

Kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen

Övriga nämnder

Förvaltning

# Riktlinjer för exploateringsavtal

---

Fastställt av kommunfullmäktige, 2024-03-27 § 53

# Riktlinjer för exploateringsavtal

► Antagen av kommunfullmäktige 2024-03-27



# Innehåll

<b>Innehållsförteckning</b>	2
<b>Inledning</b>	3
<b>Definitioner</b>	4
<b>Ansvar</b>	4
<b>Arbetsätt och handlägningsrutiner</b>	4
Planavtal	4
PLEX-processen	4
Tidplan	4
<b>Exploateringsavtalets innehåll</b>	5
Principer för fördelning av kostnader och intäkter	5
Medfinansieringsersättning	5
Övriga regleringar i exploateringsavtalet	6
<b>Förbehåll</b>	9
<b>Bilaga moms</b>	11

# Inledning

## *riktlinjer för exploateringsavtal*

Dessa riktlinjer har antagits av kommunfullmäktige i Jönköpings kommun den 27 mars 2024 i enlighet med bestämmelsen i Plan- och bygglagen (2010:900, PBL) om att anta riktlinjer för exploateringsavtal.

Jönköpings kommuns riktlinjer för exploateringsavtal beskriver bakgrund, syfte och vad som ska regleras och kan förväntas ingå i ett exploateringsavtal tecknat med Jönköpings kommun. Jönköpings kommun benämns nedan som kommunen.

### **Bakgrund**

I PBL (2010:900, PBL 1 kap 4§) definieras exploateringsavtal som ett avtal om genomförande av en detaljplan. I PBL (6 kap 39-40§) regleras också översiktligt de förutsättningar för när ett exploateringsavtal får tecknas och vilket innehåll ett sådant avtal får ha. Från den 1 januari 2015 finns krav enligt PBL (6 kap 39§) att varje kommun som avser teckna exploateringsavtal ska anta riktlinjer för exploateringsavtal för att tydligt beskriva de principer och förutsättningar som gäller vid tecknande av exploateringsavtal med kommunen. Enligt PBL (6 kap 39§) ska riktlinjer för exploateringsavtal innehålla följande grundläggande principer:

1. fördelning av kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner,
2. medfinansieringsersättning, om kommunen avser att avtala om sådan ersättning, och
3. andra förhållanden som har betydelse för bedömningen av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal. Lag (2017:181).

### **Syfte**

Syftet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal är att tydliggöra vad exploateringsavtal tecknat med kommunen kan förväntas innehålla. Riktlinjerna innehåller även en beskrivning av kommunens arbetssätt och handläggningsrutiner vid framtagande av exploateringsavtal. Syftet med riktlinjerna är också att redogöra för kommunens grundläggande principer för kostnads- och intäktsfördelning vid genomförande av en detaljplan. Riktlinjerna innehåller även kommunens principer för medfinansieringsersättning och andra förhållanden som har betydelse för bedömning av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal med kommunen.

Riktlinjerna riktar sig till den eller de som avser teckna exploateringsavtal med kommunen, nedan benämnd exploatören.

## Definitioner

**Exploatör** – Fastighetsägare eller byggaktör (i PBL benämnd byggherre) som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten.

**Exploateringsavtal** – Avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en exploatör avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur (PBL 2010:900 1 kap 4§).

**Exploateringsområde** – Det geografiska området som exploateringsavtalet reglerar. Omfattningen av ett exploateringsområde beror på genomförandeåtgärder kopplade till en detaljplan. Ett exploateringsområde kan således både vara mindre eller större än området som omfattas av en detaljplan och kan omfatta såväl privat som kommunal mark.

**Kvartersmark** – Mark som enligt detaljplan inte utgör allmän plats eller vattenområde.

## Ansvar

**Tekniska nämnden** är kommunens markägare som förvärvar och säljer mark. Nämnden fattar beslut om exploateringsavtal och ansvarar också för genomförandet av allmänna anläggningar.

**Stadsbyggnadsnämnden** har myndighetsansvar för detaljplaner och bygglov. Stadsbyggnadsnämnden ansvarar även för gestaltungsfrågor samt genomförandet av infrastruktur i befintlig stadsmiljö. Till stadsbyggnadsnämnden hör också den kommunala lantmäterimyndigheten.

## Arbetsätt/handlägningsrutiner

Kommunen avser som huvudregel att alltid teckna exploateringsavtal med exploatörer för att reglera genomförandet av detaljplaner på privat mark. Likaså tecknar alltid kommunen exploateringsavtal om en detaljplan omfattar mark för allmänna anläggningar där kommunen inte är huvudman.

## Planavtal

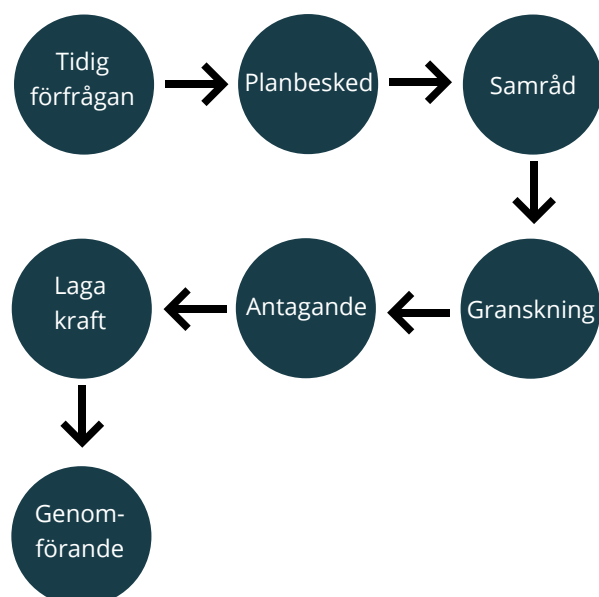
I samband med att framtagandet av ny detaljplan påbörjas, tecknas normalt ett planavtal mellan kommunen och exploatören. Planavtalet reglerar erläggande av avgift för framtagande av detaljplanen, så kallad plankostnad. Om ett exploateringsavtal upprättas tas plankostnaden ut som exploateringsersättning i samband med beslut om godkännande av exploateringsavtal.

## PLEX-processen

Detaljplaneprocessen styrs till stor del av PBL och syftet är att pröva om förslaget till markanvändning är lämpligt för ett visst område. Vid framtagande av en detaljplan arbetar kommunen enligt kommunens framtagna Plan- och exploateringsprocess, den så kallade PLEX-processen, som är en fördjupning av den lagstadgade processen i PBL. PLEX-processen omfattar allt från tidiga förfrågningar till genomförande av en detaljplan. Information om PLEX-processen återfinns på kommunens hemsida, [www.jonkoping.se](http://www.jonkoping.se).

## Tidplan

Exploateringsavtal ska tecknas mellan exploatören och tekniska nämnden innan stadsbyggnadsnämnden beslutar om att anta detaljplanen. Avtalsdiskussionen intensifieras normalt när arbetet med detaljplanen befinner sig i granskningsskedet. Ett slutligt exploateringsavtal tecknas först när granskning är klar och det i detaljplanen inte kvarstår några större frågor.



Figur 1: Förenklad illustration av PLEX-processen

## Exploateringsavtalets innehåll

Ett exploateringsavtal tecknat med kommunen reglerar ansvarsfördelning mellan parterna för detaljplanens genomförande, erläggande av ersättning för plankostnad och exploateringsersättning till kommunen, eventuella marköverlåtelse, eventuella rättighetsupplåtelse samt erläggande av anläggningsavgifter för VA.

Exploateringsavtalet reglerar också, i förekommande fall, erläggande av medfinansieringsersättning. Beroende på detaljplanens utformning, markens förutsättningar och val av tekniska lösningar kan ytterligare förhållanden regleras i exploateringsavtalet, se rubriken *Övriga regleringar i exploateringsavtal nedan*.

### Principer för fördelning av kostnader och intäkter

Kommunens princip för fördelning av kostnader och intäkter innebär huvudsakligen att exploatören ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark.

Kommunen ansvarar för genomförande av allmän plats såsom gator, lekpark och andra allmänna anläggningar inom detaljplanen. Exploatören ska genom erläggande av exploateringsersättning ersätta kommunen för de kostnader som uppkommer för kommunens genomförande av allmän plats och allmänna anläggningar. Det omfattar även kostnader som kommunen får till följd av ut- och ombyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar i anslutning till planområdet som krävs för detaljplanens genomförande. Exploateringsersättningen ska baseras antingen på faktiska kostnader för genomförandet (enligt självkostnadsprincipen) eller på beräknade kostnader enligt upprättad kalkyl. Kostnader beräknade i kalkyl regleras normalt med index, där slutreglering vanligen sker efter godkänd slutbesiktning.

Exploateringsersättningens storlek ska motsvara den andel av nyttan som exploatören har av detaljplanen. Exploatörens nytta och andel kan variera för olika anläggningar inom detaljplanen. Exploateringsersättningen kan således, beroende på detaljplanens utformning, även reglera kostnader för till exempel förvärv av mark, geotekniska åtgärder utanför planområdet, rättigheter för slantning och förläggning av ledningar samt upp



rustning av befintliga anläggningar m.m. Vid uttagande av exploateringsersättning utgår gatukostnadsskyldigheten för exploatören avseende genomförande av aktuell detaljplan.

Inom en detaljplan kan i vissa fall kommunalägd mark planläggas som kvartersmark och överlåtas till exploatören för att en bättre exploatering ska uppnås. Intäkter från denna markförsäljning inkorporeras i kommunens exploateringsbudget.

I exploateringsavtalet kan kommunen med stöd av PBL 6 kap 42§ reglera ersättning för åtgärder som vidtagits före avtalets tecknande. Detta avser endast de fall där detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad eller avtalet omfattar medfinansieringsersättning, se rubrik *Medfinansieringsersättning* nedan. Med etappvis utbyggnad avses att detaljplanen är en av flera planer som ingår i arbetet med att planlägga ett område som omfattas av ett och samma detaljplaneprogram eller motsvarande.

### Medfinansieringsersättning

När kommunen medfinansierar väg eller järnväg som staten eller en region ansvarar för kan exploateringsavtalet innehålla reglering av medfinansieringsersättning från en exploatör. Kommunens möjlighet att ta ut medfinansieringsersättning förutsätter att exploatörens fastighet inom detaljplanen kan antas öka i värde. Bedömning av medfinansieringsersättningens storlek görs i varje enskilt fall och avtalas i exploateringsavtalet. Kommunen kan komma tillämpa medfinansieringsersättning vid framtida statliga eller regionala infrastrukturprojekt.

## Övriga regleringar i exploateringsavtal

Nedan redogörs övergripande för andra förhållanden som normalt regleras i exploateringsavtal tecknat med kommunen. Ett exploateringsavtal tecknas i varje enskilt projekt och kan komma innehålla punkter utöver nedan nämnda eller innehålla andra anpassningar beroende på projektets och exploateringsens innehåll.

### Fastighetsöverlåtelse

Om privat mark planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska överlåtelse av marken till kommunen regleras i exploateringsavtalet. Kommunen har rätt att lösa in mark som planläggs som allmän plats och kommunen har också rätt att genom uttagande av exploateringsersättning ta ut ersättning av exploatören för den kostnad kommunen haft för förvärvet. I praktiken hanteras överlåtelsen vanligtvis genom att marken överläts till kommunen utan ersättning.

Om kommunal mark planläggs som kvartersmark till förmån för exploatören ska överlåtelse av marken regleras i exploateringsavtalet. Exploatören ska betala marknadsvärde för marken som överläts.

Exploateringsavtalet reglerar också ansvar och kostnader för fastighetsbildning och vem som ombesörjer ansökan om erforderlig fastighetsbildningsåtgärd. Den part som får nyttan av fastighetsbildningen, bekostar normalt fastighetsbildnings-

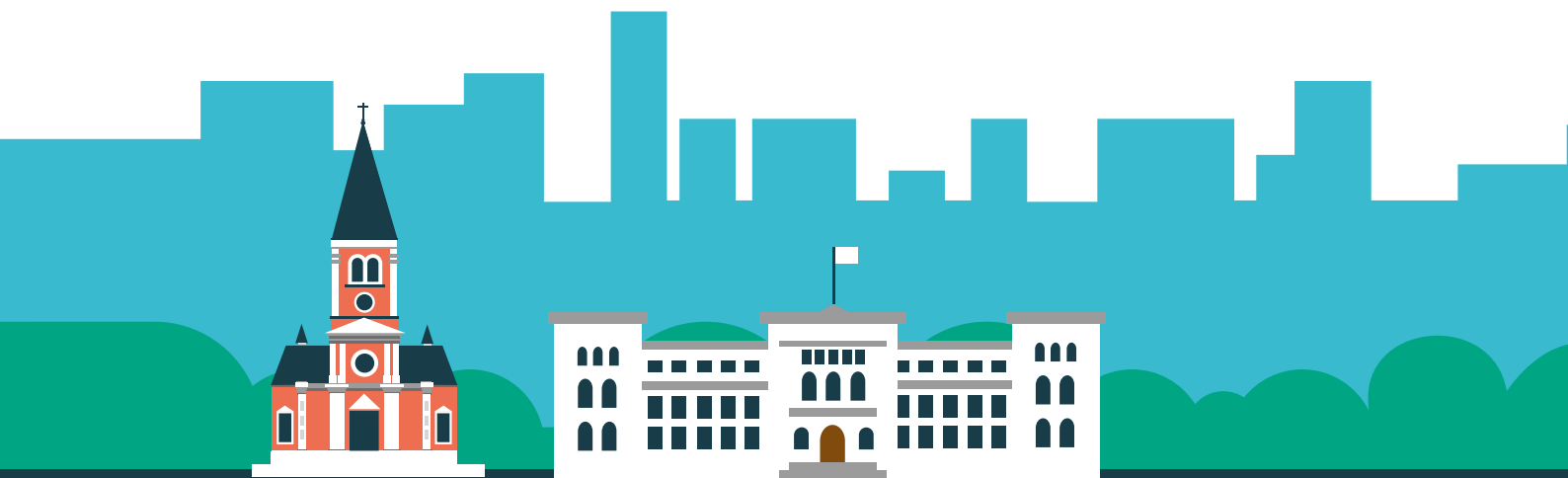
åtgärderna. Även upplåtelse av rättigheter, såsom exempelvis servitutsrätt för ledningar, ansvar och kostnader för flytt av befintliga ledningar samt områdets skick vid överlåtelsen regleras i exploateringsavtalet.

### Anläggningsavgift

Kommunen har kostnader för utbyggnad av allmänna va-anläggningar. Enligt Lagen om allmänna vattentjänster (LAV) har kommunen möjlighet att ta ut avgifter för dessa kostnader och exploatören är enligt samma lag skyldig att betala avgifter för vatten och avlopp till kommunen. Vid anläggande av nya eller uppgraderade serviser för va-ledningar kommer således anläggningsavgift för va att tas ut från exploatören. Anläggningsavgiften baseras på kommunens fastställda VA-taxa och bestäms efter tomtareal, antal servisanslutningar, antal bostäder, storlek på lägenheten m.m. Exploateringsavtalet kan reglera antalet serviser, tidpunkt för servisanmälan, kostnader för proppning av befintliga servisledningar, tillfällig anslutning av byggvatten m.m.

### Markföroreningar

Vid förekomst eller misstanke om förekomst av miljöföroreningar inom privat mark som planläggs ska exploatören ansvara för och bekosta erforderliga undersökningar och nödvändig sanering. Exploatören ansvarar också för kontakt med berörda myndigheter avseende föroreningar för både kvartersmark och den mark som i en detaljplan är utlagd som allmän plats. Av tillsynsmyndighet godkända åtgärder förväntas



normalt vara utförda innan kommunen tillträder marken för utbyggnad av allmänna anläggningar. Vid bristande sanering eller åtgärder för förorenad mark, inom område för allmän plats, reglerar exploateringsavtalet att kommunen har rätt att utföra dessa arbeten på exploatörens bekostnad.

### **Utbyggnad av allmänna anläggningar**

Utbyggnad av allmänna anläggningar utförs normalt av kommunen. Detaljerad projektering av de allmänna anläggningarna sker vanligtvis efter att en detaljplan fått laga kraft. Därefter påbörjas normalt utbyggnaden som en helhet eller i takt med att detaljplanen byggs ut.

Vid särskilda fall, där samordning krävs och det finns stora svårigheter att praktiskt bygga ut kvartersmark och allmän platsmark vid olika tillfällen, kan exploatören få ansvara för projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningarna. Exploateringsavtalet reglerar i sådant fall kommunens krav på upphandling enligt lagen om offentlig upphandling (LOU), krav på konsulter och utförare/entreprenörer, krav på standard på anläggningarna, överlämnande till kommunen, garantier, utformning och andra gestaltungskrav samt ersättning. Likaså hur samordning och kontroll ska ske av kommunen. De allmänna anläggningarnas omfattning ska tydligt definieras i exploateringsavtalet.

I de fall exploatören getts ansvar för projektering och utbyggnad av kommunala anläggningar kan exploatören i vissa fall begära ersättning av mervärdesskatt av kommunen. Hantering av ersättning av mervärdesskatt regleras i *Riktlinjer kring moms*, se bilaga moms tillhörande dessa

Riktlinjer för exploateringsavtal. Bedömning av om exploatören är berättigad ersättning för mervärdesskatt görs i varje enskilt projekt och reglering kring sådan hantering ska regleras i exploateringsavtalet för att bli aktuell.

### **Säkerhet**

Innan stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige beslutar om en detaljplans antagande ska exploatören ställa säkerhet till kommunen.

Exploateringsavtalet reglerar att kommunen har rätt att kräva tillhandahållande av säkerhet av exploatören och att kommunen ensam har rätt att avgöra godtagbar säkerhet för projektet. Godtagbar säkerhet är bland annat bankgaranti.

Säkerheten ska motsvara den del av exploateringsersättningen som ska betalas först efter att detaljplanen har blivit antagen och fått laga kraft och ska gälla tills exploateringsersättningen betalats i sin helhet.

I de fall där exploatören getts ansvar för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar ska säkerheten motsvara den uppskattade kostnaden för genomförandet av de allmänna anläggningar som kommunen kan få om exploatören inte utför utbyggnaden enligt tecknat exploateringsavtal. Säkerheten ska gälla tills de allmänna anläggningar som exploatören utför åt kommunen har godkänts vid slutbesiktning och besiktningsanmärkningar åtgärdats samt i viss omfattning fram till garantitidens slut.

Möjlighet till nedskrivning av säkerheten regleras i exploateringsavtalet.



### Anvisningsrätt

Omfattar exploateringen flerbostadshus med lägenheter som kommer att upplåtas som hyresrätt ska kommunen (socialförvaltningen) ha rätt att anvisa hyresgäster till lägenheter.

Anvisningslägenheterna ska vara belägna inom Jönköpings kommun och kan med fördel, helt eller delvis, förläggas i exploatörens befintliga fastighetsbestånd eller bestånd som finns hos bolag eller stiftelser som ägs av exploatören. Kommunen (tekniska kontoret/fastighetsavdelningen) hyr in anvisningslägenheterna av exploatören och upprättar sedan en andrahandsuthyrning till anvisad hyresgäst. Andelen lägenheter som ska anvisas är minst 10% av antalet lägenheter i exploateringen och reglering sker i exploateringsavtalet.

### Kommunal service

Vid behov av mark för kommunal service såsom skola, förskola, äldreboende och tekniska anläggningar förväntas exploatören överlåta sådan mark till kommunen.

Vid behov av verksamhetslokaler för kommunala verksamheter, såsom förskola och äldreboende, inom en detaljplan förväntas exploatören förbinda sig till kommunen med hyresrätt, eller om kommunen så önskar med bostadsrätt, upplåta lokaler för den kommunala verksamheten.

### Nybyggnadskarta

Exploatören kan erhålla nybyggnadskarta först efter att detaljerad projektering av de allmänna anläggningarna utförts och servisanmälan gjorts till kommunens va-avdelning. Detaljerad projektering av de allmänna anläggningarna sker normalt efter att en detaljplan fått laga kraft.

Nybyggnadskartan innehåller angivna höjder som exploatören ska anpassa sin höjdsättning till inom kvarteretsmarken. Mellan angivna höjder ska interpolering ske för att få fram höjder däremellan. Höjderna angivna i nybyggnadskartan ska följas även av blivande fastighetsägare så exploatören förväntas vidarebefordra information till blivande fastighetsägare.

Följs inte angivna höjder i nybyggnadskartan, inklusive höjder som erhålls genom interpolering, har kommunen rätt att fakturera exploatören för de kostnader som uppkommer för projektering och ombyggnad av allmänna anläggningar.

### Släntning

Kommunen ska vid utbyggnad av allmänna anläggningar ha rätt att där så krävs utföra släntning in på kvarteretsmark inom en detaljplan. Kommunens rätt innebär att kommunen har rätt att anlägga och bibehålla slänt på tomtmarken. Exploatören, och även blivande fastighetsägare, ska anpassa tomtmarken till denna slänt vid sina



finplaneringsarbeten inom kvartersmarken. Som säkerhet för dessa anläggningsarbetens bestånd ska kommunen till förmån för fastighet som kommunen bestämmer få servitutsrätt inom de fastigheter som berörs. Denna servitutsrätt ska exploatören skriva in i de försäljningsavtal som upprättas med blivande fastighetsägare om försäljning sker innan servituten är tecknade och inskrivna.

### **Övrigt**

Övriga punkter som regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören är bland annat att besiktning ska ske av omgivande kommunal mark och kommunala anläggningar före exploatören påbörjar sina markarbeten och byggnation. Likaså att exploatören får bekosta åtgärder för återställande om åverkan gjorts på kommunens mark och anläggningar kring exploateringen.

Exploateringsavtalet innehåller också villkor för tillträde av mark, hantering av dagvatten, nyttjande av kommunal mark, krav på parkeringsplatser, överlåtelse av exploateringsavtalet m.m.

Exploateringsavtalet kan också innehålla frivilliga ambitioner från exploatören avseende exempelvis andel grön gårdsyta och kompensation av ekosystemtjänster.

## **Förbehåll**

Tekniska nämnden förbehåller sig rätten att, där det är motiverat, frångå antagna riktlinjer för exploateringsavtal för att på ett ändamålsenligt sätt kunna genomföra en detaljplan.

***Vi planerar för  
framtiden!***

# Bilaga

## *moms*

### Policy avseende hantering av moms vid externa exploatörers iordningsställande av allmän platsmark

#### Bakgrund

Det förekommer att externa exploatörer får i uppdrag att utföra arbete på egen mark, vanligtvis vid exploatering av nya områden för bostadsändamål, som avser iordningsställande av allmän platsmark som efter färdigställande överlämnas vederlagsfritt till kommunen. I samband med detta kan diskussioner uppkomma, antingen i samband med upprättande av genomförandavtal eller senare i processen, där exploatören önskar att kommunen ersätter exploatören för dennes momskostnad hänförlig till iordningställandet av allmän platsmark. Detta dokument fastställer den policy som Jönköpings Kommun ska tillämpa i dessa situationer.

#### Policy

Regelverket kring momshanteringen är komplex och påverkas av en mängd faktorer, såsom att överlåtaren är att anse som ett byggföretag och att kommunen köper fastigheten och erhåller en handling som styrker den ingående momsen eller om överlåtaren av fastigheten inte är ett byggföretag och att kommunen då istället erhåller en justeringshandling. Det krävs en bedömning i varje enskilt projekt om kommunen ska ersätta exploatören för dennes momskostnad, och i så fall med vilket belopp, beroende på om kommunen i sin tur har möjlighet att erhålla ersättning för den ingående momsen via kommunkontosystemet. För att få en enhetlig tillämpning samt som stöd för hanteringen har denna policy upprättats och strävan är att även reglera hanteringen mellan parterna i exploateringsavtal.

Då regleringen kring avdragsrätt för kommunen följer direkt av lagstiftningen då exploatören anses bedriva byggnadsrörelse och redovisar utgående moms genom uttagsbeskattning bör kommunen i normalfallet acceptera att ersätta exploatören för dennes momskostnad förutsatt att kommunen

köper fastigheten och exploatören överlämnar en handling som styrker ingående moms som kan ligga till grund för kommunens moms(avdrag) ersättning samt att förutsättningarna enligt ovan är uppfyllda i övrigt. Kommunen ska begära att exploatören (överlåtaren av fastigheten) upprättar och överlämnar till kommunen en handling som styrker den ingående momsen. Denna begäran ska avtalas skriftligt med exploatören.

Om exploatören inte anses bedriva byggnadsrörelse bör kommunen ersätta exploatören endast om parterna kommit överens om denna hantering i samband med avtalets upprättande. Denna moms kan endast återfås över en 10-årsperiod och värdet på momsfordran blir därför en förhandlingsfråga.

Syftet med riktlinjerna är också att redogöra för kommunens grundläggande principer för kostnads- och intäktsfördelning vid genomförande av en detaljplan. Riktlinjerna innehåller även kommunens principer för medfinansieringsersättning och andra förhållanden som har betydelse för bedömning av konsekvenserna av att ingå exploateringsavtal med kommunen.

Riktlinjerna riktar sig till den eller de som avser teckna exploateringsavtal med kommunen, nedan benämnd exploatören.

#### Rättslig reglering

Den momsrättsliga regleringen skiljer sig åt beroende på om exploatören är att anse som byggföretag och bedriver byggnadsrörelse enligt Inkomstskattelagen eller inte. Nedan redogörs därför för momskonsekvenserna om exploatören anses bedriva sådan byggnadsrörelse respektive om exploatören inte anses bedriva byggnadsrörelse.

## Exploatören anses bedriva byggnadsrörelse

Med byggföretag som bedriver byggnadsrörelse avses här ett bolag som både utför entreprenader och tjänster på egna fastigheter. Ett sådant bolag blir enligt 5 kap. 32 § Mervärdesskattelagen (ML) (2023:200) skyldigt att uttagsbeskatta sig för arbeten som utförs på egen fastighet. Om det sker en överlåtelse av sådan fastighet innan den har tagits i bruk av säljaren har köparen avdragsrätt för den moms som säljaren uttagsbeskattat sig för. Det följer av 13 kap. 8 § ML.

Rätten till avdrag ska stödjas av en handling upprättad av säljaren enligt 13 kap. 36 § ML. Om handlingen utfärdas på grund av överlåtelse som avses i 13 kap. 8 § ML, ska den innehålla uppgift om den utgående skatt som överlåtaren har redovisat eller ska redovisa för gjorda skattepliktiga uttag av tjänster på fastigheten eller lägenheten.

I detta fall följer det sålunda av lagtext att köparen av en fastighet har avdragsrätt för den moms som säljaren har redovisat genom uttagsbeskattning. Det är viktigt att det är fråga om köp av en fastighet och att kommunen betalar en ersättning för fastigheten, till exploatören, som uppgår till lägst beloppet för den utgående moms som redovisats vid uttagsbeskattningen av exploatören.

Kommunen har sålunda avdragsrätt, genom ersättning i kommunkontosystemet, för den moms som säljaren uttagsbeskattat sig för, förutsatt att säljaren är ett sådant byggföretag som avses i 5 kap. 32 § ML, att säljaren inte tagit anläggningarna i bruk och att säljaren utfärdar en handling som anger hur mycket moms som redovisats genom uttagsbeskattning. Vanligtvis tar kommunen över fastigheten efter slutbesiktning och att anmärkningarna är godkända och åtgärdade. Då det rör sig om anläggningar som ska utgöra allmän platsmark torde säljaren inte ta anläggningarna i bruk för den egna verksamheten.

## Exploatören anses *inte* bedriva byggnadsrörelse

Om exploatören inte är ett byggföretag som bedriver byggnadsrörelse saknas motsvarande reglering enligt Mervärdesskattelagen. Oavsett om överlåtelsen av den allmänna platsmarken sker med eller utan vederlag saknar exploatören i detta fall avdragsrätt för ingående moms. Dock skulle reglerna om justering kunna aktualiseras, förutsatt att byggåtgärderna kvalificerar som s.k. investeringsvara. Det skulle innebära att kommunen har möjlighet att återfå moms med 1/10 per år under 10 år. Även i detta fall ska den moms som är föremål för justering specificeras i en handling som upprättas enligt 15 kap. 28 - 30 §§ ML.

## Friskrivning

Denna policy utgår från den lagstiftning och praxis som gäller när policyn fastställs (dateras). Om lagstiftning eller praxis ändras eller något annat oförutsett händer, så kan inte denna policy tillämpas och kommunen friskriver sig då allt ansvar för den ekonomiska förlust som kan uppstå hos exploatören. Kommunen friskriver sig också för allt ansvar för den ekonomiska förlust som kan uppstå hos exploatören pga. att exploatören efter avtal med kommunen, ändrar sin verksamhet, överlåter fastigheten till någon annan än kommunen eller vidtar någon annan åtgärd som påverkar förutsättningarna i avtalet med kommunen.

Om Skatteverket inte medger kommunen ersättning för den ingående skatten enligt Lag om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, regioner, kommunalförbund och samordningsförbund (2005:807) ska exploatören återbetala till kommunen den ingående skatten som kommunen inte får ersättning för.