



Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt
103 33 Stockholm

Remissvar över betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31)

(Ert dnr Ju2017/03881/L1)

Justitiedepartementet har genom en remiss den 14 juni 2017 anmodat Revisorsinspektionen att yttra sig över betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31).

Revisorsinspektionen har, utifrån de intressen som myndigheten har att företräda, följande synpunkt på förslagen i betänkandet.

Utredningen föreslår¹ att det, genom en hänvisning bland annat² i 9 kap. 26 § bostadsrättslagen (1991:614) till 8 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (föreningslagen), ska införas ett förtydligande om att revisorn även ska granska en bostadsrättsförenings lägenhetsförteckning.

Det föreslagna granskningsuppdraget väcker frågan vad som i detta avseende omfattas av den tänkta granskningen.

Revision innebär en oberoende granskning av verksamheter som ska ge medborgare, företag och finansiella marknader kvalitetssäkrad information och korrekta beslutsunderlag. Revisorsinspektionen har tidigare³ framfört att revisorns roll inte är enhetligt definierad i Sverige och att det därför har uppstått gränsdragningsproblem mellan olika aktiviteter som knyter an till bestyrkandeuppdrag, vilket medför oklarheter kring vad ett sådant uppdrag innebär. Exempelvis i ett granskningsuppdrag som det nu föreslagna.

¹ Se avsnittet 10.9.2 Skyddet mot rättsförluster i samband med överlåtelse och pantsättningar, s. 275 ff.

² En hänvisning föreslås också genom 3 a § lagen (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.

³ Se Revisorsinspektionens remissvar över betänkandet SOU 2016:78 Ordning och reda i välfärden.

God revisionssed är den rättsliga standard som reglerar hur en revisor ska utföra olika typer av bestyrkandeuppdrag. Sådana uppdrag kan genomföras med olika grad av säkerhet – rimlig säkerhet (revision) eller begränsad säkerhet (översiktlig granskning).⁴

När det gäller revisorns granskning av lägenhetsförteckningen så anføres i betänkandet att granskningen bör gå ut på att revisorn kontrollerar att föreningen har fungerande rutiner för anteckningar i förteckningen.

I 8 kap. 13 § tredje stycket föreningslagen anges att revisorn ska anmärka i revisionsberättelsen om föreningen inte har fullgjort sin skyldighet att föra medlemsförteckning enligt 3 kap. samma lag och förteckning över innehavare av förslagsandelar enligt 5 kap. Innehållet och omfattningen av denna granskning överensstämmer dock enligt Revisorsinspektionens mening inte med den kontroll av lägenhetsförteckningen som beskrivs i betänkandet.

För att kontrollera om föreningen har fullgjort sin skyldighet att föra en medlemsförteckning kan det räcka med att kontrollera existensen av en medlemsförteckning. I de fall revisorn ska kontrollera att det finns fungerande rutiner för anteckningar i förteckningen så finns det olika grad av kontroll. Revisorsinspektionen anser att det är oklart om revisorn endast ska kontrollera att det finns nedtecknade rutiner eller om revisorn ska kontrollera att rutinerna följs. Det finns dessutom olika grader av säkerhet i en revisors arbete beroende på om revisorn ska känna en absolut säkerhet att rutinerna följs och att innehållet är korrekt eller om det räcker med en begränsad säkerhet avseende detta. På sid 283 i betänkandet anges att det kan finnas ett behov av ett tydliggörande av revisorns granskningsskyldighet av lägenhetsförteckningen. Revisorsinspektionen instämmer i detta.

Mot denna bakgrund anser Revisorsinspektionen att det är oklart om syftet med kravet i 9 kap 26 § bostadsrättslagen är att revisorn ska utföra en översiktlig granskning med begränsad säkerhet eller om det är någon annan form av granskning som efterfrågas. Detta bör klargöras i det fortsatta beredningsarbetet.

Detta remissvar har beslutats av myndighetschefen Per Johansson i närvaro av t.f. chefsjuristen Anders Ahlgren, chefsrevisor Carin Rytöft Drangel samt avdelningsdirektören Lotta Westerberg som har föredragit ärendet.

Per Johansson

Lotta Westerberg

⁴ International Auditing and Assurance Boards (IAASB:s) ramverk. Internationellt ramverk för bestyrkandeuppdrag och FAR:s ramverk Ramverk för utförande av granskninguppdrag i Sverige.