
KHT Kai Salli

PÄÄTÖS

KHT Kai Sallin toiminnan tutkiminen Suomen Asumisoikeus Oy:n tilintarkastuksessa

Asian vireilletulo

Veijo Haverinen, asiamiehenään asianajaja Anssi Mäki on 17.6.2016 päivätyllä kirjeellään kannellut KHT Kai Sallin toiminnasta Suomen Asumisoikeus Oy:n (nykyisin Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n tilintarkastajana). Kantelija on täydentänyt 9.1.2017 kommentteillaan kantelua.

Kantelija on kertonut, että Sallia on kuultu todistajana Espoon käräjäoikeudessa asiassa, joka koski Suomen Asumisoikeus Oy:n ja Veijo Haverisen välistä riitaa. Riidassa oli kyse asumisoikeustalon omistavan yhtiön tiedonantovelvollisuudesta asukkaalle koskien sen omistamien asumisoikeustalojen käyttövastikkeiden määräytymis- ja korottamisperusteista.

Sallin oikeudessa esittämien lausumien mukaan hän on vuosina 2007-2013 tarkastanut Suomen Asumisoikeus Oy:n tilit ainoastaan Suomen Asumisoikeus Oy:n yhtiökohtaisten käyttövastikelaskelmien pohjalta. Hän ei ole tilintarkastuksessa ottanut huomioon Suomen Asumisoikeus Oy:n alaisuudessa olevien asumisoikeustalojen talokohtaisia käyttövastikelaskelmia, vaikka hänellä olisi ollut siihen velvollisuus asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) mukaan. Haverisen mielestä Sallille tulee langettaa tilintarkastuslain 10 luvun mukainen seuraamus, koska tämä on laiminlyönyt tilintarkastajaa sitovat vaatimukset.

Tilintarkastajan selvitys

KHT Salli on antanut PRH:n tilintarkastusvalvonnalle 29.9.2016 ja 1.12.2016 päivätyt selvitykset.

Sallin mielestä kantelija on hahmottanut kyseisen taloyhtiön rakenteen väärin ja viitannut väriin säännöksiin. Salli on todennut, ettei asumisoikeuslaissa ole tilintarkastusta koskevia säännöksiä. Haverisen väitteet talokohtaisten käyttövastikelaskelmien tilintarkastusvelvollisuudesta eivät perustu asumisoikeuslakiin.

Suomen Asumisoikeus Oy:n omistamat talot eivät ole itsenäisiä juridisia yksilöitä, vaan ne sisältyvät suoraan Suomen Asumisoikeus Oy:n taseeseen. Suomen Asumisoikeus Oy on osakeyhtiö, joka omistaa useita asumisoikeustaloja. Suomen Asumisoikeus Oy:n omistamien rakennusten taloyksikkökohtaiset tiedot eivät ole osa Suomen Asumisoikeus Oy:n kirjanpitoa. Suomen Asumisoikeus Oy:n omistamat talot (kiinteistöt) ovat kirjanpidossa sisäisen laskennan kustannuspaikkoja.

Sallin mielestä kantelijan väite siitä, että yhtiökohtainen käyttövastikelaskelma perustuisi talokohtaisiin käyttövastikelaskelmiin ja että tilintarkastusta ei olisi voitu suorittaa säännösten mukaisesti tarkastamatta ensin kaikkia talokohtaisia laskelmia, on virheellinen. Tilintarkastajan ei tarvitse tarkastaa talokohtaisia laskelmia, koska ne eivät vaikuta yhtiön tilinpäätöksen tai yhteisökohtaisen käyttövastikkeiden jälkilaskelmien sisältöön.

Tilintarkastajan velvollisuus on antaa tilintarkastuksen perusteella lausunto yhteisön tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Kirjanpitolain mukaan tilinpäätös muodostuu taseesta, tuloslaskelmasta, rahoituslaskelmasta ja liitetiedoista. Tilinpäätöksen sisältö on määritelty kirjanpito-laissa. Tilinpäätökseen ei voida sisällyttää laskelmia, jotka eivät sinne kirjanpitolainsäädännön mukaan kuulu.

Salli on tarkastanut tilinpäätöksen liitetietoineen ja antanut tilintarkastuksesta vakimuotoiset tilintarkastuskertomukset tilikausilta 1.1.-31.12.2012 ja 1.1.-31.12.2013. Salli on antanut viimeisen Suomen Asumisoikeus Oy:n tilintarkastuskertomuksen 12.3.2014.

Ratkaisu

Tilintarkastuslautakunta antaa Sallille huomautuksen.

Perustelut

Salli on ollut velvollinen noudattamaan tilintarkastuslakia (459/2007) suorittaessaan tilintarkastusta Suomen Asumisoikeus Oy:ssä ja antaessaan tilintarkastuskertomukset tilikausilta 1.1.-31.12.2012 ja 1.1.-31.12.2013.

Suomen Asumisoikeus Oy:n tilinpäätökseen on sovellettu kyseisellä ajanjaksolla kirjanpitolain (1336/1997) ohella asumisoikeusasunnoista annettua lakia (650/1990), jota on muutettu 1.1.2011 voimaan tulleella lailla asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta (1256/2010). Lainmuutos koskee omistajan tiedonantovelvollisuutta käyttövastikkeiden perusteista sekä yli- ja alijäämän huomioon ottamisesta. Säännös tuli voimaan 1.1.2011 ja sen voimaantulosäännöksen mukaan ensimmäinen 16d §:n 3 momentin mukainen jälkilaskelma on laadittava vuodelta 2011 ja ensimmäinen 16d §:n 2 momentin mukainen käyttövastikkeen määräytymislaskelma vuodelle 2012. Sallin on tullut ottaa huomioon kyseinen 16d § suorittaessaan tilintarkastusta Suomen Asumisoikeus Oy:n tilikausilta 1.1.-31.12.2012 ja 1.1.-31.12.2013.

Asumisoikeusasunnoista annetun lain 51b §:n 1 momentin 5 kohta velvoittaa asumisoikeusosakeyhtiön ilmoittamaan tilinpäätöksen liitetietoina kyseisen lain 16a §:n 2 momentissa tarkoitettuja laskelmia. Kirjanpitolautakunnan lausunnossa 16.9.2014 nro 1926 asumisoikeusyhtiön tilinpäätöksessä esitettävistä liitetiedoista todetaan, että kyseisen lain 16d § on tarkoitettu määrittämään myös 16a §:n 2 momentin mukaisen liitetietovaatimuksen tarkempi sisältö. Vaikka kirjanpitolautakunnan lausunto on annettu Sallin tilintarkastuskertomusten antamisen jälkeen, lausunto kuvaa kirjanpitolain ja asumisoikeusyhdistyksistä annetun lain velvoitteita Sallin suorittamien tilikausien 1.1.-31.12.2012 ja 1.1.-31.12.2013 tilintarkastusten hetkellä.

Salli ei ole selvityksensä mukaan tarkastanut Suomen Asumisoikeus Oy:n tilintarkastuksessa asumisoikeustalojen talokohtaisia käyttövastikelaskelmia,

14.3.2017

PRH/3889/10000/2016

vaikka tarkastushetkellä voimassa olleiden säännösten mukaan käyttövastike-laskelmat ovat olleet osa tilinpäätöstä ja niiden olisi siten tullut olla tilintarkastuksen kohteena. Sallin olisi pitänyt tuoda esiin tilintarkastuksen yhteydessä ennen tilintarkastuskertomusten antamista, että kyseiset laskelmat tulee sisällyttää Suomen Asumisoikeus Oy:n tilinpäätöksen liitetietoihin ja tarkastaa ne tilintarkastuslain mukaisesti (tilintarkastuslain 11 §). Vaihtoehtoisesti Sallin olisi pitänyt tuoda kyseisten laskelmien puuttuminen esiin tilintarkastuksesta antamissaan raporteissa (tilintarkastuslain 459/2007, 14-15 §).

Koska Salli on toiminut tilintarkastuslain (459/2007) 14-15 §:n vastaisesti, hänelle on määrättävä seuraamus tilintarkastuslain (459/2007) 49 §:n ja tilintarkastuslain (1141/2015) 10 luvun säännösten mukaisesti.

Tilintarkastuslautakunta ottaa seuraamusta määrättäessä lieventävänä seikkana huomioon, että asumisoikeusyhteisöistä annetun lain säännökset omistajayhteisön tilinpäätöksen liitetiedoista ovat olleet tilintarkastuksen hetkellä tulokinnarvaraiset, joten huomautus on laiminlyönnistä riittävä seuraamus.

Sovelletut säännökset	Tilintarkastuslaki (459/2007) 1, 11-15, 20, 22 ja 49 § Tilintarkastuslaki (1141/2015) 1 luku 1 §, 4 luku 1 ja 3 §, 7 luku 5 § ja 10 luku 1 §, 12 luku 2 §:n 15 momentti
Valitusoikeus	Sallilla on asianosaisena oikeus valittaa tästä päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Asian ratkaisseet tilintarkastuslautakunnan jäsenet

Manne Airaksinen (pj), Riitta Palomäki (tarkastava jäsen), Antti Fredriksson, Jouni Grönroos, Jussi Heiskanen, Teija Laitinen, Riikka Lamberg, Teija Laitinen, Mervi Niskanen

Vakuudeksi

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS

Tilintarkastuslautakunta



Manne Airaksinen
Tilintarkastuslautakunnan puheenjohtaja



Pasi Horsmanheimo
Esittelijä
tilintarkastusvalvonta@prh.fi

Liite	Valitusosoitus
Tiedoksi (kopio)	Veijo Haverinen / AA Anssi Mäki



VALITUSOSOITUS

Tilintarkastuslain (1141/2015) 11 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan tilintarkastuslautakunnan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Valitus hallinto-oikeuteen on tehtävä kirjallisesti. Valittaja voi laatia valituskirjelmänsä itse tai käyttää sen laatimisessa avustajaa. Valittaja voi myös valtuuttaa asiamiehen tekemään valituksen puolestaan. Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja tai julkinen oikeusavustaja, on liitettävä valitukseen valittajan antama valtakirja.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä on ilmoitettava, mihin päätökseen haetaan muutosta. Valituksessa on ilmoitettava, miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi.

Valituskirjelmässä tulee esittää perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta sekä yhteystiedot eli postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Allekirjoituksella tarkoitetaan omakätistä nimen kirjoittamista.

Liitteet

Valitukseen tulee liittää seuraavat asiakirjat:

1. Päätös, johon haetaan muutosta valitusosoituksineen, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
2. Todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, esimerkiksi kopio saantitodistuksesta tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
3. Asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
4. Asiamiehen valtakirja, ellei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja.

Valituksen määräaika ja toimittaminen

Valituskirjelmä liitteineen tulee toimittaa Helsingin hallinto-oikeudelle ennen valitusajan päättymistä.

Valittaja tai hänen edustajansa voi tuoda valituskirjelmän hallinto-oikeuden kirjaamoon tai lähettää sen postitse. Oikeudenkäyntiasiakirjoja voidaan toimittaa tuomioistuimelle myös telekopiona tai sähköpostina.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Sähköposti helsinki.hao(at)oikeus.fi
Sähköpostia lähetettäessä (at)-merkintä korvataan @-merkillä.

Vaihde 029 56 42000 , Faksi 029 56 42079