

SKIEN KOMMUNE

**Avtale om overdragelse  
av justeringsrett for merverdiavgift**

**Parter:**

**Skien kommune og Steinar Moe Eiendom AS**



SKIEN KOMMUNE

## 1 AVTALENS PARTER

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

Skien kommune  
Org. nr.: 938 759 839

som mottaker, og følgende overdragende selskap:

Steinar Moe Eiendom AS  
Sverres gate 14, 0652 Oslo  
Org. nr.: 933 089 118

Steinar Moe Eiendom AS (Utbygger) er i avtalen omtalt som «Overdrageren». Skien kommune omtales som SK.

## 2 BAKGRUNN

Overdrageren er ved rekkefølgekrav i detaljregulering for Tømmerkaia vedtatt av Skien bystyret 03.05.2018 pålagt tiltak knyttet til etablering av offentlig infrastruktur. Det refereres til reguleringsbestemmelser datert 03.04.2018 samt plankart datert 01.03.2018.

I denne forbindelse skal Overdrageren bygge ut aktuell infrastruktur.

De aktuelle tiltak/kapitalvarene skal etter ferdigstillelse overdras til SK. Overtakelsesforretning skal gjennomføres etter SKs til enhver tid gjeldende rutine.

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.

## 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 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.

Infrastrukturen omfattet av denne avtalen utgjør følgende kapitalvarer:

- Offentlig vann og avløpsanlegg (VA-anlegg), se vedlegg 8 i utbyggingsavtalen
- Andel av Offentlig belysning langs med veiene, se vedlegg 7 i utbyggingsavtalen (oversiktskart)

Fra utbyggingsavtale:

### **7.3 Fremtidig eierskap**

#### **VA-anlegg og belysning**

Eierskap til tiltak knyttet til offentlig vann og avløp samt belysning i forbindelse med offentlige veier skal overtas vederlagsfritt av SK etter gjennomført overtakelsesforretning. VA anlegg som etableres over Damfoss bro og på Smieøya forblir private anlegg.

## **4 OVERDRAGELSESTIDSPUNKT**

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

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.

Justeringsoppstillingen skal attesteres av utbyggers revisor ved oversendelse til SK.

## **6 TOTALT OMFANG AV JUSTERINGSRETT**

Omfanget av justeringsretten på Overdragelsestidspunktet vil fremkomme først når overdragelsen har funnet sted, og utbygger har meldt inn til SK reelle kostnader for utviklet offentlig infrastruktur dekket av denne avtale.

Foreløpig kostnadsoverslag for samlet anskaffelseskostnad ekskl. mva. utgjør kr 10 000 000-

Foreløpig kostnadsoverslag for samlet momsbeløp utgjør kr 2 500 000-

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 Tinglyst adkomstrett**

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. Se vedlagte VA-plan for området.

## **8 GJENNOMFØRING AV JUSTERINGSRETT**

Overdrageren skal fremsende justeringskrav til SK. Dette gjennomføres ved at justeringsoppstillingen 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. Ved avtaleinngåelse er disse beregnet som følger; Diskonteringssats: 4,71% for justeringsbeløpet. Dersom diskonteringssats 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 tilleggsskatt, 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 tilsa 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

Tvist om gyldigheten eller tolkningen av denne avtale, og enhver annen tvist 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 og dens vedlegg skal oppbevares både av SK og Overdrageren.

## 12 UNDERSIKRIFTER

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

12/10-2023 

---

Dato/sted

Overdrager: Steinar Moe Eiendom AS

---

Dato/sted

Skien kommune v/ kommunalsjef Geir Harald Vale

### Vedlegg

1. Kartskisse som viser tiltakene som overføres - vedlegg 8 i utbyggingsavtalen
2. Overtakelsesforretning - vedlegges ved ferdigstilling.
3. Justeringsoppstilling med tilhørende underlag - vedlegges ved ferdigstilling.
4. Bekreftelse fra overdragers revisor - vedlegges ved ferdigstilling.