

Utbyggingsavtaler i Rana kommune

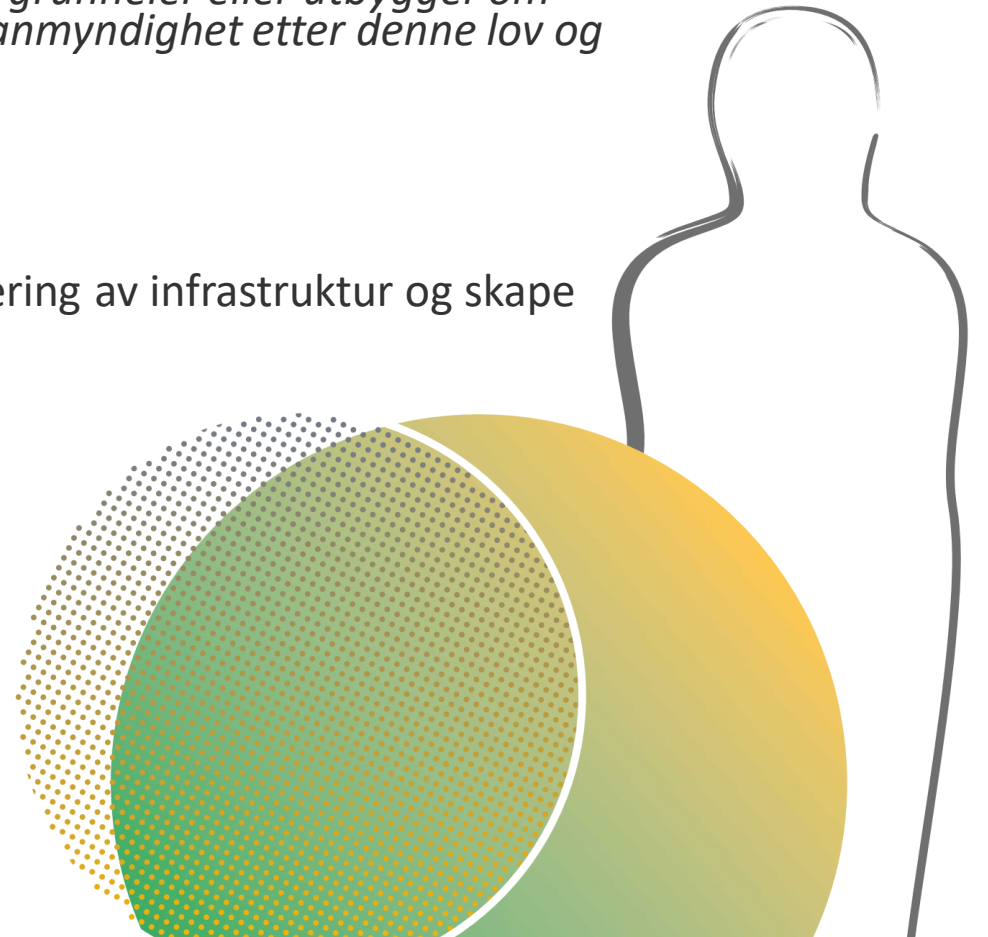
Samarbeidsforum for byutvikling, 12. september 2024

Hva er en utbyggingsavtale?

- Plan- og bygningsloven § 17-1:

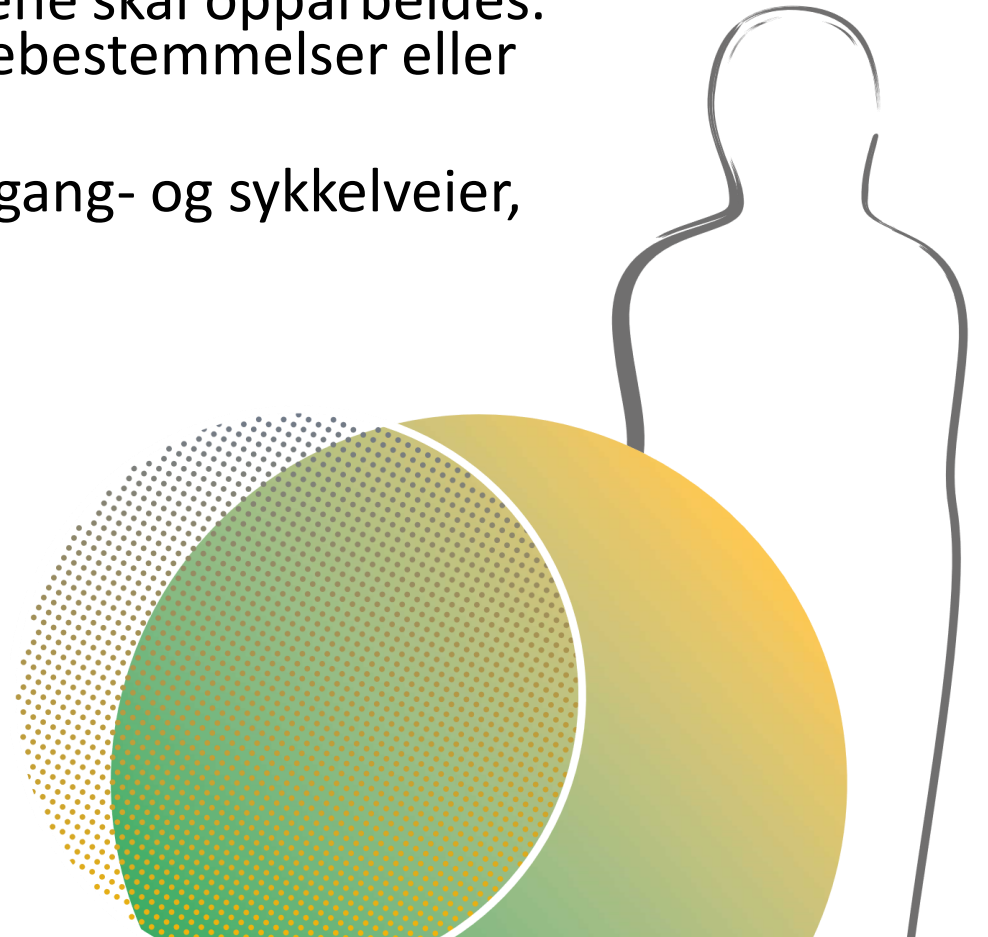
«Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan»

- Omhandler realisering av rekkefølgekrav i arealplaner
- Skal sikre sammenheng mellom plan og gjennomføring, finansiering av infrastruktur og skape kvalitet og forutsigbarhet



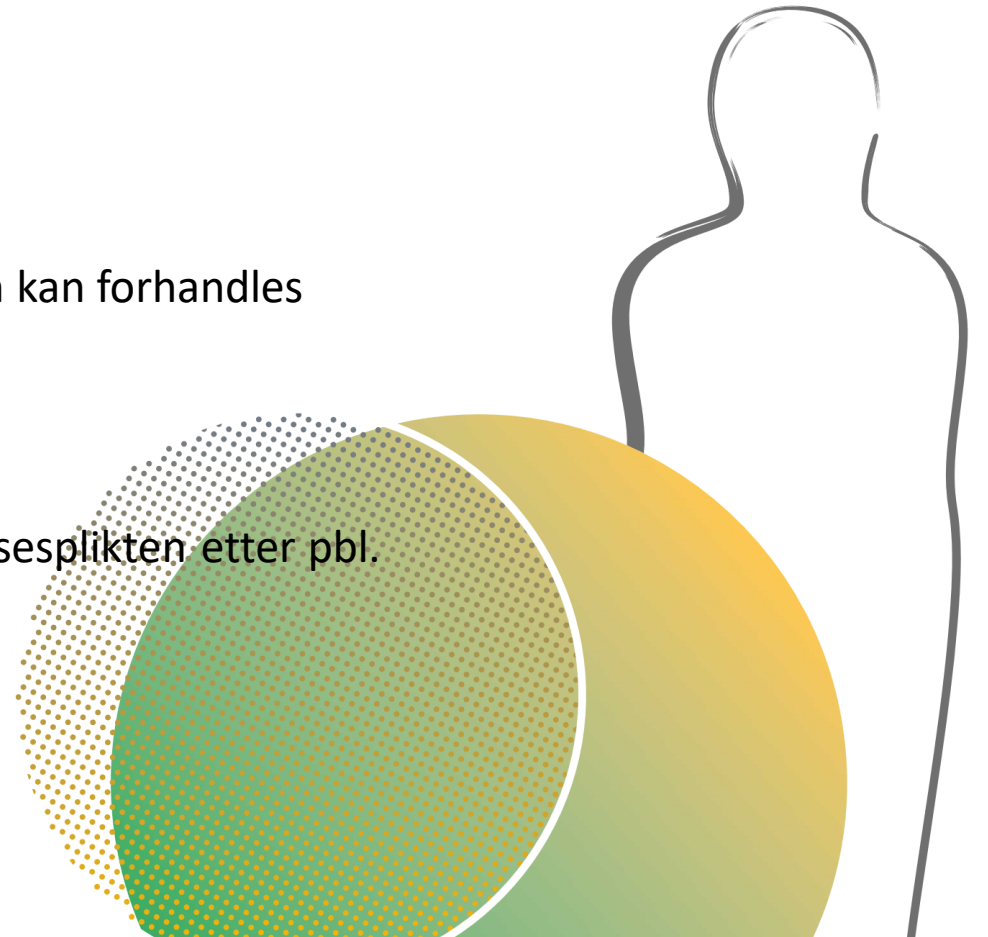
Rekkefølgebestemmelser

- Reguleringsplaner inneholder ofte bestemmelser som sier noe om hvilke felles infrastrukturtiltak som skal bygges ut i et utviklingsområde, og på hvilke stadier i utbyggingsprosessen disse tiltakene skal opparbeides. Slike bestemmelser omtales ofte som rekkefølgebestemmelser eller rekkefølgekrav.
- Dette kan for eksempel være infrastruktur som gang- og sykkelveier, parker, vann- og avløpsanlegg.



Saksbehandlingsregler og andre rammer

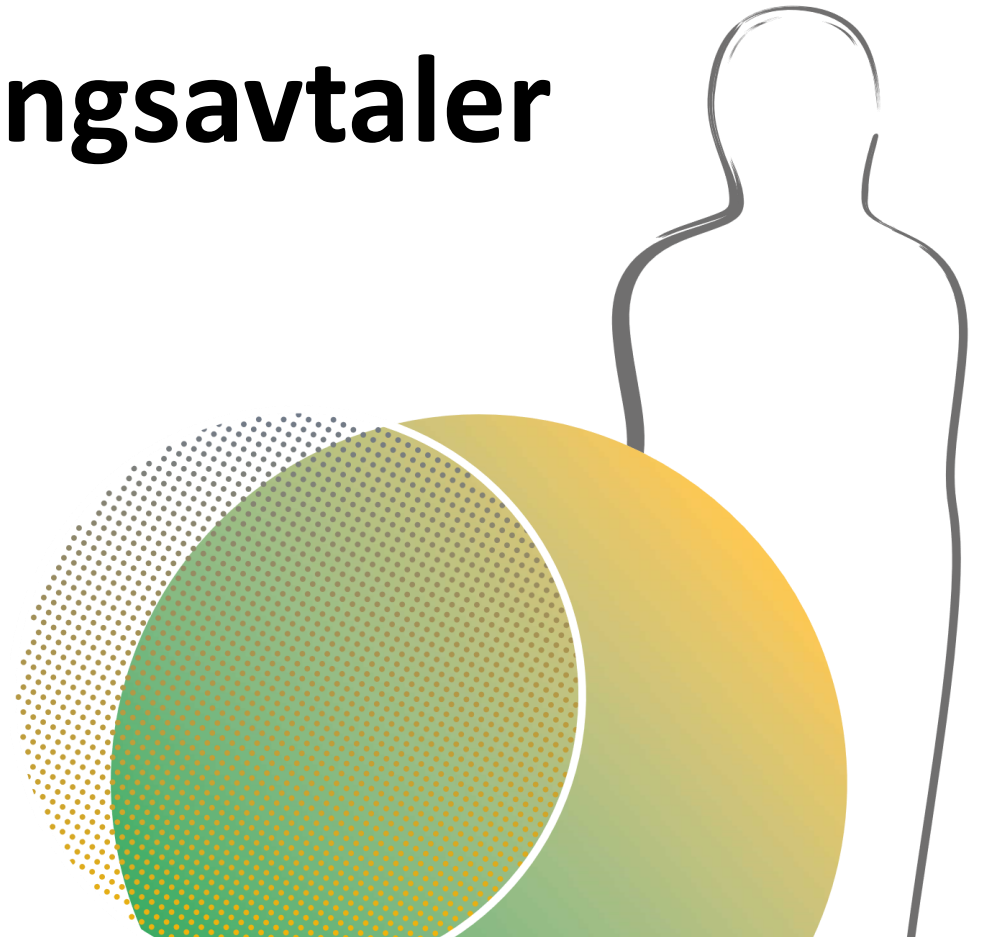
- Pbl. § 17-2 Forutsigbarhetsvedtak – Må foreligge for at det kan inngås en gyldig utbyggingsavtale
- Pbl. § 17-4
 - Oppstart av forhandlinger skal kunngjøres
 - Forhandlet avtale skal legges ut på offentlig ettersyn
 - Inngåtte avtaler skal kunngjøres
 - **Kommunen kan ikke inngå avtale før planen er vedtatt**, men kan forhandles parallelt
- Pbl. § 17-5 – Utbyggingsavtaler kan ikke påklages
- SAK10 § 18-2 – Enklere saksbehandlingsregler for opparbeidelsesplikten etter pbl. §§ 18-1 og 18-2



Typiske tema for en utbyggingsavtale er:

- Hva skal utbygger skal besørge og bekoste (realytelse)
- Hva skal kommunen besørge og utbygger helt eller delvis bekoste (kontantbidrag)
- Standard på det som skal opparbeides
- Når skal kommunen overta? Hva skal til for at kommunen overtar?
- Om det skal foretas grunnavståelse, eller eventuelle makeskifter
- Om det skal stilles garantier
- Alminnelige kontraktspunkter, eks. fremdrift, endrede forutsetninger, tinglysing, tvisteløsning m.m.
- Om det skal brukes mva-avtaler

Merverdiavgift og utbyggingsavtaler





Fradrag/kompensasjon for MVA

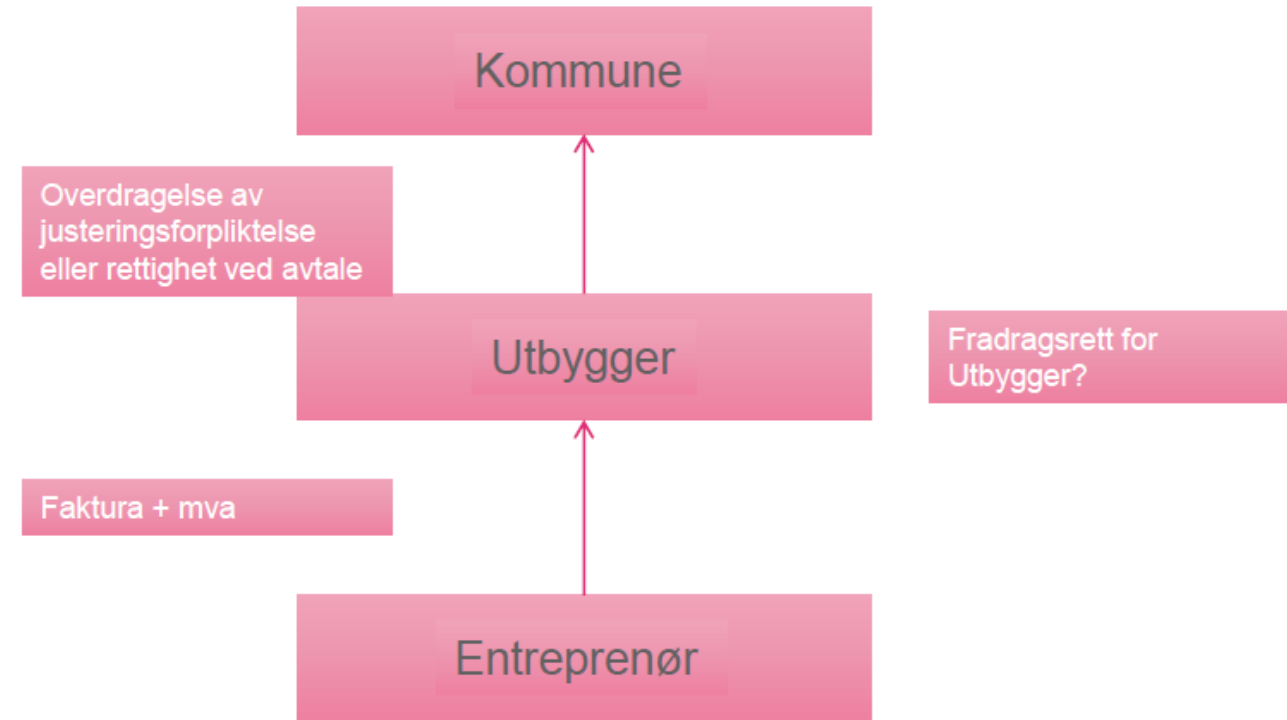
- Kommunen (og dermed utbygger) kan få fradrag/kompensasjon for merverdiavgift for kostnader for offentlig teknisk/blågrønn infrastruktur
- Må skje gjennom utbyggingsavtale
- Viktig virkemiddel for å få utbyggere med på å inngå utbyggingsavtale og sikre gjennomføring av rekkefølgekrav

Ulike modeller for samarbeid

- Reglene om overføring av justeringsrett («justeringsrettmodellen»)
- Reglene om overføring av justeringsplikt («justeringspliktmodellen»)
- Valdresmodellen/anleggsbidragsmodellen

Justeringsrettmodellen

- Utbygger er byggherre for tiltaket og part ovenfor entreprenøren
- Utbygger er fakturamottaker og «forskutterer» betaling av MVA
- Utbygger bygger og ferdigstiller iht. kommunens kravspesifikasjoner
- Avtale om overføring av justeringsrett fra utbygger til kommunen tidligst når kommunen har overtatt anlegget
- Kommunen kan årlig kreve 1/10 av MVA refundert av staten (MVA utbygger har betalt, gratispenger for kommunen)



Justeringspliktmodell

- Benyttes for realytelser, dvs for tiltak hvor det er utbyggeren som er kontraktspart og fakturamottaker overfor entreprenører mv for oppføringen av tiltakene, hvor tiltakene overføres til kommunen etter fullføring og hvor utbyggeren har hatt rettslig adgang til å føre den inngående avgiften på infrastrukturkostnadene til fradrag.
- Justeringspliktmodellen er derfor særlig aktuell i avgiftspliktige næringsprosjekter- siden utbyggere i slike prosjekter vil ha fradragsrett for merverdiavgiften på oppføringskostnadene for kommunal infrastruktur.

Justeringsmodellen - Hvordan tilgodeses utbygger refusjonen som kommunen får?

- Alternativ 1: Utbygger kan årlig motta refusjonen fra kommunen
- Alternativ 2: Utbygger kan motta en engangsutbetaling fra kommunen (forskuttering fra kommunen)
- Modellvalg må avtales i utbyggingsavtalen, deretter inngås justeringsavtale når kommunen har overtatt anlegget
- Oslo kommune: 70 % utbygger / 30 % kommunen
- Trondheim kommune: 80 % utbygger / 20 % kommunen

Justeringsmodellen fordeler/ulemper

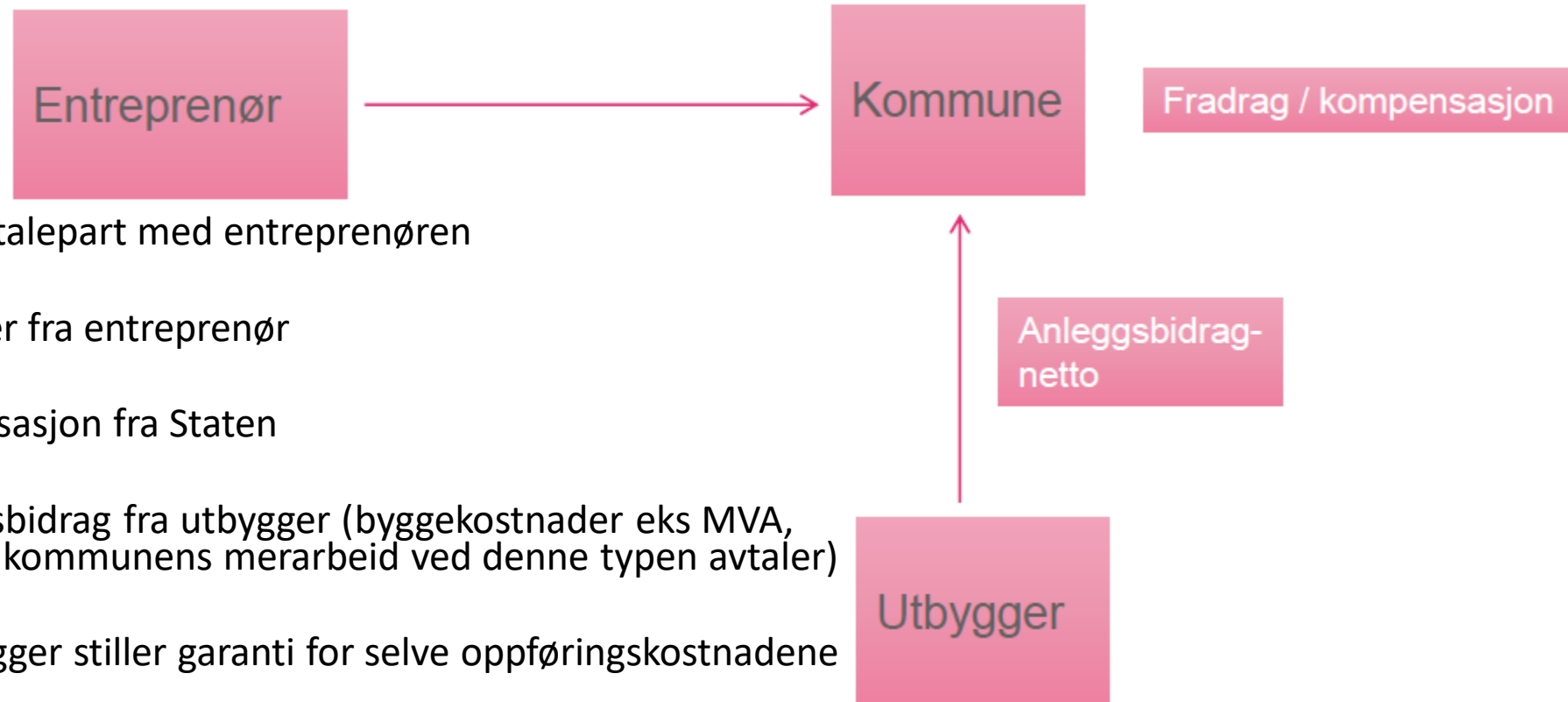
- Fordeler:
 - Utbygger kan benytte egen entreprenør og ha bedre kontroll på prosess og fremdrift
 - Må ikke ut på anbud
- Ulemper:
 - Likviditetshensyn, utbygger må forskuttere MVA



Justeringsavtale

- For at kommunen skal overta justeringsforpliktelsene tilknyttet angjeldende infrastrukturiltak må det i forbindelse med kommunens overtakelse av tiltaket inngås en særskilt, såkalt «justeringsavtale». Denne kommer i tillegg til utbyggingsavtalen.
- Det er avtaler om å overføre justeringsrett eller justeringsplikt for merverdiavgift med utbyggere som bygger offentlig infrastruktur som blir overtatt av kommunen. Det betyr at merverdiavgift som kommunen får tilbake fra staten kan fordeles mellom utbygger og kommunen.
- Merverdiavgiftslovgivningen gjelder for justeringsavtalene. Regelverket har blant annet bestemmelser om dokumentasjonskrav og tidsfrister for signering. Det er utbyggers ansvar å sette seg inn i dette regelverket og sørge for at dokumentasjonen er korrekt.

Anleggsbidragsmodellen



- Kommunen er utbygger og avtalepart med entreprenøren
- Kommunen er fakturamottaker fra entreprenør
- Kommunen får momskompensasjon fra Staten
- Kommunen krever inn anleggsbidrag fra utbygger (byggekostnader eks MVA, med et påslag som skal dekke kommunens merarbeid ved denne typen avtaler)
- Kommunen kan kreve at utbygger stiller garanti for selve oppføringskostnadene
- Valdresmodellen: kommunen kan inngå en byggelederavtale med utbygger som medfører at utbygger i realiteten er byggherre

Anleggsbidragsmodellen fordeler/ulemper

- Fordeler:
 - Ingen likviditetsulempe for utbygger vedr. MVA
 - Kommunen er ansvarlig som byggherre
- Ulemper:
 - Generelt lagt til grunn at kommunens anskaffelser må ut på anbud (tid- og ressurskrevende)
 - Kan være ugunstig å måtte bruke annen entreprenør enn utbyggers hovedentreprenør
 - Kommunen har byggherreansvar
 - Likviditetsulempe for kommunen?

Status i Rana kommune i dag

- Hittil er det ikke inngått noen utbyggingsavtaler i kommunen, men vi har et ønske om å kunne gjøre det
- Kompetanseheving
- Revidering av forutsigbarhetsvedtaket
- Jobbes med utarbeiding av retningslinjer for inngåelse av utbyggingsavtaler i kommunen
- Få ut informasjon på kommunens hjemmeside
- Prinsipielle avklaringer (organisering, finansiering, modellvalg for utbyggingsavtaler og MVA-nøytralitet)