

Børge Grønlund

Fra: Svend Mauritzen <sm@mbl.as>
Sendt: tirsdag 15. august 2023 13:05
Til: Post Nordkapp Havn
Kopi: MBL AS (Regnskap)
Emne: M&L EIENDOM AS - KLAGE PÅ ENDRING I BETINGELSER FOR FESTEAVTALE
Vedlegg: Gammel festekontrakt - Carl Stahl.pdf; Festeavtale -ML AS.pdf; Leiekontrakt Nordkapp Marineservice vs. M&L Eiendom fra 01.01.2021.pdf; Leiekontrakt Nordkapp Marineservice vs. M&L Eiendom fra senest 01.01.2022.pdf

Nordkappregionen Havn IKS
Styret

KLAGE PÅ ENDRING I BETINGELSER FOR FESTEAVTALE:

MBL AS er det nye navnet på selskapet Carl Stahl AS, som etter oppkjøp av Honningsvåg Notverksted AS har hatt festekontrakt for Fiskeriveien 6 siden år 2000. Se vedlagte kopi «Gammel festekontrakt – Carl Stahl». Denne kontrakten utløp i 2020.

Høsten 2020 hadde vi kontakt med dere for å forlenge avtalen. Vi var da i den situasjonen at vi måtte ha revet byggene om vi ikke fikk en ny festekontrakt. Vi ble lovet forlengelse, men dere ville øke leien «noe». Dere sammenlignet med tilsvarende eiendom i Båtsfjord, og kom etter hvert med en årlig kostnad 273.000,-. Da det endelige avtaleutkastet kom fra dere i mars 2021 hadde vi allerede signert utleieavtale med våre nåværende leietakere. Kopi av denne utleieavtalen ligger her vedlagt.

Allerede 22. desember 2020 signerte vi leieavtale for Fiskeriveien 6 med vår nye leietaker Nordkapp Marineservice AS (har nå endret navn til Egersund & Mustad Havservice AS), basert på det kostnadsbildet vi da visste om. Vi var klar over at vi hadde en viss risiko at festekostnaden ville øke «noe», men ikke en gang i nærheten av det som kom frem av avtalen fra dere som kom fra dere flere måneder senere.

På det tidspunktet vi fikk avtalen til signering hadde vi kniven på strupen. Hvis vi nektet å signere avtale med Nordkappregionen Havn IKS ville vi feile med vår utleie til vår leietaker, risikerte å måtte ha revet byggene, og levert tomten tilbake til dere. For å si det veldig enkelt; uansett hvilket beløp dere hadde satt som årlig leie måtte vi ha betalt for å ikke risikere fallitt for vårt konsern ved mangelfull oppfylging av våre forpliktelser ovenfor vår egen leietaker. Vi har garantert med morselskapet MBL AS, og dermed hele vår virksomhet.

Den leien vi er blitt belastet av dere er:

- 2020 kr. 31.602,-
- 2021 kr. 63.204,-
- 2022 kr 136.500,-
- 2023 kr. 273.000,-

Dette betyr en økning 864 %. Jeg oppfatter det som betydelig mere enn det «noe» vi ble forespeilet høsten 2020, og som vi brukte for våre kalkyler for utleie fra og med januar 2021. Som nevnt ble den nye avtalen med dere først signert 12. mars 2021, lenge etter at ny leietaker hadde flyttet inn 1. januar samme år.

Vi har hele veien fra signering appellert til at dere må benytte rimelighetsbetrakninger, ikke bare vise til markedet, for nye leiepriser. Vi har hatt en leiepris i svært mange år, og forventet i vertfall ikke mere enn en dobling. Selv det ville vært en relativt sett stor økning, men innenfor det håndterbare i kalkylen vi hadde brukt.

Situasjonen vår nå er at ca tre fjerdedeler av husleien vi får for Fiskeriveien 6 går til dere. Vi har ikke nok til å forrente investert kapital, og langt mindre noe igjen til å ruste opp bygningsmassen. Denne er i klart forfall, og trenger sårt noe oppgradering.

Mitt forslag er at dere revurderer hele endringen, og heller går tilbake til den opprinnelige avtalen, og indeksregulerer den fra oppstart i år 2000. Det er neppe i noens interesse at vi skal flås av et interkommunalt foretak slik at det er umulig å drive næringsvirksomhet.

Jeg sender denne som e-post, men den er å betrakte som en formell klage. Forut for denne klagen har det vært kontakt med Nordkappregionen Havn IKS flere ganger, senest i dag møte med Børge Grønlund.

Har dere spørsmål eller kommentarer er det selvsagt bare å ta kontakt.

Vennligst bekreft mottak av denne meldingen, med fire vedlegg.

Med hilsen
Svend Mauritzen
Styreleder

M&L Eiendom AS
(Et datterselskap av MBL AS)



MBL AS er det nye navnet på Carl Stahl AS. Organisasjonsnummeret er det samme.

Hovednummer: 98 90 98 80
Direkte nummer: 97 11 64 38
E-post: sm@mbl.as
Hjemmeside: mbl.as