleet osittain puutteellisia samoin kuin niitä koskeva tilintarkastusdokumentaatio ja raportointi. MVH-Asunnot Oy:n tilinpäätösten

liitetiedosta on puuttunut olennaisia tietoja, joista Aromäki ei ole tilintarkastuksissaan raportoinut. Tilintarkastustyössä havaitut puutteet ovat jatkuneet useamman tilikauden ajan. Aromäelle ei ole aiemmin määrätty TTL 10 luvun mukaisia seuraamuksia.

Tilintarkastuslautakunta toteaa lisäksi, että ARA-kohteiden tilintarkastukselle asetetut vaatimukset ovat muuttuneet viime vuosien aikana. Aromäen tarkastustyö on kuitenkin muutoin kuin ARA-säännösten noudattamisen osalta suoritettu hyvin.

Tilintarkastuslautakunta katsoo tekemänsä kokonaisarviointin perusteella, että huomautus on riittävä seuraamus Aromäelle

Sovelletut säännökset

Tilintarkastuslaki (1141/2015) 1 luku 1 §, 3 luku 5 §, 4 luku 1 §, 3 §, 5 §, 10 § ja 12 §, 7 luku 2 §, 5 § ja 9 §, 11 luku 1 §. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 5 §, 13 §, 13 a § ja 13 c §. Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta (1371/2016) 4 § ja 5 §, Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista (1753/2015) 1 luku 3 § ja 3 luku 7 §. L avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004) 11 §. Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016) 25 §.

Muutoksenhaku

KHT Kirsi Aromäellä ja tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab:llä on oikeus hakea tähän päätökseen muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Päätöksen liitteenä on valitusosoitus.

Asian ratkaisseet tilintarkastuslautakunnan jäsenet

Pekka Timonen (puheenjohtaja), Ari Ahti (varapuheenjohtaja), Antti Fredriksson, Eeva-Lotta Kivelä, Sari Koivisto, Pasi Päällysaho, Janne Ruohonen, Anders Tallberg, Heikki Wahlroos

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Tilintarkastuslautakunta
Pekka Timonen
Tilintarkastuslautakunnan puheenjohtaja

Hannu Kuortti
Esittelijä
Tilintarkastusvalvonta

Liite Valitusosoitus