



## Förhandsbesked - auktoriserade revisorn A-son

**Förhandsbesked:** A-sons ägande och förvaltande av ytterligare en hyresfastighet är inte förenligt med 25 § revisorslagen.

### 1 Inledning

Auktoriserade revisorn A-son har ansökt om förhandsbesked enligt 25 § revisorslagen (2001:883) om huruvida han kan komplettera ett existerande fastighetsinnehav med ytterligare en hyresfastighet, antingen privat eller genom ett aktiebolag.

### 2 A-sons uppgifter i ansökan

A-son har uppgett följande.

Under år 2017 erhöll han genom ett generationsskifte en fastighet i Södermanland. Fastigheten hade paketerats i ett aktiebolag där han är ensam styrelseledamot. För detta ansökte han om, och beviljades, ett förhandsbesked av innebörd att sidoverksamheten kunde accepteras<sup>1</sup>.

Han önskar nu komplettera fastighetsinnehavet med ytterligare en fastighet i motsvarande storlek i samma närområde. Fastigheten kan komma att vara paketerad i ett aktiebolag.

---

<sup>1</sup> Revisorsinspektionens beslut den 16 december 2016, dnr 2016-1326.

Förvärvet görs för att få en effektivare kostnadsstruktur på förvaltningen, eftersom det är svårt att få en enskild mindre fastighet att gå runt.

Han är verksam som auktoriserad revisor vid ett registrerat revisionsbolag i Stockholm. Han har inga kunder i det aktuella området och har inte någon branschriktning. Såvitt han vet finns ingen hyresgäst i den tilltänkta fastigheten som har något engagemang i någon verksamhet som han eller revisionsbolaget har granskat.

Huvuddelen av förvaltningen och administrationen av fastigheten skulle ligga på extern part och på närstående. Hans personliga arbetsinsats skulle vara tre timmar för förvaltning och fem timmar för administration per år. Tillsammans med den befintliga fastigheten skulle den totala arbetsinsatsen för administration och förvaltning uppgå till 10–14 timmar per år. Han skulle vara delaktig i väsentliga beslut gällande förvaltningen (skötsel, renoiveringar) men skulle inte delta i det praktiska arbetet i något avseende (t.ex. fastighetsskötsel), eftersom detta skulle hanteras av extern part eller närstående.

Hyresintäkterna för den nya fastigheten beräknas inte uppgå till mer än 900 tkr årligen och fastighetens marknadsvärde bedöms vara 14 mnkr.

### 3 Revisorsinspektionens bedömning

Enligt 25 § revisorslagen får en revisor inte utöva annan verksamhet än revisionsverksamhet eller verksamhet som har ett naturligt samband därmed, om utövandet är av sådan art eller omfattning att det kan rubba förtroendet för revisorns opartiskhet eller självständighet eller utövandet på annat sätt är oförenligt med den ställning som följer av behörigheten att utföra lagstadgad revision. Revisorsinspektionen ska på ansökan av en revisor meddela förhandsbesked om huruvida en viss verksamhet är förenlig med denna bestämmelse.

Av revisorslagens förarbeten framgår att sidoverksamhet i form av omfattande affärsverksamhet regelmässigt utgör ett hot mot revisorns opartiskhet och självständighet.<sup>2</sup> Av förarbetena kan även utläsas att revisorns intressenter överhuvudtaget inte ska behöva

---

<sup>2</sup> Se prop. 2000/01:146, *Oberoende, ägande och tillsyn i revisionsverksamhet*, s. 53–55 och 106–107.

räkna med att en revisor innehar sidouppdrag som kan gå ut över eller komma i konflikt med revisionsuppdraget.<sup>3</sup>

Såvitt framgår av den beskrivning som A-son lämnat i ansökan om förhandsbesked avser han att i tillägg till den tidigare genom generationsskifte förvärvade fastigheten köpa ytterligare en hyresfastighet.

A-sons befattning med fastighetsförvaltningen av den nya fastigheten skulle såvitt framgår av ansökan bli förhållandevis begränsad och det som han har beskrivit om sina tänkta egna arbetsuppgifter faller enligt Revisorsinspektionens bedömning inom ramen för det som får anses vara normala förvaltningsåtgärder i den typ av näringsverksamhet som han avser att bedriva. Han skulle emellertid genom den tillkommande fastigheten öka värdet av tillgångarna och intäkterna i den fastighetsförvaltande verksamheten i väsentlig grad. Genom det utökade fastighetsinnehavet skulle han få ett betydande affärsmässigt och ekonomiskt intresse i sin sidoverksamhet, vilket kan få till följd att förtroendet för hans oberoende eller självständighet som revisor rubbas.

Revisorsinspektionen har tidigare konstaterat att den omständigheten att en revisor i vissa fall har ett berättigat intresse av att förvalta sin eller familjens tillgångar kan beaktas vid bedömningen av om revisorn kan ägna sig åt en viss sidoverksamhet, till exempel vid generationsskiften.<sup>4</sup> I förevarande fall är det emellertid inte fråga om tillgångar som A-son fått ta över inom ramen för ett generationsskifte. Omständigheterna är inte heller i övrigt sådana att utrymmet för att bedriva nu aktuell sidoverksamhet får anses vara större än vad som annars är fallet.

Sammanfattningsvis bedömer Revisorsinspektionen därför att det tänkta fastighetsförvärvet och den därefter totala fastighetsförvaltande verksamheten skulle bli av sådan omfattning att det står i strid med 25 § revisorslagen. Det saknar i sammanhanget betydelse om den tillkommande fastigheten förvärvas och förvaltas som enskild näringsverksamhet eller i bolagsform.

Ärendet har avgjorts av Revisorsinspektionen genom Tillsynsnämnden för revisorer. I beslutet har deltagit justitierådet Sten Andersson, ordförande, enhetschefen Tomas Algotsson, redovisningsexperten Sofia Bildstein-Hagberg, auktoriserade revisorn Maria

---

<sup>3</sup> Se prop. 2000/01:46 s. 55.

<sup>4</sup> Se Revisorsinspektionens beslut den 5 maj 2011 i ärende dnr 2011-601.

Danckler, rådgivaren Sophie Degenne, advokaten Michael Frie, auktoriserade revisorn Magnus Fredmer och docenten Jessica Östberg.. Vid ärendets slutliga handläggning har i övrigt avdelningsdirektören Jessica Otterstål, som har föredragit ärendet, varit närvarande.

Sten Andersson

Jessica Otterstål

Hur man överklagar, se bilaga.