



Saksframlegg

Saksnr. Utvalg
PS 97/26 Formannskapet

Møtedato
17.09.2026

Forslag til utbyggingsavtale for B-31 Lundetunet

Ingress

Kommunestyret vedtok i sak 51/26 at det skulle utarbeides en utbyggingsavtale for boligfeltet B31 Lundetunet. 29.mai 2026 ble det kunngjort oppstart av forhandlinger for utbyggingsavtalen.

Vedtaksmyndighet

Kommunestyret delegerte til formannskapet og gjøre vedtak om utbyggingsavtale før offentlig ettersyn. Det følger av PBL §17 at kommunestyret selv må gjøre endelig vedtak om utbyggingsavtalen etter at avtalen har vært til offentlig ettersyn i 30 dager. Når avtalen har vært til offentlig ettersyn legges den fram til endelig behandling

Saksopplysninger

Det har vært gjennomført tre forhandlingsmøter for å komme til enighet om vedlagte avtale. I forhold til reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser er det tatt inn en mindre endring. Ifølge planbestemmelsene skal lekearealet være opparbeidet og ferdig før boligene kan tas i bruk. I utbyggingsavtalen åpnes det, etter ønske fra utbygger for at opparbeidelse av lekearealet kan flyttes til etter at fase en er ferdig men før fase to kan starte opp. Dette innebærer at beboerne i bygningene tilknyttet fase en kan flytte inn før lekearealene er opparbeidet. Kommunen har lagt til grunn at utbygger skal betale et administrasjonsgebyr for avtalen, og at kommunen beholder 20 % av merverdiavgiftsrefusjonen.

Kommunestyret vedtok i sak 51/26 den 18.05.2026 at utbyggeravtalen kan omfatte vei, vann og avløp, og at det er justeringsrettmodellen som skal benyttes.

Gjennom utbyggeravtalen samarbeider kommunen og tiltakshaver om å oppnå fradragsrett og merverdiavgiftskompensasjon for kostnader knyttet til tiltaket. Innenfor vei er det merverdiavgiftskompensasjon og innenfor vann og avløp er det ordinær merverdiavgift.

Når en privat utbygger etablerer offentlig infrastruktur, påløper det merverdiavgift (mva), som normalt utgjør 25 prosent av byggekostnadene. For kommuner er merverdiavgift

knyttet til utbygging av offentlig infrastruktur enten fradragsberettiget, slik som for vann- og avløpsanlegg etter merverdiavgiftsloven, eller kompensasjonsberettiget, slik som for veier etter lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner.

I Justeringsrettmodellen er det utbygger som bygger infrastrukturen og vil da normalt ikke ha fradragsrett for mva. Når kommunen overtar anlegget, overtas samtidig justeringsretten, og kommunen vil da få tilbake merverdiavgift fra staten over en periode (ofte 10 år). Denne refusjonen kan helt eller delvis tilbakebetales til utbygger via avtale. Modellen gir begrenset risiko for kommunen. I modellen er det utbygger som er byggherre, og når anleggene (vei, vann og avløp) er ferdigstilt, er det klart for at kommunen overtar. Før overtagelsen vil anleggene være gjennomgått og kvalitetsgodkjent fra kommunen sin side, og eventuelle avvik skal være rettet opp. Utbygger plikter seg til å oversende en oppstilling av påløpte utgifter, og kommunen kan videre avtale med utbygger at refundert mva utbetales helt eller delvis til utbygger.

Kommunen kan deretter fradragsføre eller kompensere én tidel (10 prosent) av den merverdiavgiften som er påløpt ved utbyggingen hvert år i justeringsperioden, regnet fra det tidspunkt anlegget er fullført og overtatt. Over en periode på 10 år vil kommunen således kunne oppnå fradrag eller kompensasjon for hele merverdiavgiftsbeløpet.

En ulempe ved justeringsrettsmodellen for utbygger er at merverdiavgiften ikke tilbakeføres umiddelbart. I stedet skjer tilbakeføringen gradvis, normalt med 10 prosent per år over en tiårsperiode. Som følge av denne ulempen har utbygger i forhandlingsmøtene ønsket at kommunen forskutterer mva beløpet. Det vil da være naturlig at forskutteringen først skjer når Skatteetaten har tilbakebetalt år 1 av justeringsperioden.

Et notat fra GKRS (Foreningen for god kommunal regnskapsskikk) som heter "NOTAT – JUSTERING AV INNGÅENDE MERVERDIAVGIFT OG MERVERDIAVGIFTSKOMPENSASJON – REGNSKAPSMESSIG BEHANDLING" fastslår hvordan et eventuelt forskudd på mva til utbygger skal håndteres. Der står det følgende "I de tilfeller hvor det er avtalt at tilbakeføringen i sin helhet overføres til utbygger ved overtakelse av infrastrukturen, utgiftsføres overføringen til utbygger i investeringsregnskapet. Utgiften vil i slike tilfeller være kjent i sin helhet på overtakelsestidspunktet, mens justeringsinntekten først kan kreves årlig i justeringsperioden. Siden inntekten som denne utgiften er knyttet til, ikke inntektsføres før justering kan kreves, kan overføring av hele summen på overtakelsestidspunktet anses som en forskuttering overfor utbygger. Forskuddet aktiveres som et utlån i balansen. Forskuddet kan stå som anleggsmiddel selv om den opprinnelige motparten ikke lenger eksisterer. Det forskuttede beløpet reduseres med et like stort beløp hvert år etter hvert som fristen til å kreve justering inntreffer."

Økonomi

Utbygger har anslått samlet merverdiavgift/ merverdiavgiftskompensasjon til å utgjøre ca kr 1,2 millioner. Det vil si at anslagsvis vil kommunen få tilbake dette beløpet fordelt over 10 år, noe som utgjør kr 120.000 per år. Deretter vil kommunen utbetale avtalt prosentandel til utbygger, så fremt det ikke er avtalt forskuddsbetaling i år 1.

Vurdering

Arbeidet med utbyggingsavtale har medført ekstra saksbehandlingstid for administrasjonen. Kommunen ser at dersom kommunen skal inngå slike avtaler framover bør innspill på dette

legges fram ved oppstart av planarbeidet og følge planprosessen. På den måten vil det være enklere å ivareta både utbyggers ønsker og kommunens interesser, og en kan på en bedre måte utnytte utbyggingsavtalens fulle potensialer. Kommunen ser at mange andre kommuner har egne retningslinjer som formaliserer og forenkler prosessene for alle parter og at mange kommuner tar en del av MVA refusjonen som kompensasjon, dette i tillegg til administrasjonsgebyr. Kommunen må vurdere å legge fram egne retningslinjer for utbyggingsavtaler

Risikoen for at kommunen ikke får tilbake mva refusjon anses som liten, da anleggene er mva berettiget og kommunen forsikrer seg om at kravene til dokumentasjon er oppfylt. Mva kravet skal sendes inn måneden etter at anlegget er overtatt. Dersom anleggene ikke tilfredsstiller kravene som kommunen stiller, vil heller ikke anleggene bli overtatt av kommunen.

Kommunestyret må ta stilling til om utbygger skal få forskuddsbetaling av mva refusjonen og om kommunen skal beholde noe av mva refusjonen. Dersom utbygger skal få forskuddsbetaling på mva refusjonen, anbefales det at kommunen beholder en andel til dekning av administrasjonskostnader. Utbygger har antydnet at de er villig til å gi inntil 20% av MVA beløpet dersom kommunen vil gi forskudd på MVA beløpet etter overtagelsen. En slik avtale vil medføre en inntekt til kommunen på inntil kr 240 000,-. Forskuddet vil i så tilfelle aktiveres som et utlån i balansen, og avskrives med 1/10 del hvert år i justeringsperioden. En forskuttering av MVA beløpet kan anses å kunne skape presendens for framtidige utbyggingsavtaler, og det er usikkert å si hvilke økonomiske konsekvenser det kan gi på lang sikt dersom flere aktører stiller samme forventninger ovenfor kommunen. Det er ikke utenkelig at samlet utlånsportefølje kan bli flere millioner over en 10 års periode dersom planlagte boligområder bygges ut.

Kommunedirektørens innstilling

- Utbyggingsavtalen med vedlegg vedtas og legges til offentlig ettersyn i 30 dager. Dersom der ikke kommer innspill til avtalen kan den legges direkte til kommunestyret til endelig vedtak etter høringsperiodens slutt.
- Kommunen forskutterer hele den forventede mva refusjonen til utbygger på anleggene vei, vann og avløp. Forskutteringen skjer når kommunen har overtatt anleggene og har mottatt første refusjon fra Skatteetaten. Forskutteringen bokføres som et utlån i balansen.
- Fordeling av samlet merverdiavgift som blir tilbakeført ved avtale om overføring av justeringsrett, skal fordeles med hhv. 80 % til utbygger og 20 % til kommunen.

Formannskapet 17.09.2026

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 5 stemmer (100%) - AP 2, FrP 1, H 1, SV 1

Mot: 0 stemmer (0%)

NFS - 97/26 **vedtak**

Kommunedirektørens innstilling

- Utbyggingsavtalen med vedlegg vedtas og legges til offentlig ettersyn i 30 dager. Dersom der ikke kommer innspill til avtalen kan den legges direkte til kommunestyret til endelig vedtak etter høringsperiodens slutt.
- Kommunen forskutterer hele den forventede mva refusjonen til utbygger på anleggene vei, vann og avløp. Forskuttringen skjer når kommunen har overtatt anleggene og har mottatt første refusjon fra Skatteetaten. Forskuttringen bokføres som et utlån i balansen.
- Fordeling av samlet merverdiavgift som blir tilbakeført ved avtale om overføring av justeringsrett, skal fordeles med hhv. 80 % til utbygger og 20 % til kommunen.
-