



## AVTALER OM OVERFØRING AV JUSTERINGSRETT ETTER MERVERDIAVGIFTSLOVEN - PRINSIPPAVKLARING

### Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Time formannskap	063/16	07.06.2016
Time kommunestyre	039/16	14.06.2016

### Framlegg til vedtak:

- Time kommunestyre godkjenner bruk av vedlagt mal til avtale om anleggsbidrag, og avtale om overføring av justeringsrett og justeringsplikt for inngående merverdiavgift, vedlegg 1, 2 og 3.*
- Kommunestyret gir rådmannen fullmakt til å fremforhandle og underskrive aktuelle anleggsbidragsavtaler, justeringsrettsavtaler og justeringspliktavtaler på bakgrunn av politisk godkjente utbyggingsavtaler med aktuelle utbyggere. Det må fremgå av utbyggingsavtalen hvilken avtalemødel som kan benyttes.*
- Kommunen kan kreve at utbygger innhenter bindende forhåndsuttalelse for den enkelte anleggsbidragsavtale fra skattedirektoratet før avtale inngås med kommunen.*
- Avtale om anleggsbidrag kan kun inngås for anlegg hvor investeringskostnadene er på minst 10 mill. kr. 5 % av investeringskostnadene skal tilfalle kommunen til dekning av kommunens administrasjonsutgifter.*
- Fordeling av samlet merverdiavgift som blir tilbakeført ved avtale om overføring av justeringsrett, skal fordeles med hhv. 75 % til utbygger og 25 % til kommunen, og kommunens andel skal som hovedregel være på minst 100 000 kr. Fordelingen kan i spesielle tilfeller endres både i utbygger og kommunen sin favør.*
- Ved inngåelse av avtale om justeringsplikt skal kommunen beregne et gebyr på 10 000 kr for kommunens administrasjonsutgifter.*
- Kommunens andel ved nevnte avtaler skal dekke kommunens administrasjonsutgifter, og ellers benyttes til fremtidig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg.*

### **Time formannskap**

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

**FSK-063/16 Framlegg:**

1. *Time kommunestyre godkjenner bruk av vedlagt mal til avtale om anleggsbidrag, og avtale om overføring av justeringsrett og justeringsplikt for inngående merverdiavgift, vedlegg 1, 2 og 3.*
2. *Kommunestyret gir rådmannen fullmakt til å fremforhandle og underskrive aktuelle anleggsbidragsavtaler, justeringsrettsavtaler og justeringspliktavtaler på bakgrunn av politisk godkjente utbyggingsavtaler med aktuelle utbyggere. Det må fremgå av utbyggingsavtalen hvilken avtalemodell som kan benyttes.*
3. *Kommunen kan kreve at utbygger innhenter bindende forhåndsuttalelse for den enkelte anleggsbidragsavtale fra skattedirektoratet før avtale inngås med kommunen.*
4. *Avtale om anleggsbidrag kan kun inngås for anlegg hvor investeringskostnadene er på minst 10 mill. kr. 5 % av investeringskostnadene skal tilfalle kommunen til dekning av kommunens administrasjonsutgifter.*
5. *Fordeling av samlet merverdiavgift som blir tilbakeført ved avtale om overføring av justeringsrett, skal fordeles med hhv. 75 % til utbygger og 25 % til kommunen, og kommunens andel skal som hovedregel være på minst 100 000 kr. Fordelingen kan i spesielle tilfeller endres både i utbygger og kommunen sin favør.*
6. *Ved inngåelse av avtale om justeringsplikt skal kommunen beregne et gebyr på 10 000 kr for kommunens administrasjonsutgifter.*
7. *Kommunens andel ved nevnte avtaler skal dekke kommunens administrasjonsutgifter, og ellers benyttes til fremtidig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg.*

**Time kommunestyre**

Framlegg frå FSK vart samrøystes vedtatt.

**KS-039/16 Vedtak:**

1. *Time kommunestyre godkjenner bruk av vedlagt mal til avtale om anleggsbidrag, og avtale om overføring av justeringsrett og justeringsplikt for inngående merverdiavgift, vedlegg 1, 2 og 3.*
2. *Kommunestyret gir rådmannen fullmakt til å fremforhandle og underskrive aktuelle anleggsbidragsavtaler, justeringsrettsavtaler og justeringspliktavtaler på bakgrunn av politisk godkjente utbyggingsavtaler med aktuelle utbyggere. Det må fremgå av utbyggingsavtalen hvilken avtalemodell som kan benyttes.*
3. *Kommunen kan kreve at utbygger innhenter bindende forhåndsuttalelse for den enkelte anleggsbidragsavtale fra skattedirektoratet før avtale inngås med kommunen.*
4. *Avtale om anleggsbidrag kan kun inngås for anlegg hvor investeringskostnadene er på minst 10 mill. kr. 5 % av investeringskostnadene skal tilfalle kommunen til dekning av kommunens administrasjonsutgifter.*
5. *Fordeling av samlet merverdiavgift som blir tilbakeført ved avtale om overføring av*

*justeringsrett, skal fordeles med hhv. 75 % til utbygger og 25 % til kommunen, og kommunens andel skal som hovedregel være på minst 100 000 kr. Fordelingen kan i spesielle tilfeller endres både i utbygger og kommunen sin favør.*

6. *Ved inngåelse av avtale om justeringsplikt skal kommunen beregne et gebyr på 10 000 kr for kommunens administrasjonsutgifter.*
7. *Kommunens andel ved nevnte avtaler skal dekke kommunens administrasjonsutgifter, og ellers benyttes til fremtidig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg.*

## **AVTALER OM OVERFØRING AV JUSTERINGSRETT ETTER MERVERDIAVGIFTSLOVEN - PRINSIPPAVKLARING**

### **SAKEN GJELDER**

Endring i gjeldende justeringsrettsavtale mellom kommunen og utbyggere. Kommunene Gjesdal, Klepp og Time har foreslått likelydende endring bl.a. basert på senere års erfaringer og etter drøfting av gjeldende praksis i Jærrådet.

Ny vurdering etter vedtak i Time formannskap, jf. FSK.sak 007/16.

### **SAKSOPPLYSNINGER**

FSK.sak 007/16:

#### **Forslag til vedtak:**

- 1. Time kommunestyre godkjenner bruk av fremlagt utkast til avtale om overføring av justeringsrett for inngående merverdiavgift mellom utbyggere og kommunen.*
- 2. Fordeling av samlet merverdiavgift som blir tilbakeført ved avtale om overføring av justeringsrett, skal fordeles med hhv. 60 % til utbygger og 40 % til kommunen. Fordelingen kan i spesielle tilfeller endres både i utbygger og kommunen sin favør.*
- 3. Kommunestyret gir rådmannen fullmakt til å fremforhandle og underskrive aktuelle justeringsrettsavtaler på bakgrunn av politisk godkjente utbyggingsavtaler med aktuelle utbyggere.*
- 4. Tilbakebetalt merverdiavgift som følge av overføring av justeringsretten for mva fra private utbyggere, blir disponert til fremtidig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg eventuelt ved fondsavsetning.*
- 5. I enkelte tilfeller, hvor kommunen finner det hensiktsmessig og viktige offentlige interesser er berørt, kan kommunen gjennom utbyggingsavtale vedta at anleggsbidragsmodellen skal benyttes.*

#### ***Time formannskap***

Forslag frå Petter L. Stabel, FrP:

Saka vert utsett og ber ordførar ta saka opp i Jærrådet. Administrasjonen blir bedt om å hente inn førehandsuttale på skatt, vurderer risikoen/HMS, samt få ei avklaring på kva meirarbeid anleggsbidragsmodellen inneber.

#### ***FSK-007/16 Vedtak:***

*Saka vert utsett og ber ordførar ta saka opp i Jærrådet. Administrasjonen blir bedt om å hente inn førehandsuttale på skatt, vurderer risikoen/HMS, samt få ei avklaring på kva meirarbeid anleggsbidragsmodellen inneber.*

## **FELLES SAKSFREMLEGG FOR GJESDAL, KLEPP OG TIME**

Ved utbygging av nye områder vil det ofte følge av rekkefølgekravene i reguleringsplanen at utbygging forutsetter etablering av offentlig infrastruktur, som for eksempel veier og trafikkanlegg og vann- og avløpsanlegg. I mange tilfeller påtar private utbyggere seg ansvaret og kostnadene med å etablere offentlig infrastruktur iht. reguleringsplanen gjennom en utbyggingsavtale, slik at området kan bygges ut.

Når en privat utbygger etablerer offentlig infrastruktur, påløper merverdiavgift (mva.). Mva. utgjør som hovedregel et påslag på 25 % på byggekostnadene for etableringen.

For kommunen er mva. for utbyggingskostnader til offentlig infrastruktur fradragsberettiget (vann- og avløpsanlegg), jf. merverdiavgiftsloven, eller kompensasjonsberettiget (veg), jf. lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner.

Private utbyggere har ønsket større grad av likebehandling av private og kommuner, slik at også private slipper å betale mva. ved etablering av offentlig infrastruktur. Det er derfor tatt opp med nasjonale myndigheter om private utbyggere kan gis fradragsrett for mva. for kommunalteknisk infrastruktur, men dette er ikke imøtekommet.

På bakgrunn av dette har det utviklet seg to ulike modeller som gjør at utbygger, gjennom avtale med kommunen, lovlig helt eller delvis kan unngå mva. for offentlig infrastruktur. Avtalemodellene er blitt kalt «Anleggsbidragsmodellen» og «Justeringsrettmodellen».

Mange kommuner har vedtatt å benytte justeringsrettmodellen, men det varierer hvor mye av innbetalt mva. som blir tilbakebetalt til utbygger og hvor mye kommunen beholder. Sandnes og Stavanger kommune har også vedtatt å benytte anleggsbidragsmodellen.

I Time kommunes sitt prinsippvedtak for utbyggingsavtaler fremgår det at kommunen kan inngå avtale etter justeringsrettmodellen og at utbygger kan få tilbakeført 25 % av innbetalt mva. for offentlig infrastruktur, mens kommunen skal beholde 75 % av innbetalt mva.

I perioden 2009 – 2015 er det i Time inngått justeringsrettsavtaler med 12 utbyggere. Samlet utgjør disse avtalene ca. 1,7 mill. kr i mva-refusjon til kommunen (75 %) årlig over 10 år. Mva-refusjonen blir benyttet til betydelig økte kostnader for vedlikehold av større grønt-/friområder som kommunen overtar eierskapet til, i hovedsak fra private utbyggers slutførte boligutbyggingsprosjekter.

Gjennom Smart-kommune samarbeidet har kommunene i regionen drøftet potensialer og utfordringer knyttet til de to ulike modellene og mulighetene for samordning.

Rådmannen vil i denne saken vurdere om Time kommune bør tilby utbyggere å inngå avtale etter anleggsbidragsmodellen og justeringsrettmodellen. Det vil så bli vurdert om det bør gjøres endringer i gjeldende vedtak om bruk av justeringsrettmodellen og om fordeling av tilbakeført merverdiavgift bør endres. Rådmannen vil også se på muligheten for samordning med nabokommunene.

### **Anleggsbidragsmodellen**

Anleggsbidragsmodellen innebærer at kommunen påtar seg det reelle ansvaret som byggherre for oppføring av infrastrukturen, men at kostnadene ved oppføringen helt eller delvis dekkes av en privat utbygger.

Kommunen betaler entreprenørene og krever så refundert mva. fortløpende slik som for ordinære kommunale investeringer. Utbygger betaler så anleggsbidrag tilsvarende netto entreprenørkostnader, dvs. ekskl. mva.

For kommunens administrering av ordningen, har det vært vanlig å kreve et gebyr på 3 - 5 % av anleggskostnadene fra utbygger. Utbygger og kommunen kan i tillegg avtale at deler av tilbakebetalt mva. skal beholdes av kommunen som en inntekt.

Modellen er blitt utviklet gjennom praksis og er ikke lovfestet. Skattedirektoratet har gjennom bindende forhåndsuttalelser i flere konkrete saker akseptert denne måten å oppnå fratrukk for mva. for utbygger.

Representanter fra næringslivet har uttalt et ønske om at kommunene benytter anleggsbidragsmodellen slik at de slipper å betale mva.

Ulempen for kommunen er at det innebærer en del ansvar og risiko å være reell byggherre for et prosjekt og at det krever en del merarbeid for kommunen enn når den private utbyggeren selv er byggherre.

Arbeidet og ansvaret med anleggsbidragsavtaler består blant annet i følgende:

- Kontraktsansvar:

Kontraktsinngåelse med entreprenører og oppfølging av kontraktsavtalene, herunder risikoen for feil utførte entrepriser og etterfølgende rettslige tvister om slike reklamasjoner.

- Økonomisk ansvar:

Overordnet kontroll av økonomien i prosjektet og fortløpende kontroll av fakturaer fra entreprenører med påfølgende fakturabehandling og oppfølging.

- Anskaffelsesansvar:

Kontroll av at reglene om offentlige anskaffelser m.fl. blir fulgt, for eksempel ved å stå for anbudsutlysningen.

- HMS-ansvar:

Prosjektstyring, herunder kontroll av HMS, entreprenørens lønns- og arbeidsforhold mv.

- Prosjekt- og byggeledelse.

Selv om anleggsbidragsmodellen ikke direkte er lovregulert, berøres den av mange lover, bl. a. merverdiavgiftsloven, kompensasjonsloven, lov om offentlig anskaffelser, byggherreforskriften, arbeidsmiljøloven mv. Kommunen, som byggherre, har ansvaret for at disse overholdes.

Videre medfører det en økonomisk risiko å bruke anleggsbidragsmodellen fordi den ikke er direkte lovregulert. Lovlig praksis kan bli endret som følge av nye tolkningsuttalelser eller fremtidig lovregulering slik at kommunen ikke får refundert mva. som forutsatt i avtalen med utbygger.

I tillegg må kommunen sikre seg mot økonomisk risiko f. eks. dersom betalingen fra utbygger uteblir ved uenighet om fakturabeløp eller dersom utbygger går konkurs.

Til sist må kommunen ha tilstrekkelig kompetanse og ressurser til å følge opp slike avtaler. Dette kan være krevende, da ressursbehovet vil variere etter som det inngås avtaler.

Kommunen kan redusere de ressursmessige utfordringene ved å legge mye av ansvaret for det administrative arbeidet på utbygger, slik Sandnes kommune gjør. Videre er det mulig å redusere den økonomiske risikoen ved å kreve forhåndsbetaling og bankgarantier, slik Stavanger kommune gjør. Det kan imidlertid være økonomisk krevende for utbygger å stille store bankgarantier.

Ordninger med å overføre mye av ansvaret på utbygger kan videre føre til at skattemyndighetene i neste omgang anser avtalen for å være en omgåelse av regelverket ved at kommunen ikke er reell byggherre. Kommunen kan da risikere store krav om tilbakebetaling av mva. uten å ha fått dekning for dette fra utbygger.

For å være sikker på at kommunen benytter anleggsbidragsmodellen på riktig måte, kan kommunen likevel innhente bindende forhåndsuttalelse fra skattedirektoratet vedrørende nye avtaler etter anleggsbidragsmodellen. Ulempen med dette er at det tar lang tid å innhente slik uttalelse.

Selv om det er forhold som taler mot at kommunen bør inngå avtaler om anleggsbidrag, taler det likevel for å tilby slike avtaler til utbyggere at det kan anses mer attraktivt å bygge ut i de kommunene som tilbyr anleggsbidragsavtaler. Videre kan slike avtaler stimulere til økt byggeaktivitet og opprettholde arbeidsplasser i byggenæringen.

Etter ønske fra de folkevalgte har kommunene Gjesdal, Klepp og Time tatt spørsmålet om anleggsbidragsavtaler opp i Jærrådet, hvor kommunene har forsøkt å komme frem til et felles standpunkt.

Etter drøftingene i Jærrådet ble konklusjonen at kommunene bør tilby utbyggere å inngå avtale om anleggsbidrag, men at det bør stilles vilkår i avtalen som reduserer kommunens arbeid, ansvar og risiko. Samtidig bør ikke vilkårene være urimelig tyngende for utbyggerne.

De aktuelle vilkårene fremgår av mal til anleggsbidragsavtale, vedlegg 1 og i rådmannens forslag til vedtak. Hovedpunktene i avtalen og vedtaket som reduserer kommunens arbeid, ansvar og risiko er følgende:

- Det må fremgå av utbyggingsavtalen at det kan inngås avtale om anleggsbidrag.

- Det kan kun inngås avtale om anleggsbidrag hvor investeringskostnadene for anlegget er minst 10 mill. kr. 5 % av investeringskostnadene skal tilfalle kommunen til dekning av administrasjonskostnader.
- Utbygger må fremskaffe og overføre til kommunen de nødvendige rettigheter til grunn og andre nødvendige tillatelser fra kommunale og statlige organer for infrastrukturiltakene.
- Utbygger må besørge, bekoste og overlevere til kommunen nødvendig grunnlag for anbudskonkurransene.
- Kommunen kan kreve at utbygger innhenter bindende forhåndsuttalelse for den enkelte avtale fra skattedirektoratet.
- Utbygger må stille bankgaranti overfor kommunen for 30 % av budsjetterte anleggskostnader inkl. mva. før avtale med entreprenører, byggeleder og evt. rådgivende ingeniør/3. partskontroll inngås.

### *Konklusjon*

Rådmannen anbefaler at kommunen tilbyr utbyggere å inngå avtale om anleggsbidrag på vilkår som nevnt i forslag til vedtak og i mal for anleggsbidragsavtale, vedlegg 1.

Det anbefales videre at rådmannen får fullmakt til å framforhandle og underskrive aktuelle anleggsbidragsavtaler på bakgrunn av politisk godkjente utbyggingsavtaler med aktuelle utbyggere.

## **Justeringsrettmodellen**

### Overføring av justeringsrett

En annen måte å redusere mva. for utbygger, er gjennom justeringsrettmodellen.

Ved bruk av justeringsrettmodellen er utbygger byggherre. Gjennom en avtale med kommunen, kan utbygger få tilbakebetalt hele eller deler av mva. etter at anlegget er ferdigstilt og overtatt av kommunen.

Justeringsrettmodellen er lovfestet i mval. kap 9 i reglene om justering og tilbakeføring av mva., som trådte i kraft i 2008.

I mval. § 9-1 heter det at inngående mva. på kapitalvarer som er anskaffet, framstilt eller fullført etter 31. desember 2007, skal ved endret bruk mv. justeres etter §§ 9-2 til 9-5.

Iht. mval. § 9-3 vil kommunen kunne oppnå rett til å kreve tilbakebetalt mva. som utbygger har betalt, fordi bruken av anlegget idet det blir offentlig, er fradrags- eller kompensasjonsberettiget.

Dette forutsetter likevel at kommunen inngår avtale med utbygger om at han oversender en oppstilling av påløpte utgifter, jf. merverdiavgiftforskriften § 9-1-2. Kommunen kan videre



avtale med utbygger at refundert mva. utbetales helt eller delvis til utbygger.

Det følger videre av mval. § 9-4 at justeringsperioden er 10 år. Dvs. at kommunen kan fradragføre 10 % av utbyggers pådratte avgift årlig i 10 år etter at anleggene er fullført og overtatt. Kommunen vil dermed i løpet av 10 år få tilbakebetalt all mva.

Ved bruk av justeringsrettmodellen oppnås omtrent det samme som ved bruk av anleggsbidragsmodellen. Ulempen for utbygger er imidlertid at han, til forskjell fra ved bruk av anleggsbidragsmodellen, ikke får fradrag for avgiften med en gang. I stedet får han 10 % årlig i 10 år. Representanter fra næringslivet har uttalt at det er uheldig å vente lenge på å få tilbakebetalt mva.

Avtale om justeringsrett kan ikke inngås før det totale mva. beløpet for anlegget er klart, dvs. etter fullføring. Dette betyr at avtalene ikke kan inngås samtidig med utbyggingsavtale.

Bruk av modellen krever noe merarbeid for kommunen ved at den må innberette justeringen til skattemyndighetene i omsetnings- og/eller kompensasjonsoppgaven én gang årlig. Kommunen vil videre få et visst ansvar for at justeringsbeløpet er korrekt. Risikoen for feil kan likevel reduseres ved å kreve at opplysningene blir revisorbekreftet.

Det er videre liten økonomisk risiko som følge av eventuelle endringer av avgiftsregelverket, da dette ble revidert i 2009.

Å benytte justeringsrettmodellen medfører etter dette lite merarbeid og liten risiko for kommunen.

#### *Konklusjon*

Rådmannen anbefaler at kommunen tilbyr utbyggere å inngå avtale om overføring av justeringsrett for inngående mva.

#### **Vedrørende fordeling av tilbakebetalt mva. og mulighetene for samordning med nabokommunene**

Mval. kap 9, hvor justeringsrettmodellen er regulert, sier ikke noe om hvem tilbakebetalt mva. skal tilfalle.

Det taler for at mva. bør tilfalle kommunen, at det er kommunen (det offentlige) som har justeringsrett, ikke den private utbyggeren. En kan videre se på mva. som en avgift som i realiteten er innbetalt av kjøperne av bygg i utbyggingsområdet, og at det er naturlig at disse midlene går til kommunen for vedlikehold av de kommunaltekniske anleggene i området, herunder veier, vann- og avløpsanlegg, lekeplasser og friområder.

På den annen side er det utbygger som har betalt inn mva. Det kan dermed anses rimelig at utbygger får pengene igjen. Videre kan det hevdes at når kommunen ikke finansierer utbygging av offentlig infrastruktur, bør en benytte de muligheter som finnes innenfor lovlige rammer for å redusere de totale byggekostnadene for utbygger.

Som nevnt ovenfor er det store forskjeller mellom kommunene når det gjelder fordelingen. At denne fordelingen blir praktisert ulikt i kommunene i regionen er lite forutsigbart for utbyggerne.

Tabellen under viser fordeling av tilbakebetalt mva. mellom kommunen og utbygger:

Kommune	Årstall for politisk vedtak:	Fordelingsnøkkel (kommunen/utbygger):
Klepp	2012	75/25
Time	2012	75/25
Gjesdal	2012	75/25
Sola	2012	50/50
Randaberg	2013	50/50
Sandnes	2013	40/60
Forsand	2013	30/70
Stavanger	2013	10/90

At Time kommune tilbyr å tilbakeføre 25 % av innbetalt mva. til utbygger, fører til at det er blitt vanskeligere å inngå justeringsrettavtaler, slik at verken utbygger eller kommunen får igjen noe av innbetalt mva. Det kan derfor være fornuftig å øke andelen som tilbakebetales til utbygger, og tilnærme oss den fordelingsnøkkelen flertallet av nabokommunene har.

Rådmennene i Gjesdal, Klepp og Time er blitt enige om å innstille på å vedta en fordelingsnøkkel for tilbakeføring som ligger nærmere nabokommunene, slik at kommunen får 25 % og utbygger får 75 % av tilbakebetalt mva.

#### *Konklusjon*

Rådmannen anbefaler at kommunestyret godkjenner bruk av vedlagt mal til avtale om justeringsrett for inngående merverdiavgift mellom aktuelle utbyggere og kommunen, vedlegg 2.

For å komme til enighet med utbygger om avtale om justeringsrett og komme nærmere en ensartet praksis med nabokommunene, er rådmannens syn at mva. skal fordeles med hhv. 75 % til utbygger og 25 % til kommunen, og at kommunens andel skal være på minst 100 000 kr. Det anbefales videre at rådmannen får fullmakt til å framforhandle og underskrive aktuelle justeringsrettsavtaler på bakgrunn av politisk godkjente utbyggingsavtaler med aktuelle utbyggere.

#### Overføring av justeringsplikt:

Overføring av justeringsrett er aktuelt hvor private selskap ikke selv har rett til å kreve

refusjon eller kompensasjon for innbetalt mva. Dette gjelder bl.a. ved etablering av offentlig infrastruktur i tilknytning til boliger. Ved etablering av offentlig infrastruktur i tilknytning til næringsvirksomhet og i enkelte andre tilfeller kan private selskap likevel være fritatt fra å betale mva. Når slike anlegg blir overført til kommunen for fremtidig drift og vedlikehold, vil selskapet få en plikt til å betale den avgiften de har fått fritak for.

Selskapene kan imidlertid unngå krav om tilbakebetaling dersom de inngår en avtale med kommunen om at kommunen overtar plikten til å justere inngående mva., dersom bruken endres fra fradragsberettiget til ikke-fradragsberettiget i løpet av en 10-års periode.

Reglene fremgår av mval. §§ 9-1 flg.

Overtakelse av justeringsplikten innebærer liten risiko for kommunen, da endret bruk er lite sannsynlig. Det vil heller ikke innebære mye merarbeid for kommunen å inngå slike avtaler. Arbeidet vil i hovedsak bestå i å utarbeide og inngå en avtale om overføring av plikten og å oppbevare relevant dokumentasjon. Kommunen må ha dokumentasjon fra utbyggeren som oppgir fullføringstidspunkt, kostnad, påløpt mva. og beløp som kreves tilbakebetalt.

### *Konklusjon*

Rådmannen anbefaler at kommunestyret godkjenner bruk av vedlagt utkast til avtale om overføring av justeringsplikt for inngående merverdiavgift mellom aktuelle utbyggere og kommunen, vedlegg 3, mot at utbygger betaler et gebyr til kommunen på 10 000 kr. Det anbefales videre at rådmannen får fullmakt til å framforhandle og underskrive aktuelle justeringspliktavtaler på bakgrunn av politisk godkjente utbyggingsavtaler med aktuelle utbyggere.

I innstillingens pkt. 7 er det forutsatt at kommunens inntekter ved disse ordningene skal benyttes til å dekke kommunens utgifter med oppfølging av prosjektene og elles innenfor det kommunaltekniske fagområdet. I tidligere saker i Gjesdal, Klepp og Time har det vært vedtak om at eventuell overskytende finansiering skulle benyttes til vedlikehold av kommunaltekniske anlegg. Nye regnskapsregler tilsier at det meste av disse inntektene kommer i form av mva-refusjon på investeringer, og dermed blir inntekter i investeringsregnskapet. Innstillingens pkt. 7 er derfor formulert med betydelig handlingsrom. Lønnskostnader knyttet til prosjektledelse og konkret oppfølging av investeringsprosjekter vil det være naturlig å utgiftsføre på prosjektet. Øvrige inntekter vil i praksis bli disponert i den ordinære budsjettprosessen.

## **KONKLUSJON**

### **Anleggsbidragsmodellen**

Rådmannen anbefaler at kommunen tilbyr utbyggere å inngå avtale om anleggsbidrag på vilkår som nevnt i forslag til vedtak og i mal for anleggsbidragsavtale, vedlegg 1. Det anbefales videre at rådmannen får fullmakt til å framforhandle og underskrive aktuelle anleggsbidragsavtaler på bakgrunn av politisk godkjente utbyggingsavtaler med aktuelle utbyggere.

### **Justeringsrett**

Rådmannen anbefaler at kommunestyret godkjenner bruk av vedlagt mal til avtale om

justeringsrett for inngående merverdiavgift mellom aktuelle utbyggere og kommunen, vedlegg 2.

For å komme til enighet med utbygger om avtale om justeringsrett og komme nærmere en ensartet praksis med nabokommunene, er rådmannens syn at mva. skal fordeles med hhv. 75 % til utbygger og 25 % til kommunen og at kommunens andel skal være på minst 100 000 kr. Det anbefales videre at rådmannen får fullmakt til å framforhandle og underskrive aktuelle justeringsrettsavtaler på bakgrunn av politisk godkjente utbyggingsavtaler med aktuelle utbyggere.

### **Justeringsplikt**

Rådmannen anbefaler at kommunestyret godkjenner bruk av vedlagt utkast til avtale om overføring av justeringsplikt for inngående merverdiavgift mellom aktuelle utbyggere og kommunen, mot at utbygger betaler et gebyr til kommunen på 10 000 kr.

Det anbefales videre at rådmannen får fullmakt til å framforhandle og underskrive aktuelle justeringspliktavtaler på bakgrunn av politisk godkjente utbyggingsavtaler med aktuelle utbyggere.

### **Administrativt merarbeid**

Bruk av anleggsbidragsmodellen vil kreve økt administrativ kapasitet. Rådmannen vil komme tilbake til mulige løsninger på dette i økonomiplanen for perioden 2017-2020.

Rådmannen i Time, den 06.05.2016

Brit Nilsson Edland

### Vedlegg:

Vedlegg 1 -Anleggsbidragsavtale - mal revidert 04.05.16

Vedlegg 2 - Justeringsrettsavtale - mal

Vedlegg 3 - justeringspliktavtale - 10-5-16

Bankgaranti

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur*

