

---

HT Seija Kainulainen

---

## TILINTARKASTUSLAUTAKUNNAN PÄÄTÖS

### HT Kainulaisen toiminta As Oy Lahden Siltatornin tilintarkastajana

#### Asian vireilletulo

Markus ja Ilmo Hervola ovat kannelleet HT Seija Kainulaisen toiminnasta As Oy Lahden Siltatornin (jäljempänä yhtiö) tilintarkastajana 8.6.2015 lähetetyllä sähköpostilla. He ovat kantelun lisäksi toimittaneet myös lisäselvityksiä kanteluunsa.

Hervolat ovat toimineet yhtiössä isännöitsijänä vuodesta 2010 lähtien. Hervoloiden mukaan Kainulaisen toiminta tilintarkastajana on ollut omiaan aiheuttamaan heille isännöintisopimuksen menettämisen, mikä sopimus on irtisanottu päättymään marraskuussa 2015. Heidän mukaansa HT Kainulainen on tilintarkastuskertomuksessaan tehdyllä huomautuksella antanut hallitukselle syyn irtisanoa sopimuksen toukokuussa 2015. Hervolat ovat kertomansa mukaan toimineet isännöintityössään kaikin tavoin huolellisesti ja heidän näkemyksensä mukaan laskutus on ollut alueen tavanomaista tasoa, jopa hieman alle keskiarvon. Isännöitsijä on laskuttanut yhtiötä paitsi sovitun kuukausilaskutuksen verran, myös erillisveloitushinnaston mukaisesti sen piiriin kuuluvista töistä. Erillisveloitushinnastosta on maininta vuodelta 2013 olevasta hallituksen pöytäkirjasta, joka on liitetty kanteluun. Pöytäkirjassa on merkintä: ”erillisveloitushinnat peritään kulloinkin voimassa olevan hinnaston mukaisesti”.

Hervoloiden näkemyksen mukaan tilintarkastaja on tarkoitushakuisesti ilmoittanut erillisveloitushinnaston mukaisia veloituksia väärin. Hervolat ovat korostaneet, että hallituksella on ollut mahdollisuus milloin tahansa selvittää veloitusten perusteet ja niiden suuruus. Hallitus ei ole missään vaiheessa vaatinut isännöintiä hoitavaa yhtiötä etukäteen hyväksyttämään erillisveloitushinnastoa, vaan sopimuksen alusta lukien on toimittu aiemmin mainitun ehdon mukaisesti. Hervoloiden mukaan hallitus ei ole koko isännöinnin aikana reklamoinut yhdestäkään isännöintityöstä tehdystä veloituksesta.

Tilintarkastaja Kainulainen on lähettämässään sähköpostissa 24.3.2015 huomauttanut isännöitsijälle tilinpäätöksessä olevan hänen mielestään virheitä. Hervolat ovat ilmoittaneet vastanneensa 30.3.2015 Kainulaisen lähettämään sähköpostiin. He ovat sähköpostissaan selvittäneet tilinpäätökseen tehtyjen kirjausten perusteita ja vastanneet Kainulaisen esittämiin kysymyksiin. Lisäksi Hervolat ovat tuolloin toimittaneet Kainulaiselle erillisveloitushinnaston.

Myöhemmin Hervolat ovat täydentäneet kanteluun ja ilmoittaneet, että heille ei ole toimitettu pyyntöä korjata tilinpäätöstä, jonka hallitus on allekirjoittanut 13.2.2015. Päätös korjaamisesta olisi heidän mukaansa kuulunut hallituksen toimivaltaan, jonka olisi tullut tehdä pyyntö korjaamisesta. Korjaamispyynnön sijaan Hervolat olivat saaneet hallitukselta viestin, jonka mukaan hallitus on päättänyt käydä läpi vuoden 2014 tositarkastuksen.

## Tilintarkastaja HT Kainulaisen selvitys asiassa

HT Kainulainen on toimittanut 2.9.2015 päivätyyn vastineen kanteluun sekä useita lisäselvityksiä asiassa. Osa Kainulaisen toimittamista liitetiedoista on katsottu salaiseksi julkisuuslain 24 §:n 20 kohdan perusteella. Nämä liitetiedot sisältävät tilintarkastajan tai yhtiön osalta salassa pidettävää tietoa.

HT Kainulainen on mielestään laatinut tilintarkastuskertomuksen hyvän tilintarkastustavan sekä lain mukaisesti. Hänen mukaansa isännöitsijä ei ole toiminut isännöintialan ISE-standardin mukaisesti veloittaessaan erillisveloitushinnaston mukaisia laskuja yhtiöltä. Kyseisen standardin mukaan isännöitsijällä on velvollisuus ilmoittaa hinnastomuutoksista etukäteen. Kainulaisen mukaan tilintarkastuskertomuksen huomausosassa maininta isännöitsijän mahdollisesta vahingonkorvausvelvollisuudesta on ollut tarpeen, sillä hänen mielestään se on ollut mahdollinen. Hän ei kuitenkaan ole ottanut kantaa vahingonkorvausvastuun realisoitumiseen. Kainulaisen mukaan hallitus on ilmoittanut hänelle, että erillisveloitushinnasto olisi pitänyt hyväksyttävä hallituksella ennen kuin sen mukaisesti voidaan veloittaa. Kainulainen on luottanut hallituksen hänelle ilmoittamaan tietoon.

Kainulaisen mukaan tilintarkastustyö oli ollut haasteellinen. Hänelle ei alun perin annettu koko tarkastustyössä tarvittavaa materiaalia. Kainulaisen mukaan isännöitsijä oli muutenkin vaikeuttanut hänen työtään. Kainulainen oli lähettänyt isännöitsijälle sähköpostia 24.3.2015 tarkastustyön edetessä. Hän oli sähköpostissa huomauttanut isännöitsijää kirjausvirheistä sekä erillisveloitushinnaston hyväksymättä jättämisestä.

Kainulaisen mukaan tilintarkastuskertomus ei ole voinut vaikuttaa yhtiön hallituksen päätöksen irtisanoa isännöintisopimus Hervoloiden yrityksen kanssa, koska päätös irtisanomisesta on tehty ennen tilintarkastuskertomuksen antamista.

Kainulainen on vastannut tilintarkastusvalvonnan hänelle esittämään lisäselvityspyyntöön 4.5.2016. Tilintarkastusvalvonta oli kysymyksiin pyytänyt häntä selvittämään erityisesti mukautetun kertomuksen tekemiseen liittyviä perusteita ja niihin tarkennuksia. Kainulaiselta oli erityisesti kysytty onko erillisveloitushinnaston mukaisten laskujen ottaminen ehdollisen lausunnon perusteluihin johtunut hänen mielestään todellisesta kirjanpidollisesta virheestä vai evidenssin puutteesta.

Kainulainen on lisäselvityksessään kertonut "kun ehdollinen lausunto johtuu tilinpäätöksen virheestä, on näistä huomautettu vielä kertomuksen huomautusosassakin, minkä olen jostain syystä unohtanut siitä pois". Kainulainen on ilmoittanut käyttäneensä ST-akatemian julkaisemaa kertomusmallia, mutta samalla hän ilmoittaa mahdollisesti käyttäneensä vahingossa väärää mallia kertomusta tehdessään. Lisäselvityksessään Kainulainen selvittää miten on päätytty olennaisen virheen rajaan 4.000 euroa. Lisäksi Kainulainen on selvittänyt seuraavaa: "tilintarkastuskertomuksessa Hervoloiden erillisveloitusten osalta katsoin tilinpäätöksen sisältävän havaitsematonta ja selvittämätöntä virhettä, joiden mahdolliset vaikutukset tilinpäätökseen voisivat olla olennaisia, mutta eivät laajalle ulottuvia, jos niihin olisi voitu hankkia riittävä evidenssiä, mistä syystä harkitsin, että niiden osalta annan ehdollisen lausunnon".

Kainulainen on vielä 18.5.2016 vastannut tilintarkastusvalvonnan hänelle esittämään kysymykseen hallinnontarkastuksesta. Hän on kertomansa mukaan perustanut hallinnontarkastuksen pääosin suullisesti hallituksen jäseniltä saamaansa tietoon. Hänen mukaansa hallituksen jäsenet ovat kertoneet isännöitsijän jättäneen erillislaskutushinnastot heille tiedottomatta ja, että niitä ei ole hyväksytty hallituksessa. Hallituksen jäsenet ovat kertoneet Kainulaiselle, että isännöintisopimuksessa

Hervoloiden kanssa on sovittu sovellettavan ISE 2007-ehtoja, mutta sopimusta Kainulaiselle ei ole toimitettu. Kainulaisen mukaan erillisveloitusten suuruus on tullut hallitukselle yllätyksenä ja he ovat luottaneet siihen, että hinnastoon ei ole tullut muutoksia. Hallituksen antaman (suullisen) selvityksen mukaan he ovat luottaneet aiemman tilintarkastajan tekemään työhön. Kainulainen korostaa, että hän on tehnyt tilintarkastuksen ainoastaan tilikaudelta 2014, joten hänen on tullut tarkastaa ainoastaan se, että 1.1.2014 voimaan tullut hinnasto olisi tullut hyväksyttäväksi hallituksella. Tieto siitä, että erillisveloitushinnastoa ei ole hyväksytetty hallituksella lainkaan vuodesta 2010 alkaen on käynyt ilmi Kainulaiselle vasta kanteluprosessin aikana. Kainulaisen mukaan hallitus on pyrkinyt korjaamaan tilinpäätöksen virheiden osalta ja virheet on korjattu tilikauden 2015 tilinpäätöksessä.

### Ratkaisu

Tilintarkastuslautakunta päättää, että HT Kainulaiselle ei määrätä hallinnollista seuraamusta.

### Perustelut

Tilintarkastuslautakunta ei ota kantaa Hervoloiden tai Kainulaisen väitteisiin isännöintisopimukseen kuuluvien erillislaskutusten sopimuksen mukaisuudesta tai mahdollisesta vahingonkorvausvelvollisuudesta. Tilintarkastuslautakunta ei myöskään ota kantaa isännöintisopimuksen irtisanomiseen liittyviin seikkoihin.

Hervolat ovat isännöitsijänä toimiessaan huolehtineet As Oy Lahden Siltatornin tilinpäätöksen laadinnasta. Tilikauden 2014 tilinpäätös on hyväksytty ja tilinpäätös allekirjoitettu 13.2.2015. Allekirjoittajina ovat olleet kaikki yhtiön hallituksen jäsenet sekä isännöitsijä. Esitetyn asiakirjanäytön perusteella HT Kainulainen on toiminut 2014 yhtiökokouksessa valittuna tilintarkastajana yhtiössä ja laatinut tilintarkastuskertomuksen 29.5.2015. Yhtiökokous, joka on hyväksynyt tilinpäätöksen, on pidetty 15.7.2015. Kokouksessa isännöitsijälle, Markus Hervola, ei ole myönnetty vastuuvapautta. Pöytäkirjaan merkityn mukaan hallitus oli ilmoittanut nojaavansa tilintarkastajan lausuntoon ja sen perusteella olevansa vastuuvapauden myöntämistä vastaan.

Kainulainen on tilintarkastuskertomuksensa ehdollisen lausunnon perusteluissa tuonut esille tilinpäätöksessä olevan virheen, mutta ei ole huomauttanut kertomuksessa tästä kertomuksessa. Lisäksi hän on nostanut ehdollisen lausunnon perusteluihin isännöitsijän erillisveloitukset, joiden osalta hän ei ole saanut selvyyttä niiden perusteesta ja hyväksynnästä eli hänellä ei ole ollut riittävästi evidenssiä todistamaan laskutuksen virheellisyyttä kirjanpidossa. Kainulainen on tilintarkastuskertomuksessa huomauttanut isännöitsijää näistä erillisveloituksista.

Kainulainen on katsonut yhtiön hallituksen toimineen huolellisesti, koska erillisveloitusten määrä on tullut hallitukselle yllätyksenä.

Tilintarkastaja on tarkastustyön aikana lähettänyt isännöitsijälle kaksi sähköpostiviestiä tekemistään tarkastushavainnoista. Sinänsä on ilmeistä, ettei tilintarkastaja ole selvittänyt ennen tarkastusvuotta pidettyjen hallituksen kokousten pöytäkirjoista päätöksiä, joista isännöitsijän erillisveloituksiin toimintatavat saattaisivat käydä ilmi. Tilintarkastuslautakunta kuitenkin toteaa, että hallinnon tarkastus tulee lähtökohtaisesti tehdä vain tarkastusvuodelta.

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että mukautettu kertomus on aina poikkeus. Mukautettua kertomusta tehdessä on tarpeen varmistua tarkastusaineiston huolellisesta tarkastuksesta ja varmistua siitä, että mukautus laaditaan oikein.

22.6.2016

PRH/129/10001/2016

Tilintarkastuslautakunta toteaa, että Kainulainen on perustellusti voinut esittää isännöitsijän erillislaskutukseen liittyvät havaintonsa tilintarkastuskertomuksen perusteluosassa. Hänen olisi kuitenkin tullut kiinnittää tarkempaa huomiota raportointinsa yksityiskohtiin. Kun Kainulainen on itsekin myöntänyt noudattaneensa ST-akatemian julkaisemia malleja, on hänen toimintaansa arvioitava niiden noudattamisen osalta. Kainulaisen toimintaa arvioitaessa on todettava hänen erehtyneen mukautusmallia valittaessa. Virhettä on tässä yksittäistapauksessa pidettävä vähäisenä, joten tilintarkastuslautakunta katsoo, että hänelle ei tule antaa toiminnasta varoitusta tai huomautusta.

- Lainkohdat** Tilintarkastuslaki (1141/2015) 1 luku 1 §, 3 luku 5 §, 4 luku 1, 3 ja 4 § ja 12 luku 2 § 15 kohta  
Tilintarkastuslaki (459/2007) 15, 20, 22 ja 49 §
- Valitusoikeus** Asianosaisella on oikeus valittaa tästä päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

**Asian ratkaisseet tilintarkastuslautakunnan jäsenet**

Manne Airaksinen (pj), Mika Ilveskero, Antti Fredrison, Teija Laitinen, Riitta Palomäki, Jussi Heiskanen ja Paula Kupiainen

**PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS**



Manne Airaksinen  
Tilintarkastuslautakunnan puheenjohtaja



Petra Metsälä  
Esittelijä  
[tilintarkastusvalvonta@prh.fi](mailto:tilintarkastusvalvonta@prh.fi)

- Liitteet** Valitusosoitus
- Tiedoksi** Ilmo ja Markus Hervola