



HT Christian Lybeck

## PÄÄTÖS VALVONTA-ASIASSA

### HT Christian Lybeckin toiminnan tarkastamiseen Asunto Oy Hietala Bostads Ab:n tilintarkastuksessa

#### Asian vireilletulo

Markku Häyrinen (Asunto Oy Hietala Bostads Ab:n entinen hallituksen puheenjohtaja) on Helsingin kauppakamarin tilintarkastusvaliokunnalle osoittamassaan 22.7.2015 päivätyssä kantelussa arvostellut HT Christian Lybeckin toimintaa Asunto Oy Hietala Bostads Ab:n tilintarkastuksessa. Häyrinen on arvostellut etenkin Lybeckin antamaa tilintarkastuskertomusta tilivuodelta 2014. Tilintarkastuskertomuksessa Lybeck on väittänyt virheellisesti, että putkiremontti maksoi noin 5,3 miljoonaa euroa eli hallitus olisi sen mukaan ylittänyt toimivaltansa, koska rahoituspäätös oli vain 4,3 miljoonaa euroa. Häyrisen mielestä Lybeckin tilintarkastuskertomus oli hämmäntävä, virheellinen ja poikkeuksellinen. Lybeck on ajanut tilintarkastajana omaa etuaan vastustaessaan osakkeisiinsa kohdistuvaa velvoitetta maksaa korotettua yhtiövastiketta ja vaatinut itselleen perusteettomasti vastaavansuuruista korotusta taloyhtiön korjausurakoitsijan maksamista hyvityksistä. Lybeck on toiminut osaamattomasti ja vahingoittanut taloyhtiötä ja sen osakkaita. Häyrisen mielestä Lybeck on rikkonut tilintarkastuslain mukaisia ammattieettisiä periaatteita ja hyvää tilintarkastustapaa. Lisäksi Häyrinen on viitannut tilintarkastajan riippumattomuusvaatimuksiin.

#### Tilintarkastajan selvitys toiminnastaan

Lybeckin mielestä kantelu on aiheeton. Hän on tilintarkastajana toimintansa aikana Asunto Oy Hietala Bostads Ab:ssa esittänyt useita huomautuksia hallitukselle, mutta ei ole saanut huomautuksiinsa palautetta. Siksi hän päätyi esittämään huomautuksensa yhtiökokoukselle tilintarkastuskertomuksessa. Lybeckin mukaan linjasaneerauksen kustannukset on esitetty osakkaille puutteellisesti ja liian hitaasti.

Kantelussa esitetystä putkiremontin virheellisestä laskelmasta Lybeck on esittänyt vastineessaan oman selvityksensä. Hänen laskelmansa luvut perustuivat tasekirjan tietoihin.

Lybeck on katsonut, että asunto-osakeyhtiölain säännös negatiivisesta omasta pääomasta ja hallituksen velvollisuudesta tehdä ilmoitus on täysin yksiselitteinen. Hallituspalkkiot ovat olleet merkittävät, niitä ei ollut eritelty eikä niistä ole ollut asianmukaisia pöytäkirjamerkintöjä. Maksettuja palkkoja ja palkkioita ei ole esitetty asianmukaisesti tuloslaskelmassa. Taloyhtiön pöytäkirjat olivat virheellisiä. Lisäksi Lybeck on havainnut muitakin virheitä ja puutteellisuuksia. Yhtiössä ei ole Lybeckin mielestä noudatettu hyvää hallintotapaa.

Lybeck on kiistänyt Hyvärisen kantelussa esittämät moitteet ja katsoo suorittaneensa tilintarkastuksen ammattitaitoisesti, rehellisesti, riippumattomasti, objektiivisesti ja huolellisesti yleinen etu huomioon ottaen. Hän on noudattanut tehtävässä hyvää tilintarkastustapaa. Tilintarkastuskertomuksessa hän on noudattanut avoimuuden periaatetta.

#### Ratkaisu

Tilintarkastuslautakunta antaa Lybeckille varoituksen.

## Perustelut

Asunto-osakeyhtiössä tilintarkastajan tehtävänä on tarkastaa tilikauden kirjanpito, tilinpäätös, toimintakertomus ja hallinto hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja antaa tilintarkastuksesta tilintarkastuskertomus.

Tilintarkastuskertomuksen lisäksi tilintarkastaja voi antaa hallitukselle tilintarkastuspöytäkirjan, jossa tilintarkastaja esittää hallitukselle huomautuksia seikoista, joita ei esitetä tilintarkastuskertomuksessa. Nämä ovat yleensä seikkoja, joihin tilintarkastaja kiinnittää hallituksen huomiota toimenpiteitä varten ja joiden saattaminen yhtiökokouksen tietoon tilintarkastuskertomuksessa ei ole perusteltua.

Toiminnan hetkellä voimassa olleen tilintarkastuslain (459/2007) 20 §:n mukaan tilintarkastajan oli suoritettava tehtävänsä ammattieettisiä periaatteita ja hyvää tilintarkastustapaa noudattaen. Tilintarkastajan velvollisuutena oli huolehtia riippumattomuudestaan tilintarkastuslain 24 §:n edellyttämällä tavalla. Vastaavat velvoitteet sisältyvät voimassa olevan tilintarkastuslain (1141/2015) 4 luvun 1 ja 2 ja 6 §:n säännöksiin.

### Tilintarkastajan riippumattomuus

Tilintarkastajan riippumattomuutta koskevilla vaatimuksilla tavoitellaan sitä, että tilintarkastajan päätelmät ja kannanotot ovat objektiivisia.

Selvityksen perusteella Lybeck ei ole toiminut tilintarkastajan ammattieettisiin periaatteisiin kuuluvan objektiivisuusvaatimuksen mukaisesti.

Tilintarkastuslain esteellisyyssäännökset eivät toiminnan hetkellä eivätkä asian käsittelyn hetkellä noudatettavan lain mukaan estä asunto-osakeyhtiössä valitsemasta osakkeenomistajaa tilintarkastajaksi. Asiaan ei vaikuta se, asuuko osakkeenomistaja taloyhtiön rakennuksessa. Tilintarkastajaa kuitenkin koskevat aina tilintarkastajan ammattieettisiin periaatteisiin kuuluva objektiivisuusvaatimus ja yleinen riippumattomuusvaatimus. Erityisesti silloin, kun asunto-osakeyhtiössä tilintarkastajaksi valittu osakkeenomistajan ja muiden osakkeenomistajien välille syntyy tilintarkastuksen kohteeseen liittyvä merkittävä intressiristiriita, on tilintarkastajaksi valitun osakkeenomistajan arvioitava edellytyksiään toimia tilintarkastajana riippumattomasti.

Selvityksen mukaan Lybeck on tilintarkastajan ominaisuudessa ajanut Asunto Oy Hietala Bostads Ab:ssa näkemystä yhtiöjärjestyksen mukaisen 30%:lla korotetun hoito- ja pääomavastikkeen kyseenalaistamisesta ja poikkeavasta soveltamisesta eräisiin osakkeenomistajiin, joihin hän itse kuului. Hänen oma etunsa ja tarkastuskohteen (Asunto Oy Hietala Bostads Ab) etu ovat olleet ilmeisessä ristiriidassa. Tämä on ollut omiaan horjuttamaan luottamusta tilintarkastajan riippumattomuuteen ja objektiivisuuteen, mikä Lybeckin olisi pitänyt huomata. Lybeck ei ole selvityksessään tuonut esiin, että hän olisi dokumentoidusti arvioinut riippumattomuutensa turvaamista Asunto Oy Hietala Bostads Ab:n tilintarkastajana. Hänen olisi tullut arvioida riippumattomuuteen kohdistuvia uhkia, soveltaa varotoimia ja tarvittaessa hänen olisi tullut erota tilintarkastajan tehtävästä. Objektiivisuuden vaatimus edellyttää, ettei tilintarkastaja saa antaa tarkoitushakuisen suhtautumisen, intressiristiriitojen tai toisten osapuolten epäasianmukaisen vaikutuksen syrjäyttää ammattiin tai liiketoimintaan liittyvää harkintaa.

### Tilintarkastajan raportointi

Lybeckin antamassa 25.5.2015 päivytyssä tilintarkastuskertomuksessa on esitetty jyrkkiä ja ehdottomia kannanottoja seikkoihin, joita tilintarkastuksessa ei ole voitu todentaa ja seikkoihin, jotka eivät kuulu hyvän tilintarkastustavan mukaan tilintarkastuskertomukseen.

Selvityksen ja Lybeckin itsensä antaman vastineenkin mukaan tilintarkastuskertomuksen toteamus linjasaneerauksen kokonaiskustannusten määrästä on virheellinen. Lybeckin kanta yhtiöjärjestyksen 30%:lla korotetun hoito- ja pääomavastikkeen soveltamisesta ja sen vaikutuksesta urakoitsijan maksumiin hyvityksiin on perustelematon (ASOYL 6:32).

11.10.2016

Lybeckin kanta Asunto Oy Hietala Bostads Ab:n oman pääoman negatiivisuuden vaikutukseen ja sen edellyttämiin toimenpiteisiin on liian ehdoton ottaen huomioon ASOYL 22:23:n säännös ja tilinpäätöksessä annettu selvitys. ASOYL:n mukaan yhtiön omaisuuden todennäköisen luovutushinnan ollessa muuten kuin tilapäisesti sen kirjanpitoarvoa olennaisesti suurempi myös todennäköisen luovutushinnan ja kirjanpitoarvon erotus saadaan ottaa huomioon oman pääoman lisäyksenä.

Lybeckin maininnat hallituksen kokouspalkkioista, kustannusten korvauksista ja pöytäkirjoista on hajanaisesti dokumentoitu. Kyseiset seikat ovat Lybeckin tekemiä tarkastushavaintoja, joiden esittäminen ei kuulu tilintarkastuskertomukseen, vaan ne ovat tilintarkastuspöytäkirjassa esitettäviä seikkoja.

Jos tilintarkastaja on toimikautensa aikana huomauttanut hallitusta esimerkiksi tilintarkastuspöytäkirjan muodossa eikä hallitus ole ryhtynyt huomautuksen edellyttämiin toimenpiteisiin, tilintarkastaja saattaa olla velvollinen esittämään asian merkittävyyden vuoksi huomautuksen tilintarkastuskertomuksessa. Tilintarkastuslain mukaan tilintarkastajan on tarvittaessa annettava lisätietoja tilintarkastuskertomuksessa (TTL 3:5). Tässä tapauksessa Lybeckin havaitsemat puutteet eivät ole olleet merkityksellisiä tilintarkastuskertomuksen lukijan ja yhtiökokouksen päätöksenteon kannalta. Lisäksi tilintarkastuslautakunta pitää moitittavana sitä, että Lybeck on tilintarkastuskertomuksessa ottanut kantaa vastuuvapauteen, mikä ei perustu tuolloin voimassa olleeseen lakiin eikä Lybeckin saamaan tilintarkastustoimeksiantoon.

#### Lainkohdat

Tilintarkastuslaki (459/2007) 1, 15, 20, 22, 24 ja 49 §; tilintarkastuslaki (1141/2015) 1 luvun 1 §, 3 luvun 5 §, 4 luvun 1, 3 ja 6 §, 7 luvun 1-5 § ja 10 luvun 1 §

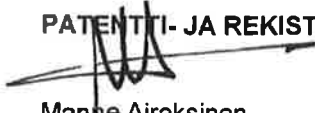
#### Valitusoikeus

Asianosaisella Lybeckillä on oikeus valittaa tästä päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

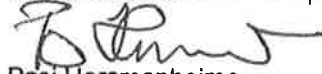
#### Asian ratkaisseet tilintarkastuslautakunnan jäsenet

Manne Airaksinen, Mika Ilveskero, Antti Fredriksson, Jussi Heiskanen, Timo Kaisanlahti, Riikka Lamberg, Teija Laitinen, Kaarina Muurinen, Mervi Niskanen ja Pekka Pajamo

#### PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS, TILINTARKASTUSLAUTAKUNTA



Manne Airaksinen  
Tilintarkastuslautakunnan puheenjohtaja



Pasi Horsmanheimo  
Esittelijä  
[pasi.horsmanheimo@prh.fi](mailto:pasi.horsmanheimo@prh.fi)

**Liitteet** Valitusosoitus

**Tiedoksi** Markku Häyrinen