
Saksnr: 2021/19462-1
Saksbehandlar: Bente Utne

Saksgang

Utval	Utv.saksnr.	Møtedato
Hovudutval for samferdsel og mobilitet		08.09.2021
Fylkesutvalet		21.09.2021
Fylkestinget		29.09.2021

Avtalar etter justeringsmodellen for private utbyggjarar

Forslag til innstilling:

1. Vestland fylkeskommune kan inngå justeringsavtalar med private utbyggjarar i samband med prosjekt på fylkesveg, slik det går fram i denne saka.
2. Minimum justeringsbeløp for avtale med justeringsrett vert sett til kr 400.000.
Administrasjonsgodtgjersle vert sett til 15% av justeringsbeløp.
3. For avtalar med justeringsplikt vert minimumsgebyr sett til kr 30.000.

Samandrag

I denne saka foreslår fylkeskommunedirektøren at Vestland fylkeskommune kan inngå justeringsavtalar med private utbyggjarar.

Avtalar om justeringsrett gjeld i samband med rekkefølgekrav for prosjekt på fylkesveg der utbyggjar er byggherre og ikkje har rett på frådrag for meirverdiavgift (mva) for det fylkeskommunale tiltaket. Ordninga inneber at fylkeskommunen får utbetalt meirverdiavgiftskompensasjonen for tiltaket etter at det er overført til fylkeskommunen. Deretter refunderer fylkeskommunen deler av mva-kompensasjonen til utbyggjar.

Minste justeringsbeløp er foreslått til kr 400.000, som er høgare enn minstekravet i mva-lova.

Rune Haugsdal
fylkeskommunedirektør

Dina Johanne Lefdal
avdelingsdirektør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har difor inga handskriven underskrift

Saksutgreiing

Bakgrunn for saka

Fylkesutvalet i Hordaland fylkeskommune godkjende i sak 11/2014 bruk av justeringsavtalar.

Det er no behov for at Vestland fylkeskommune (VLFK) gjer vedtak om tilsvarende ordning skal vidareførast, eventuelt om ordninga skal endrast, eller om ein ikkje lenger skal inngå justeringsavtalar med private utbyggjar. Fylkeskommunen har fått ein del spørsmål frå utbyggjarar og advokatfirma om fylkeskommunen vil inngå justeringsavtalar.

Vidareførte avtalar innan vegområdet

Hordaland fylkeskommune inngjekk åtte avtalar med justeringsrett som er vidareførte til Vestland fylkeskommune. Fylkeskommunen rekna 15% av refundert mva. i administrasjonsgebyr, og utbetalte 85% til utbyggjar (unntatt éin avtale med eit fast administrasjonsgebyr).

I tillegg har Hordaland og Sogn og Fjordane inngått totalt tre avtalar om justeringsplikt innan vegområdet.

Juridisk grunnlag

Justeringsavtalar er regulert i [lov om merverdiavgift kapittel 9](#). Justeringsbeløpet må vera minst kr 100.000 for fast eigedom. Ordninga gjeld også for kommunar og fylkeskommunar som er underlagt [lov om mva-kompensasjon](#) (jfr [merverdiavgiftsforskriften § 9-3-2](#)).

Det er to typar justeringsavtalar, justeringsrett og justeringsplikt:

Justeringsrett

I reguleringsplanar vert det ofte lagt inn rekkefølgjekrav som gjeld tiltak på fylkesveg. Dette kan vera etablering av rundkøyringar, gang- og sykkelveg, gangbru, undergangar og andre trafikksikringstiltak.

I samband med bustadbygging er det ikkje frådrag for mva., altså blir mva. ein kostnad i prosjektet for utbyggjarar.

Når fylkeskommunen får overført slike tiltak på fylkesveg frå utbyggjar, kan dette inngå i fylkeskommunen si kompensasjonsmessige verksemd. Ved å inngå avtale om justeringsrett med utbyggjar kan fylkeskommunen¹ få mva-kompensasjon for dette tiltaket, såframt bruken ikkje vert endra i ein 10-årsperiode.

Avtale om justeringsrett vil gi fylkeskommunen refusjon av 1/10 av innbetalt mva. årleg, over ein periode på 10 år. Fylkeskommunen kan så refundera heile eller deler av refusjonsbeløpet til utbyggjar. I prinsippet kan fylkeskommunen behalda heile momsbeløpet, men då vil normalt ikkje utbyggjar inngå slik avtale.

Justeringsplikt

Ved bygging av næringsbygg eller tilsvarende som gir rett på frådrag etter mva-lova, vil også tilhøyrande prosjekt på fylkesveg gi rett til frådrag for privat utbyggjar.

Men når prosjektet vert overført fylkeskommunen, skjer ei såkalla justeringshending etter mva-lova § 9-3, som gjer at utbyggjar må tilbakeføra den mva. som han tidlegare har fått frådrag for. Tilbakeføringa kan unngåast om fylkeskommunen overtek denne avgiftsposisjonen, ved å inngå ein avtale om justeringsplikt. Dette medfører ingen transaksjonar eller overføringar, men det er eit krav om at bruken ikkje vert endra dei neste 10 åra.

¹ Dette gjeld i tilfelle når vegeigar er ein kommune eller fylkeskommune, underlagt [lov om merverdiavgiftskompensasjon for kommuner, fylkeskommuner mv](#). Om rekkefølgjekrav gjeld tiltak på riksveg eller privat veg, vil mva. alltid vera ein endeleg kostnad for utbyggjar.

Konsekvensar av justeringsavtalar med utbyggjarar

Justeringsavtalar medfører at utbyggjar sine kostnader i prosjektet vert redusert. Dette kan gi ein eller fleire av følgjande verknader; større lønsemd for utbyggjarar, lågare bustadprisar og at fleire bustadprosjekt og andre prosjekt blir realiserte. Justeringsavtalar vil gjera utbyggingar meir attraktive.

Når rekkefølgekrava som gjeld fylkesveg blir innfridd, får fylkeskommunen overført tiltak som normalt ikkje ville blitt prioritert utan utbygginga. Tiltaka bidreg ofte til betre trafikktryggleik, sjølv om utbygginga i seg sjølv genererer meir trafikk. Tiltaka medfører drifts- og vedlikehaldsansvar for fylkeskommunen etter overtaking.

For fylkeskommunen vil justeringsavtalar medføra bruk av administrative ressursar og eventuelt kjøp av juridiske tenester. Administrasjonsgebyr på 15% er vurdert å dekkja desse utgiftene. Etter ESA-regelverket må fylkeskommunen sitt administrasjonsgebyr vera større enn det kostar å administrera avtalane. I motsett fall kan dette bli sett på som statsstøtte. Det er difor ikkje tilrådd å gå under 15%.

Ordninga genererer også transaksjonskostnader for utbyggjar.

Vedtakskompetanse

Fylkestinget har vedtakskompetanse.

Vurderingar og verknader

Økonomi:

Dersom administrasjonsgebyret vert sett til 15% vil fylkeskommunen få dekkja administrasjonskostnadane med ordninga.

Klima:

Ingen/minimal verknad.

Folkehelse:

Ingen verknad.

Utviklingsplan for Vestland 2020-2024 (Regional planstrategi):

Ingen/minimal verknad.

Praksis i andre fylkeskommunar/større kommunar

Det er svært ulik praksis på området i dei ulike fylkeskommunane og kommunane. Nokre fylke/kommunar inngår ikkje justeringsavtalar. Av dei som inngår justeringsavtalar, ser det ut som administrasjonsgebyret utgjer mellom 15% og 25%.

Konklusjon og forslag til prinsipp

Fylkeskommunedirektøren meiner at ordninga frå Hordaland bør vidareførast. Sjølv om det ikkje kan reknast nøyaktig, antar ein at 15% administrasjonsgebyr av mva-beløpet dekkjer meirutgiftene til fylkeskommunen.

For å unngå dei minste avtalane, forslår ein at minimum justeringsbeløp vert sett til kr 400.000, altså større enn minstebeløpet i lova. Fylkeskommunedirektøren vil utarbeida avtalemalar, og krav til innhald og vedlegg i slike avtalar. Utbyggjar vil ha ansvar for å leggja fram korrekte avtaleutkast med vedlegg, der justeringsbeløp og prosjektrekneskap er godkjent av revisor.

Avtalar om justeringsplikt er enklare og medfører mindre arbeid for fylkeskommunen. Det krev likevel noko ressursar, så eit minstegebyr på kr 30.000 synest rimeleg.