

#### **Vedtaket punkt 4:**

*«Kommunestyret ber om en plan for hva ev. ledige lokaler ved begge legekantorene kan benyttes til sett i lys av plassmangel i ulike sektorer i kommunen «*

#### **Innledning**

Med dette redegjøres for plassmangel i ulike sektorer, det redegjøres om «Familiens hus» og det foreslås en plan for disponering av lokaler. I tillegg redegjøres for konsekvensene når det gjelder merverdi-avgift for om-disponeringer av lokalene.

Følgende lokaler er tatt med i kartleggingen:

- Lokalene i Øyer sentrum som leies av Skarpsno Hafjell AS
- Bygningen hvor fastlegekontoret på Tretten har vært siden september 2016
- Kontorbygget på Tretten som kommunen har eid siden 1980-tallet
- Bygningen i Øvregate på Tretten som har vært eid av kommunen siden 2007

Det er kommunale tjenester som disponerer pr i dag lokalene med unntak av private fysioterapeuter i Øyer og Tretten og private fastleger i Øyer.

Pr i dag er det plassmangel i Rådhuset (møterom) og i sektor Familie og Inkludering. Administrasjon har vurdert at største plassmangel i kommunen er i sektor Familie og Inkludering. Det redegjøres nedenfor om plassmangel i sist nevnte sektor.

#### **Plassmangel i kontorbygget på Tretten**

##### Status

I kontorbygget på Tretten holder flg. kommunale tjenester til:

NAV, Flyktningetjenesten, Psykisk helse - og rus,

Helsestasjon (helsesøstre, barnefysioterapeut og jordmor), Barneverntjeneste, PP- tjeneste samt fellestjenester og mottak for disse tjenestene (33 ansatte). I tillegg er det bibliotek fra sektor Kultur og Fritid (filial) i bygget og et rom/lokale er leid ut til Øyer-Tretten Historielag.

Utover dette leier Tretten fysikalske institutt m/ to private fysioterapeuter med 1,5 driftshjemmel lokaler på ca. 75 m<sup>2</sup> i bygget. Fysioterapeutene har driftstilskudd fra kommunen.

Kommunestyret bevilget i K-sak 109/16, investeringsbudsjettet 2017, kr. 500.000 til utbedring av kontorbygget. Det framgår av økonomiplandokumentet at investeringsbehovet er begrunnet i følgende:

*«Kontorbygget på Tretten har behov for oppgradering og tilpasning til dagens behov. Det er satt av midler til dette i 2017. Det er i forslaget kun tatt inn ytterst nødvendige tiltak med tanke på den praktiske arbeidssituasjonen, arbeidsmiljøet og kontorets ansikt utad i forhold til kommunens innbyggere..... «*

I forbindelse med budsjett/økonomiplan behandlingen i 2017, K-sak 87/17, ble det avsatt 1 mill kr i 2019 til videre utbedringsarbeid.

Da legetjenesten flyttet ut av kontorbygget og opp til nye lokaler i tilknytning til Øyer helsehus, ble utbedringsarbeid igangsatt. Med tanke på arealbehov og tilgjengelighet ble det vurdert som mest hensiktsmessig å flytte helsestasjonen inn i legetjenestens tidligere lokaler. Forholdene er forbedret, men det gjenstår fortsatt utbedringsarbeid og det er behov for mer areal. Arbeidsforholdene for de ansatte er ikke tilfredsstillende og lokalene er ikke fullt ut funksjonelle for de oppgaver som skal utføres og de tjenestetilbud som i dag skal tilbys barn og familier ved helsestasjonen.

Ansatte i tjenesten Psykisk helse og rus er flyttet fra 2. etasje i kontorbygget og inn i underetasjen i kontorbygget hvor helsestasjonen tidligere holdt til. De ansatte har nå fått kontorarbeidsplasser til alle og eget venterom og er godt fornøyd med forholdene. Tilbakemeldinger fra brukerne er også positive.

I 2. etasje er barneverntjenesten, PP-tjenesten, Flyktningetjenesten og fellestjenester nå lokalisert. 4 kontorer som ble frigjort da ansatte i psykisk helse og rus flyttet ut, er fordelt til 3 ansatte som ikke har hatt faste kontorarbeidsplasser og et møterom/utredningsrom er etablert. De som hittil ikke har hatt eget kontor har vært avhengig av å bruke den kontorplassen som til enhver tid har vært ledig og har også måttet bytte kontorplass i løpet av dagen. Det er tre kontorer og et stort møterom som ikke er tilknyttet ventilasjonsanlegg. En ansatt som har de fleste oppgaver utenfor bygget benytter kontorarbeidsplass der det til enhver tid er ledig.

Fysioterapeutene v/ Tretten fysikalske institutt vurderer ikke de lokalene de leier i dag som tilfredsstillende. Det er bl.a. mangelfull lydisolering mellom behandlingsrommene, det mangler treningsrom og det er behov for generelt vedlikehold og oppgradering. Administrasjon er enig i dette.

## **Planen**

### **A. To-kontor-modell**

I den modellen er det seks ledige kontorer og ett ledig samtalerom på lokalene i Øyer sentrum som kommunen leies av Skarpsno Hafjell AS.

For å sikre at det følges føringer for samlokalisering av andre kommunale tjenester bør man legge modellen med Familiens hus til grunn. Det innebærer at helsestasjon, PP-tjeneste og barnevern bør være samlokaliserte i kontorbygget på Tretten og at ikke noen av disse tjenestene bør flyttes enkeltvis, det henvises til konklusjonen fra vedlegg 6.

Av de tjenestene som er lokalisert i kontorbygget på Tretten er enheten psykisk helse og rus den som vurderes som minst komplisert å samlokalisere med fastlegene i Øyer, både ut i fra antall ansatte og innholdet i tjenesten. De ansatte i tjenesten som i hovedsak har behandlings- og støttesamtaler eller som gir gruppetilbud har en arbeidsform som kan la seg kombinere med samlokalisering.

De ansatte i psykisk helse og rus opplyser at samlokalisering ikke har noen betydning for samarbeidet med fastlegene. De avtaler med fastlegene når de skal ha møter om pasienter og samarbeidet

fungerer uavhengig av lokaliseringen. Felles venterom med pasienter som skal til fastlege vurderes som en ulempe med utgangspunkt i diskresjonshensyn. Ved en evt. flytting må det sikres at krav til taushetsplikt blir ivaretatt.

Samhandling med de tjenestene som fortsatt er i kontorbygget på Tretten forutsettes løst gjennom eksisterende samarbeidsstrukturer.

Til tross for at private fysioterapitjenesten er det minst relevante for å være samlokalisert med tjenestene ved «Familiens hus» kan ikke de flyttes ut. I den forbindelse henvises til avsnittet om merverdiavgiftsregelverket, private fysioterapeuter er en ikke merverdipliktig virksomhet. Dersom private fysioterapeuter disponerer lokalene hvor fastlegekontor på Tretten i dag driftes vil en slik bruk av lokalene dermed medføre at kommunen må tilbakeføre en forholdsmessig andel av fradragført/kompensert merverdiavgift.

Dersom enhet Psykisk helse og rus får lokaler i Øyer sentrum i bygget som leies av Skarpsno Hafjell AS kan private fysioterapeuter tilbys lokaler som tilsvarer ca 184 kvm i underetasjen til Kontorbygget på Tretten. Fysioterapeutene ved Tretten fysikalske institutt opplyser at de er godt tilfreds med en slik løsning og mener at de da vil få hensiktsmessige lokaler.

Dersom fysioterapeutene flytter fra 1. etasje og får leie lokaler i underetasjen, kan lokaler som frigjøres i 1. etasje disponeres av helsestasjonen. En slik løsning vil gi helsestasjonen funksjonelle og tidsmessige lokaler i 1.etasje i kontorbygget.

#### Sammendrag

I denne modell er det seks ledige kontorer og ett ledig samtalerom på lokalene i Øyer sentrum som kommunen leies av Skarpsno Hafjell AS. Disse lokalene egner seg for enhet Psykisk helse og rus. Dersom denne enhet flyttes fra kontorbygget på Tretten kan private fysioterapeuter tilbys lokaler som tilsvarer ca 184 kvm i underetasjen til Kontorbygget på Tretten.

#### **Ett felles legekontor i Øyer.**

Dersom alle fastlegene samles i Øyer er det 2 til 3 ledige kontorer i bygget til Skarpsno Hafjell AS. I tillegg er det ledige lokaler i bygningen hvor fastlegekontoret på Tretten driftes i dag.

Private fysioterapeuter er verken merverdiavgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget. Dersom lokalene hvor i dag fastlegekontor driftes leies ut til private fysioterapeuter vil kommunen måtte foreta tilbakeføring av fradragført inngående merverdi-avgift. I den forbindelse henvises til avsnittet om merverdiavgiftsregelverket.

Dersom legekontoret på Tretten avvikles foreslås følgende plan for disse lokaler:

- Enhet psykisk helse og rus flytter til lokalene hvor fastlegekontoret på Tretten per i dag driftes. Disse lokalene ansees som et bedre alternativ enn samlokalisering med fastlegene i Øyer, både ut i fra et brukerperspektiv og arbeidsforholdene for de ansatte. Det bør være minimum 6 kontorer/ samtalerom med tanke på framtidig utvikling av tjenesten.

- Hjemmetjenesten får sin sentral base i lokalene som pr i dag fastlegekontoret på Tretten driftes. Ledelse i hjemmetjenesten anser dette som en god løsning, også med tanke på synergieffekt med samlokalisering med enhet Psykisk helse og rus.
- Bygningen kommunen eier i Øvregate som består av to leiligheter og dagens base for Tretten arbeidslag av Hjemmetjeneste tilbys Øyer Kommunale Boligstiftelsen (ØKB).
- Private fysioterapeuter tilbys lokaler som tilsvarer ca 184 kvm i underetasjen til kontorbygget på Tretten. Fysioterapeutene ved Tretten fysikalske institutt opplyser at de er godt tilfreds med en slik løsning og mener at de da vil få hensiktsmessige lokaler.

Dersom fysioterapeutene flytter fra 1. etasje og får leie lokaler i underetasjen, kan lokaler som frigjøres i 1. etasje disponeres av helsestasjonen. En slik løsning vil gi helsestasjonen funksjonelle og tidsmessige lokaler i 1.etasje i kontorbygget.

Ansatte i «Familiens Hus « på Tretten og enhet psykisk helse og rus har innimellom behov for å kunne gjennomføre møter og samtaler i Øyer sogn, ikke minst av hensyn til de brukere som skal ha tjenester. På bakgrunn av dette er det ønskelig at de 2 til 3 ledige kontorer ved bygget til Skarpsno Hafjell AS kan disponeres til samtalerom/møterom/behandlingsrom. Det vil innebære en gevinstrealisering mht. tidsbruk og kjøreutgifter og gi økt tilgjengelighet for brukere av tjenestene.

#### **Finansiering ifm bruk kontorbygget på Tretten**

I begge alternativene flyttes Tretten fysikalske institutt til underetasje og enhet psykisk helse og rus får andre lokaler. Kontorbygget på Tretten vil få nytt formål som vil gjøre det nødvendig med oppussing slik at lokalene blir tilpasset endrede behov, «Familiens Hus».

Pr. februar er det disponert ca. kr. 470.000 av de kr. 500.000 som ble bevilget til utbedring av kontorbygget i K-sak 109/16. I økonomiplanen 2018 -2021, K-sak 87/17, er det i investeringsbudsjettet avsatt ytterligere 1 million kr til utbedring, men først i 2019.

Med utgangspunkt i ovennevnte kan det bli nødvendig at deler av bevilgningen i investeringsbudsjettet for 2019, blir stilt til disposisjon i 2018.

Lokalene i underetasjen vurderes som tilfredsstillende, og bør kunne tas i bruk av Tretten fysikalske institutt uten vesentlige endringer.

## **Merverdi-avgift**

Med dette redegjøres for konsekvensene når det gjelder merverdi-avgift for omdisponeringer av følgende fire lokaler:

### 1. Merverdiavgiftsregelverket

Virksomheter som driver merverdiavgiftspliktig virksomhet etter merverdiavgiftsloven og skal beregne utgående merverdiavgift ved omsetning av varer og tjenester og har fradragsrett for inngående merverdiavgift på anskaffelser til bruk i den avgiftspliktige virksomheten.

#### 1.1 Merverdiavgiftskompensasjonsloven

Merverdiavgiftskompensasjonsloven gjelder blant annet for Øyer kommune, jfr. lovens § 2. Det følger av merverdiavgiftskompensasjonsloven § 2, bokstav c, at den ikke gjelder for privatpraktiserende leger og privatpraktiserende fysioterapeuter. Privatpraktiserende leger og fysioterapeuter driver heller ikke avgiftspliktig virksomhet i henhold til merverdiavgiftsloven, slik at det for disse hverken fore ligger fradragsrett for inngående merverdiavgift eller rett til merverdiavgiftskompensasjon.

#### 1.2 Fast eiendom

Det foreligger rett til å fradragsføre inngående merverdiavgift/kreve kompensasjon for merverdiavgift for fast eiendom som:

- Brukes i virksomhet som er merverdiavgiftspliktig etter merverdiavgiftsloven
- Brukes av enheter som har rett til merverdiavgiftskompensasjon etter merverdiavgiftskompensasjonsloven

Til illustrasjon: Anskaffelseskostnaden for et bygg er kr 15 000 000 eks. mva. og mva. på anskaffelsen kr 3 750 000. Dersom bygget brukes fullt ut i merverdiavgiftspliktig/kompensasjonsberettiget virksomhet kan inngående merverdiavgift fradragsføres/kompenseres fullt ut med kr 3 750 000.

#### 1.3 Frivillig registrering av fast eiendom for utleie

Utleie av fast eiendom er som utgangspunkt unntatt fra merverdiavgiftsloven, og det skal ikke beregnes utgående merverdiavgift ved utleie av fast eiendom, med mindre lokalene er frivillig registrert i henhold til merverdiavgiftsloven § 2-3, første ledd.

Fast eiendom kan registreres frivillig i merverdiavgiftsregisteret i henhold til merverdiavgiftsloven § 2-3, 1. ledd.

Frivillig registrering krever en ubrutt kjede av merverdiavgiftspliktig/kompensasjonsberettiget virksomhet fra utleier til sluttbruker.

Frivillig registrering innebærer at utleier får fradragsrett for inngående merverdiavgift og at leien må faktureres med utgående merverdiavgift.

Til illustrasjon:

Anskaffelseskostnaden for et bygg er kr 15 000 000 eks. mva. og mva. på anskaffelsen kr 3 750 000. Årlig leie kr 2 500 000 eks. mva. Dersom hele bygget er frivillig registrert skal inngående merverdiavgift fradragsføres med kr 3 750 000 og leien faktureres med utgående merverdiavgift.

#### 1.4 Justeringsplikt – justeringsrett

Dersom det skjer endringer i bruken etter at anskaffelsen er foretatt, vil det foreligge justeringsrett eller justeringsforpliktelser ved endringer i bruken av lokalene de første 10 år etter at anskaffelsen ble foretatt. Justeringsforpliktelse vil si at inngående merverdiavgift som er fradragsført/kompensert ved anskaffelsen må tilbakeføres ved endringer i bruken. Justeringsrett vil si at inngående merverdiavgift som ikke ble fradragsført/kompensert ved anskaffelsen kan fradragsføres/kompenseres. Justeringsplikten gjelder for investeringer hvor kostnaden utgjør minimum kr 400 000 eks. merverdiavgift og hvor merverdiavgiften utgjør minst kr 100 000.

Til illustrasjon:

Anskaffelseskostnaden for et bygg er kr 15 mill. eks. mva. og mva. på anskaffelsen kr 3 750 000. Bygget er ferdigstilt og tatt i bruk 1.1.2016 og brukes fullt ut i kompensasjonsberettiget virksomhet med full kompensasjon for mva. med kr 3 750 000 . Med virkning fra 1.1.2018 endres bruken slik at bygget i sin helhet brukes til ikke-kompensasjonsberettiget/ikke-merverdiavgiftspliktig virksomhet. Dersom endringen gjelder hele 2018 skal fradragsført inngående merverdiavgift tilbakeføres med 1/10, dvs. kr 375 000. Dette gjelder for hvert år det skjer endring i bruken. Gjelder endringen kun deler av året, eller deler av bygget, reduseres tilbakeføringen forholdsmessig.

Dersom kommunen leier lokaler hvor utleier har fradragsført inngående merverdiavgift, vil endringer i bruken som medfører at utleier må tilbakeføre fradragsført inngående merverdi-avgift, avhengig av hvordan kontrakten er formulert, kunne medføre at kommunen er ansvar-lig for å dekke utleiers tilbakeføring av merverdiavgift.

## 2 Kommunen leier lokaler i Øyer sentrum i bygg som eies av Skarpsno Hafjell AS

2.1 Leieforholdet startet i april 2017. Lokalene er ikke frivillig registrert i henhold til merverdiavgiftsloven § 2-3, første ledd. I henhold til leiekontrakten slik den er pr. i dag faktureres leien uten utgående merverdiavgift. Lokalene disponeres pr. i dag på følgende måte:

- En del disponeres av Øyer fastlegekontor som består av tre selvstendige næringsdrivende leger med kommunalt ansatte helsesekretærer.
- En del disponeres av to selvstendige næringsdrivende fysioterapeuter.

## 2.2 Merverdiavgift med dagens bruk

Lokalene er ikke registrert i merverdiavgiftsregisteret og leien faktureres uten merverdiavgift. Kommunen har ikke rett til merverdiavgiftskompensasjon.

## 2.3 Merverdiavgift ved endringer i bruken av lokalene

Så lenge lokalene ikke er registrert i merverdiavgiftsregisteret, vil det ikke få noen konsekvenser i forhold til merverdiavgift om Øyer kommune fremleier lokalene til andre som driver virksomhet som verken er merverdiavgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget etter kompensasjonsloven.

Dersom disponeringen av lokalene endres slik at de benyttes i merverdiavgiftspliktig/kompensasjonsberettiget virksomhet er mulig å forhandle med utleier om et tillegg til leiekontrakten slik at det er mulig å få registrert lokalene helt eller delvis i merverdiavgiftsregisteret.

Dersom lokalene registreres i merverdiavgiftsmanntallet vil

- Utleier få fradragrett for inngående merverdiavgift for løpende kostnader, samt muligheten til å fradragføre inngående merverdiavgift gjennom årlige justeringer
- Utleier kan fakturere med utgående merverdiavgift forutsatt at sluttbruker bruker lokalene i merverdiavgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget virksomhet

### 3 Lokalene hvor fastlegekontoret på Tretten drives

Kommunen har siden september 2016 vært eier av lokalene hvor fastlegekontoret på Tretten drives. Det er gjort fullt fradrag for inngående merverdiavgift ved oppføringen av bygget. Totalkostnaden eks. mva. utgjør i størrelsesorden kr 15 000 000, og fradragført inngående merverdiavgift kr 3 750 000.

Dersom lokalene leies ut til virksomhet som verken er merverdiavgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget, vil kommunen måtte foreta tilbakeføring av fradragført inngående merverdiavgift. Tilbakeføringen skjer da forholdsmessig for den del av bygget som brukes til ikke-avgiftspliktig/ikke-kompensasjonsberettiget virksomhet, for den periode hvor det foreligger slik bruk.

Som et eksempel vil det å leie ut til fysioterapeuter som driver som selvstendig næringsdrivende medføre at det verken foreligger utleie til merverdiavgiftspliktig virksomhet, eller kompensasjonsberettiget virksomhet. En slik bruk av lokalene vil dermed medføre at kommunen må tilbakeføre en forholdsmessig andel av fradragført/kompensert merverdiavgift.

### 4 Kontorbygget på Tretten

Kommunen har eid kontorbygget på Tretten siden 1980-tallet. Lokalene disponeres av:

- Sektor Familie og Inkludering
- Biblioteket fra sektor Kultur og Fritid
- Tretten fysikalske institutt som består av selvstendig næringsdrivende fysioterapeuter med 1,5 kommunal driftshjelmel

Investeringer som er foretatt mer enn 10 år tilbake i tid, har ikke lenger noen justeringsforpliktelse. Dette innebærer at dersom det ikke er foretatt investeringer i bygget de siste 10 år, så vil endring av bruken ikke få noen konsekvenser i form av å måtte tilbakebetale allerede fradragført inngående merverdiavgift.

Dersom lokalene leies ut til virksomhet som verken er merverdiavgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget, vil det få betydning for muligheten til å fradragføre inngående merverdiavgift på investeringer som foretas fremover i tid.

### 5 Bygningen i Øvregate på Tretten

Bygningen i Øvregate på Tretten har vært eid av kommunen siden 2007.

Kommunen har fått fullt fradrag for inngående merverdiavgift i forbindelse med oppføringen av bygget. Bygningen disponeres på følgende måte:

- Første etasje disponeres av Tretten arbeidslag fra enhet hjemmetjeneste
- Består i tillegg av to leiligheter som disponeres av enhet bofellesskap og miljøtjeneste

Dersom det ikke har blitt foretatt investeringer som er aktivert når det gjelder merverdiavgift 10 siste år, kan også denne bygningen omdisponeres uten at det får konsekvenser for allerede fradragsført inngående merverdiavgift.

For fremtidige investeringer vil eventuelle endringer få betydning for muligheten til å fradragsføre inngående merverdiavgift på fremtidige investeringer.