

# Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA - L82	18/268

Saknr	Utval	Type	Dato
035/2018	Formannskapet	PS	24.04.2018
027/2018	Kommunestyret	PS	03.05.2018

## Retningsliner for bruk av utbyggingsavtalar for Masfjorden kommune

### Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Utbyggingsavtale retningsliner vedlegg 2016	13.04.2018
Retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler i Masfjorden kommune	13.04.2018

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler i Masfjorden kommune vert godkjent slik dei ligg føre dagsett 13.04. 2018.

### Saksopplysningar:

#### Bakgrunn og fakta:

Kommunen sin heimel for å kunna inngå utbyggingsavtalar finn ein i plan- og bygningslova (pbl) sitt kap. 17, §§ 17-1 til 17-7.

Utbyggingsavtale er ein avtale mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar om utbygging av eit område, som har sitt grunnlag i kommunen som planmynde etter pbl., som gjeld gjennomføring av kommunal arealplan. Etter pbl. § 17-4 femte ledd kan ikkje kommunen inngå bindande utbyggingsavtale om eit område før arealplanen for området er vedtatt.

Avtalen sitt føremål er å:

definere plikter og ansvar i samband med gjennomføring av reguleringsplanen  
sikre at utviklinga av området skjer i samsvar med reguleringsplanen  
avklare kostnadsfordelinga/finansieringa for opparbeiding av anlegg  
avklare kva slags krav som skal stillast til opparbeiding av kommunaltekniske anlegg mv.  
som skal overdragast vederlagsfritt til offentlig drift- og vedlikehald

avklare i kva slags tilfelle og etter kva slags føresetnader kommunen aktivt kan støtta

utbyggjaren i gjennomføring av reguleringsplanen, mellom anna i samband med erverv av rettar og grunn.

Utbyggingsavtalen går ut på at grunneigar eller utbyggjar skal heilt eller delvis koste tiltak som er naudsynte for gjennomføringa av planvedtak. Slike tiltak må i medhald av pbl § 17-3 tredje ledd, stå i rimeleg høve til utbygginga si art og omfang, og kommunen sitt bidrag til gjennomføringa av planen og plikter etter avtalen. Kostnadene som utbyggjar eller grunneigar må dekke av tiltaket, må stå i høve til den kostnad den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Plan -og bygningslova stiller opp ei rekke formkrav til prosedyrane rundt inngåing av utbyggingsavtaler, her under i grove trekk dei same krava til kunngjering, medverknad og sakshandsaming som gjeld for ordinære planprosessar. Desse har vist seg vanskeleg for kommunen å følgje opp på ein tilfredsstillande måte, og dette skuldast i stor grad at kommunen tradisjonelt har lausrive prosessen rundt utbyggingsavtalar frå den formelle planprosessen. Dette har også ført til enkelte uheldige konsekvensar i form av dårleg tilpassa rekkjefølgjeføresegner og liknande. Rådmannen foreslår difor som hovudregel at ein koplar utbyggingsavtalane direkte mot planprosessen.

Rådmannen foreslår stadfesting av ein enkel hovudregel for fastsetting av vederlag for grunnerverv.

Private utbyggjarar utfører som ein direkte konsekvens opparbeiding av offentleg infrastruktur etter å ha kome til semje om dette ved inngåing av ein utbyggingsavtale.

Når ein privat utbyggjar er byggherre eller oppdragsgjevar for opparbeiding av offentlig infrastruktur, tilkjem MVA.

MVA utgjør som hovudregel eit påslag på 25 % på varer og tenester, dvs. moms på dei byggjekostnadane som oppstår ved gjennomføring av tiltaket. Dersom kommunen er byggherre / oppdragsgjevar for offentleg infrastruktur, oppstår ingen MVA-belastning. Kommunen får kompensert MVA på utbyggingskostnader til kommunal infrastruktur, jf. lov om kompensasjon av meirverdiavgift for kommunar og fylkeskommunar.

Mange private utbyggjarar har ønska nøytralitet mellom kommunal og privat utbygging av offentlege anlegg, pga. den ulike handsaminga av avgift. På denne bakgrunnen har det i skattemyndigheitene sin praksis utvikla seg ulike modellar. Mest kjend er den såkalla «anleggsbidragsmodellen». Denne modellen har vært nytta i større eller mindre grad sidan 1970-tallet, og denne blei «formelt akseptert» i melding frå Skattedirektoratet i 1993. Finansdepartementet har akseptert modellen, og den er omtalt i forarbeida til forskrift om frivillig MVA-registrering for visse utbyggjarar av VA-anlegg, samt at det er gitt aksept for praktiske løysningar for gjennomføring av modellen.

I tillegg til denne modellen, trådde dei såkalla justeringsreglane i kraft 1.1.2008. Justeringsreglane inneber at påløpt inngåande MVA på større byggetiltak knytt til fast eigedom kan justerast opp dersom det ved oppføringa ikkje blei ført frådrag for

inngående MVA og bruken endrast til avgiftspliktig eller gir rett på mva-kompensasjon i løpet av en ti-årsperiode (justeringsperioden). Dette inneber at kommunen, ved å inngå en avtale med utbyggjar om overtaking av justeringsretten, kan få utbetalt 1/10 av påløpt inngående MVA i justeringsperioden. Ved å inngå justeringsavtale vil beløpet verta utbetalt til utbyggjar med fråtrekk av administrasjonskostnader.

### **Vurdering**

I vedlegget (frå Lindås kommune) til saksutgreiinga blir spørsmålet om kommunen skal nytte slike modeller/inngå slike avtaler drøfta, og det vert peikt på positive og negative utslag, og konsekvensar for kommunen for dei ulike alternativa. Enkelte kommunar har gått inn på slike ordningar, andre ikkje. Eit generelt moment for at kommunen skal gå inn på dette er at det i mangel på offentleg finansieringsdeltaking i infrastrukturutbygging kan vere viktig at dei moglegheitane som er innanfor lovlege rammer for å redusere dei totale byggekostnadene vert teke i bruk av kommunane.

Det vert i framlegg til retningslinjer lagt opp til at både anleggsbidragsmodellen og moglegheiter for overføring av rett og plikt til justering etter meirverdiavgiftsloven skal vere eit tenestetilbod frå Masfjorden kommune si side.

### **Konklusjon:**

Rådmannen rår til at «Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i Masfjorden kommune» vert godkjent slik dei ligg føre dagsett 13.04. 2018

## **Formannskapet - 035/2018**

### **FS - behandling:**

Saka vart drøfta.

Det vart jobba fram følgjande framlegg til tillegg til vedtak:

Det kan opnast for at det kan inngåast avtalar også innafor uregulerte områder. Framlegg til vedtak med tilleggspunktet jobba fram i møtet vart samrøystes tilrådd til kommunestyret.

### **FS - vedtak:**

Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler i Masfjorden kommune vert godkjent slik dei ligg føre dagsett 13.04. 2018. Det kan opnast for at det kan inngåast avtalar også innafor uregulerte områder.

## **Kommunestyret - 027/2018**

### **KS - behandling:**

Framlegg til vedtak frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

### **KS - vedtak:**

Retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler i Masfjorden kommune vert godkjent slik dei ligg føre dagsett 13.04. 2018. Det kan opnast for at det kan inngåast avtalar også innafor uregulerte område.