

SKIEN KOMMUNE

**Avtale om overdragelse
av justeringsrett for merverdiavgift**

Parter:

Skien kommune og Klosterøya Vest AS



1. AVTALENS PARTER

Denne avtale om overføring av justeringsrett for merverdiavgift etter merverdiavgiftsloven kap. 9 er inngått mellom:

Skien kommune,
Adresse: Pb 158
Postnr.: 3701 Skien
Org. nr.: 938 759 839

som mottaker, og følgende overdragende selskap:

Klosterøya Vest AS
Adresse: PB 156
Postnr: 3701 Skien
Org. nr.: 997 456 637

Klosterøya Vest AS er i avtalen omtalt som «Overdrageren». Skien kommune omtales som SK.

2. BAKGRUNN

Overdrageren er ved gjennomføringen av i detaljregulering for Klosterøya sørvest vedtatt av Skien bystyret 07.05.2020 i sak 37/20 pålagt tiltak knyttet til etablering av offentlig infrastruktur. Det refereres til reguleringsbestemmelser datert 06.04.2020 samt plankart datert 04.02.2020. Samtidig vises til utbyggingsavtale datert

I denne forbindelse skal Overdrageren bygge ut aktuell infrastruktur som nærmere beskrevet i punkt 3 nedenfor. På tidspunktet for signeringen av denne avtalen er deler av infrastrukturen ikke ferdigstilt.

Denne avtalen er inngått i forbindelse med overdragelse av slik infrastruktur til SK, og skal regulere overdragelsen av justeringsrett for merverdiavgift fra Overdrageren til SK, i samsvar med merverdiavgiftslovens bestemmelser.

Justeringsavtalen er basert på forutsigbarhetsvedtaket vedtatt av bystyret 7. mai 2020 i sak 42/20.

3. DEFINISJONER

Med overføring av rett til å justere (justeringsretten) menes overføring av den fremtidige retten Overdrageren har til å justere opp fradraget for inngående merverdiavgift. Dette trår i kraft når bruken endres fra et ikke fradragsberettiget/ kompensasjonsberettiget formål til et fradragsberettiget/ kompensasjonsberettiget formål.

Med kapitalvare menes fast eiendom som har vært gjenstand for ny-, på-, eller ombygging der inngående merverdiavgift på kostnaden ved dette utgjør minst 100 000 kroner, jfr. merverdiavgiftsloven § 9-1 annet ledd bokstav b.

3.1 Infrastrukturen omfattet av denne avtalen utgjør følgende kapitalvarer:

3.1.1 Samferdselsanlegg

Fortau	Gang- / sykkelveg	Kjøreveg	Annen veggrunn – tekniske anlegg	Annen veggrunn - grøntareal
<ul style="list-style-type: none">• o_F3• o_F4	<ul style="list-style-type: none">• o_GS2• o_GS3• o_GS5	<ul style="list-style-type: none">• o_KV	<ul style="list-style-type: none">• o_VG1• o_VG2• o_VG5• o_VG6• o_VG7	<ul style="list-style-type: none">• o_VT1• o_VT2• o_VT3• o_VT4

3.1.2 Friområde

- o_FR3

3.1.3 Offentlig vann og avløp

- Vannledning K6
- Justering av VA-kummer høydemessig i KV.

3.1.4 Offentlig strømanlegg og gatelys

- Gatelys tilhørende offentlig veg inklusive kabelanlegg særskilt for gatelys.

4. OVERDRAGELSESTIDSPUNKT

Overdragelsen av kapitalvarene skjer ved kommunens signering av overtakelsesbekreftelse, nedenfor omtalt som Overdragelsestidspunktet.

Dersom Overdrageren ønsker deloverlevering av realytelsene, må dette avtales særskilt med SK. Det er en forutsetning for slik avtale at vilkårene for deloverlevering er tilstede. Dersom deloverlevering gjennomføres, vil den enkelte deloverlevering være å anse som selvstendige kapitalvarer i henhold til merverdiavgiftsloven. Overdrageren må følgelig utarbeide separate justeringsoppstillinger for hver enkelt kapitalvare basert på hva som til enhver tid overdras til SK. I tillegg må øvrige vilkår i justeringsavtalen være ivare tatt.

Overføring av justeringsrett skjer med virkning fra signering av denne avtale.

5. REGISTRERTE KOSTNADER OG MERVERDIAVGIFT

Overdragelsen omfatter alle anskaffelser Overdrageren har foretatt i forbindelse med kapitalvarene t.o.m. overdragelsestidspunktet, i den utstrekning anskaffelsene omfattes av justerings- og tilbakeføringsreglene i merverdiavgiftsloven kapittel 9.

I justeringsoppstillingen vil Overdrageren sine anskaffelseskostnader for anlegg som er overtatt fremkomme. Mal for justeringsoppstilling ligger vedlagt utbyggingsavtalen mellom partene.

Overdrageren innestår for at mva-beløp som er oppgitt i justeringsoppstilling/skjema vedrører faktiske kostnader knyttet til kapitalvaren, samt at mva-beløp som inngår i kapitalvaren ikke har vært fradragsført hos Overdrageren.

Justeringskjemaene skal attesteres av utbyggers revisor ved innberettelsen.

6. TOTALT OMFANG AV JUSTERINGSRETT

Foreløpig kostnadsoverslag for samlet anskaffelseskostnad ekskl. mva. utgjør kr 5 782 840.-
Foreløpig kostnadsoverslag for samlet momsbeløp utgjør kr 1 445 710.-

Endelig omfang av justeringsretten fremkommer etter ferdigstilling og gjennomført overtakelsesforretning av tiltakene og en justeringsoppstilling basert på faktiske kostnader.

7. PARTENES PLIKTER

7.1 Vedrørende merverdiavgift

Når Overdrageren overdrar en justeringsrett til SK, vil kommunen overta en rett til å justere opp fradraget for inngående merverdiavgift. Justeringsretten oppstår når kommunen overtar kapitalvarene til bruk i egen kompensasjonsberettiget/ fradragsberettiget virksomhet. Oppjusteringen av fradraget for inngående merverdiavgift vil skje gjennom en årlig fradragsføring i kommunens omsetningsoppgave/ kompensasjonsoppgave over en 10-års periode.

SK har ikke ansvar for avgiftstap som skyldes feil og mangler i/ ved justeringsoppstillingen.

7.2 Vedrørende overføring av eiendomsrett til grunn og tinglyst adkomstrett

Overdrageren gir Skien kommune eiendomsrett til grunnen hvor kapitalvarene er bygget.

For offentlige VA-ledninger som blir liggende på privat grunn gis kommunen en adkomstrett til VA-ledningene for å kunne gjennomføre nødvendig drift- og vedlikehold i framtiden. Denne retten forbeholder SK seg rett til å tinglyse.

8. GJENNOMFØRING AV JUSTERINGSRETT

Overdrageren skal fremsende justeringskrav til SK. Dette gjennomføres ved at justeringsskjema fylles ut, signeres og oversendes SK inklusiv relevante bilag og dokumentasjon. Dette kan tidligst skje etter gjennomført og godkjent overtakelsesforretning for all infrastruktur som søkes mva kompensert.

SK fremmer krav om justering av merverdiavgiften i omsetningsoppgaver/ kompensasjonsoppgaver for 6. termin hvert år fra og med 6. termin i overtakelsesåret. SK må senest 10.februar sende inn 6.termin oppgaven.

Etter at første merverdiavgiftsbeløp er utbetalt fra staten til SK, skal SK innen 1 måned etter utbetaling overføre nåverdijustert totalbeløp for justeringskravet til Overdrageren. Ved utbetaling til Overdrageren blir fratrukket beløp diskontert nåverdiberegnet beløp, samt beløp/gebyr for SK's administrasjon. Ved avtaleinngåelse er disse beregnet som følger; Diskonteringssats: 3,82% for justeringsbeløpet og Administrasjonsgebyr: 3% som beregnes av samlet anskaffelseskostnad ekskl. mva. Dersom disse satser endres av SK innenfor avtalens varighet frem til utbetalingstidspunkt, vil denne endringen gjøres gjeldende i denne avtale. SK plikter å varsle Utbygger dersom slik endring kommer til utførelse. Som grunnlag for diskonteringssats benyttes 5 årlig Swaprentesats, med usikkerhetspåslag 0,75%.

Utbetaling til overdrager foretas av SK mot korrekt framstilt betalingsanmodning mottatt fra overdrager. SK meddeler overdrageren når godkjenning fra staten foreligger og betalingsanmodning kan utstedes.

SK har ikke risikoen for avgiftsbeløp som ikke kan kreves oppjustert som følge av endret faktisk bruk på SKs hånd, SKs rettslige disposisjoner over infrastrukturen eller regelendringer. I den utstrekning SK må tilbakebetale tidligere oppjustert merverdiavgift til Staten, plikter Overdrager å kompensere SK tilsvarende beløp, med tillegg av renter og eventuell tilleggsavgift, samt SKs sakskostnader i anledning en eventuell sak overfor avgiftsmyndighetene.

9. EVENTUELLE ENDRINGER I OVERDRAGERENS ELLER KOMMUNENS OPPLYSNINGER

Dersom opplysningene som er angitt ovenfor endres etter at avtalen er inngått, skal Overdrageren rette dette overfor SK dersom opplysningene kan føre til endring i justeringsbeløpet/ tilbakeføringsbeløpet. Dersom en part blir kjent med forhold som skulle tilsi at vilkårene for justeringsrett ikke lenger er oppfylt, skal denne part uten unødig opphold underrette den annen part.

Ingen av partene kan overdra sine rettigheter og plikter etter avtalen uten skriftlig samtykke fra den andre parten.

10. VERNETING

Twist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtale, og enhver annen twist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres etter norsk lov med Telemark tingrett som vernetting.

11. Partenes oppbevaringsplikt

Etter signering av avtalen, skal SK på konto eller ved annen oppstilling føre oversikt over kapitalvaren og de justeringer av inngående mva som SK har rett til å gjøre, jfr. mva-forskriften § 9-3-3 (4), jfr. § 9-3-5 (2) og jfr. kompensasjonsforskriften § 6. Dokumentasjon som nevnt i avtalen eller som kan ha betydning for justeringsrettighetene skal oppbevares i 5 år etter siste år i justeringsperioden.

Avtalen skal oppbevares både av SK og Overdrageren.

12. UNDERSKRIFTER

Denne avtalen er utferdiget i 2 originaleksemplar, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar i undertegnet stand.

Skien, 10.11.22

Dato/sted

Marianne Hegna

Terje Olsen, Marianne Hegna
Klosterøya vest AS

Skien, 22/12-2022

Dato/sted

Geir Harald Vale

Geir Harald Vale
Skien kommune

Vedlegg

1. Kartskisse som viser tiltakene som overføres. (tilsvarende kartskisse vedlagt i utbyggingsavtale).
2. Overtakelsesforretning - vedlegges ved overdragelsestidspunkt.
3. Justeringsoppstilling med tilhørende underlag - vedlegges ved overdragelsestidspunkt.
4. Bekreftelse fra overdragers revisor - vedlegges ved overdragelsestidspunkt.