

Oslo kommune
Bymiljøetaten

Sendes kun per e-post til
kristin.hansen@bym.oslo.kommune.no

Oslo, 14. august 2023

*Ansv.adv.: Harald Holm Glad
Ref: HHG/17822/*

SØRFONDEN SLIPP AS – PADDA BÅTFORENING – KOMMENTARER TIL RAPPORT FRA VERIDIAN

1. Innledning

Det vises til rapport fra Veridian Analyse AS («Veridian») av 23.03.2023, oversendt Sørfonden Slipp AS «Sørfonden» den 07.06.2023. Videre vises det til etterfølgende møte med Bymiljøetaten («BYM») og Veridian den 12.06.2023, samt etterfølgende e-postkorrespondanse der BYM ga Sørfonden frist til 15.08.2023 med å kommentere rapporten skriftlig.

I dette brev vil Sørfonden gi sine kommentarer til rapporten, som dels går ut på å påpeke vesentlige utelatelser av relevante fakta, feilaktige fakta og feil i de resonnementer som leder frem til Veridians konklusjoner.

Disse feilene får som konsekvens at båtplassprisene Veridian anbefaler blir altfor lave for å kunne opprettholde en videre forsvarlig og langsiktig drift.

2. Kommentarer til rapporten

2.1 Veridians mandat

Under rapportens innledning heter det blant annet at «Vurderingen skal gjennomføres på bakgrunn av ulike tvister mellom de involverte parter.». Det er imidlertid ikke angitt hva disse tvistene går ut på og hva som er partenes posisjoner og argumenter.

Rapporten omtaler for eksempel ikke at konflikten mellom Padda Båtforening («PBF») og Sørfonden startet med prisene for leie av båtplasser fra 2019, da Sørfonden og PBF v/ dets daværende styre ble enige om å regulere prisene med utgangspunkt i anvendelsen av en klausul i avtalen mellom partene, se nærmere om dette nedenfor under pkt. 2.2.

Dette er etter Sørfondens syn uheldig.

2.2 Rapportens angivelse av faktiske opplysninger

Under rapportens pkt. 2 omtales de faktiske opplysningene den bygger på.

Det er her ikke henvisning til kontrakten mellom PBF og Sørfonden av 19.04.2007, noe som formodentlig må bety at Veridian ikke har hatt kjennskap til denne. Dette er uheldig ettersom det er ulike oppfatninger om forståelsen av § 7 i denne avtalen som er bakgrunnen for konflikten mellom Sørfonden og PBF ved dets nåværende styre.

Videre er det henvisning til «Div. kommunikasjon Sørfonden, Padda båtforening og Oslo kommune». Det savnes her en mer konkret angivelse av de dokumenter Veridian har fått. Rapporten har dermed manglende kildehenvisninger. Rapporten burde også inntatt de dokumenter den bygger på som vedlegg.

Disse manglene gjør det vanskelig å etterprøve rapportens faktagrunnlag.

Videre ønsker Sørfonden å påpeke at det i den pristabellen for 2022 som er inntatt øverst på side 6 i rapporten ikke er angitt at den bygger på måling av lysåpning, og ikke avstand fra senter til senter (CC). At dette ikke er presisert kan tyde på at Veridian ikke er klar over denne forskjellen. Dermed er det en risiko for feil i sammenlikningsgrunnlaget når Sørfondens priser skal sammenholdes med andre marinaer/båthavner. Dette er umulig å etterprøve. Det bes om at Veridian redegjør for hvilket sammenlikningsgrunnlag som er benyttet.

2.3 Kommentarer til rapportens pkt. 4.1

Sørfonden har tidligere sendt Veridian og BYM en tabell som inneholder sammenlikninger av Sørfondens priser med andre kommunale, ideelle og kommersielle båthavner.

Bilag 1: Prismatrise utarbeidet av Sørfonden

Informasjonen er av en eller annen grunn ikke omtalt i rapporten til Veridian, noe som er vanskelig å forstå.

Prismatrisen som er inntatt på side 6 i rapporten fra Veridian er en bearbeidet versjon av en matrise som ble utarbeidet av det forrige styret i PBF, og som ble brukt som grunnlag for å fastsette nye priser for 2021 i samarbeid med Sørfonden.

I tillegg til disse prisene, ble det også i Sørfondens brev til BYM av 20.05.2022 sendt inn priser for en rekke andre båthavner.

Bilag 2: Priser for diverse andre båthavner (hentet fra vårt brev til BYM 20.05.2022)

Sørfonden stiller spørsmål ved hvorfor ikke disse prisene også er tatt med i analysen/sammenlikningen til Veridian.

Sørfonden konstaterer at Veridian skriver at ingen kommersielle havner har innskudd. I tabellen på s. 9 i rapporten har likevel alle opplyste kommersielle havner fått innskudd. Dette henger ikke sammen.

Ellers er Sørfonden enig med Veridian om at det er stor forskjell på prisene og prismodellene for de ulike båthavnene/marinaene som omtales i rapporten. Et gjennomgående trekk er at lav leie tilsier høyt innskudd, mens høy leie medfører lavt eller intet innskudd.

Sørfonden har verken hatt innskudd eller dugnad. Dermed blir sammenligningsgrunnlaget Veridian benytter mindre relevant.

Følgende fremgår av avtalen mellom PBF og Sørfonden fra 2007 § 7:

«Ved endringer av rammevilkårene mellom Slippen og Oslo kommune, eller vedtatte leiepriser av båt plasser for fremtiden medfører et urimelig høyt eller lavt prisnivå i forhold til kommunale båthavner det er naturlig å sammenlikne seg med, kan dette tas opp til forhandlinger mellom Slippen og Foreningen.»

Det var denne klausulen som ble aktivert i samarbeid med det sittende styre i 2021, hvor det ble oppnådd enighet om dagens priser.

Det er som nevnt høyst uklart om Veridian i det hele tatt har vært kjent med dette, herunder denne klausulen i avtalen.

Når det er kommunale båthavner som i henhold til avtalen er det relevante sammenligningsgrunnlaget, anser Sørfonden de foreningene/marinaene Veridian benytter til sammenligningen som lite relevante.

Det er også et problem med rapporten at den foreningen som benyttes til sammenligningen er anonym. Dermed er det umulig å etterprøve opplysninger om tilstand, alder eller hvordan innskuddsordningen fungerer.

2.4 Kommentarer til rapportens pkt. 4.2 – regnskapsanalyser

2.4.1 Kommentarer til pkt. 4.2.1 – oversikt over regnskapet til Sørfonden

Under pkt. 4.2.1 i rapporten redegjøres det for Veridians analyse av regnskapene til Sørfonden.

I den forbindelse vil Sørfonden påpeke at i budsjettet for 2023, er lønnskostnaden redusert til kr 3 100 000, grunnet generasjonsskifte i bedriften.

2.4.2 Kommentarer til rapportens pkt. 4.3.2 – Foreningen

Ettersom Veridian på side 14 i rapporten legger til grunn at en normal årslønn for en stilling hos en forening/marina bør ligge på kr 600 000, ønsker Sørfonden å påpeke at den anonyme ideelle foreningens lønnskostnader for 1,2 årsverk til kr 1 100 000 ligger en god del høyere enn dette (også hensyntatt sosiale kostander m.m.).

2.4.3 Kommentarer til rapportens pkt. 4.3.3 – oppsummering regnskapsanalyse

Veridian påstår her at foreningen og Sørfonden har en tilnærmet lik drift. Det er svært vanskelig å forholde seg til en slik påstand all den tid foreningen er anonym. Sørfonden ønsker en avklaring/verifisering med hensyn til beliggenhet, lokale forhold og tilstand på anlegget. Det bemerkes i denne forbindelse at Sørfonden frakter alt av varer og materiell m.m. til og fra en øy, og har mye vedlikehold vinterstid.

2.4.4 Kommentarer til rapportens pkt. 4.3.4 – vurdering av årlig vedlikeholdsbehov

Veridian opererer her med en gjennomsnittlig levetid på 30 år for brygger. I følge Sørfondens bryggeleverandør er dette for høyt. Sørfonden benytter 25 år som gjennomsnittlig levetid.

Sørfonden forstår Veridians oppsett dit hen at beløpet som angis i tabellen skal inkludere avsetninger til fremtidig kjøp av nye brygger når behovet for dette melder seg.

Veridian legger til grunn årlig vedlikeholdskostnad til kran til kr 100 000. I motsetning til det som gjelder for brygger, mangler det her avsetninger til ny kran etter at levetiden har utløpt. Det nevnes i den forbindelse at kranas innkjøpspris ligger mellom kr 5 og 6 mill.

Veridian har i sitt oppsett over kostander til årlig vedlikehold ikke tatt hensyn til at Sørfonden har et fremtidig investeringsbehov både i slipper og renseanlegg.

Veridian har heller ikke på noe vis tatt hensyn til vedlikeholdskostnader til verkstedsbygning og huset på toppen (omtalt som boligbygget i rapporten).

Generelt er det også et poeng at det stadig blir strengere krav til miljøtilpassinger og forbedringer. Veridian har ikke tatt høyde for slike fremtidige påregnelige kostander til nye miljøkrav som vil komme.

Sørfonden har utarbeidet sitt eget oppsett som viser kostnader knyttet til fremtidig vedlikeholdsbehov.

Her fremkommer at årlige vedlikeholdskostnader inkl. avsetninger er kr 2 345 000.

I rapporten fra Veridian er det operert med kr 1 366 667.

Bilag 3: Vurdering av årlig vedlikeholdsbehov utarbeidet av Sørfonden

Det som mangler i rapporten til Veridian, og som skulle vært med, er altså avsetninger til kran, avsetning til utskiftning av slipp, avsetning og årlig vedlikehold til renseanlegg på slipp, årlig vedlikehold av opplagstomt og vedlikehold av all bygningsmasse.

Ved å ikke ta hensyn til slike kostnader, sier det seg selv at de kalkylene som leder frem til Veridians konklusjon vedrørende leiepriser blir feilaktige, og at de prisene som anbefales blir altfor lave for å kunne opprettholde videre drift.

2.4.5 Kommentarer til rapportens 4.3.5 – vurdering normalregnskap

Sørfonden er ikke enig med Veridian i at det uten videre er rimelig og naturlig å operere med en gjennomsnittlig årslønn på kr 600 000 i oppsettet for et «normalt» driftsregnskap. Lønn kan variere ut fra alder, kompetanse, stilling m.m. Sett opp mot den anonyme foreningens lønnsutgifter, som er på kr 1 100 000 for 1,2 årsverk, er det intet unormalt ved lønnsnivået hos Sørfonden. Lønnskostnader for 2023 er i henhold til budsjett estimert til kr 3 100 000 (inkl. sosiale kostnader) for tre fulltidsansatte samt noe innleid arbeidskraft.

Veridian anser at Sørfondens virksomhet kunne ha blitt drevet med tre fulle årsverk, med fire stillinger i sesong og én til to utenfor. Dette stemmer for øvrig ikke med Sørfondens 75-årslange erfaring med egen drift, hvor behovet har vist seg å være minimum tre fulle årsverk med ekstra innleid arbeidskraft i sesong. Det er vinterstid at størsteparten av vedlikeholdet blir gjort.

Sørfonden ser at Veridian har hentet posten «andre inntekter» fra et estimat sendt Oslo kommune. I tallene ligger medlemskontingent som innkreves for foreningen og overføres foreningen i sin helhet. Det ligger også strøm og søppelavgift i det Veridian kaller driftsinntekter. Disse postene generer store utgifter for Sørfonden. Dette er tjenester Sørfonden distribuerer til medlemmer i PBF. Faktisk omsetning i posten «andre inntekter» i 2022 var kr 3 512 325, som altså blant annet inkluderer medlemskontingent, strøm og renovasjon.

Sørfonden og regnskapsfører Randi Thue har utarbeidet et normalregnskap for 2023. Her er det lagt inn lønnsbudsjett for 3,2 årsverk, samt det vi mener er realistiske driftskostnader og ønsket nivå på vedlikehold/avskrivninger. Her har Randi Thue lagt inn riktige regnskapstall for 2022 for andre inntekter på kr 3 512 325 og ikke kr 3 774 000 som Veridian feilaktig opererer med i sin kalkyle.

Bilag 4: Normalregnskap 2023 fra regnskapsfører (budsjett)

Randi Thue har videre utarbeidet en momentliste med generelle kommentarer og tabeller fra 2004-2023, som viser reelle tall for aktiverte anleggsmidler og løpende vedlikehold.

Bilag 5: Momentliste og tabeller fra regnskapsfører

Randi Thue påpeker også at Veridian i sitt «normalregnskap» legger til grunn at Sørfonden bør klare seg med kr 2 252 000 i andre driftskostnader, se oppsett nederst på side 14 i rapporten. Denne summen er hentet fra årsregnskapet for 2021. Reelle driftskostnader for 2022 var imidlertid i henhold til offisielt regnskap på kr 2 933 000. Det er kritikkverdig at Veridian benytter tall fra 2021, uten noen form for indeksregulering for fremtidige utgifter. Det påpekes i den forbindelse at vedlikeholdskostnadene for 2022 er mer enn doblet fra 2021. I tillegg har prisstigningen medført at alle øvrige kostnader har økt og vil øke i tiden som kommer. Sørfonden er av den oppfatning at andre driftskostnader i et normalbudsjett bør ligge på kr 2 645 000.

Dersom ovennevnte hensyntas, vil nødvendigvis Veridians kalkyle måtte se helt annerledes ut.

2.4.6 Kommentarer til rapportens pkt. 4.3.6 – Konklusjon vurdering av leiepriser

Sørfonden vil påpeke at det er urimelig at Veridian i sin analyse ikke tar hensyn til at PBF i sin tid ble etablert i en allerede eksisterende og velfungerende marina. Dette har bidratt til å redusere kostnadsnivået sett opp mot hva som ville ha vært situasjonen dersom alt skulle etableres nytt ved inngåelsen av avtalen.

3. Kommentarer til rapportens pkt. 5 – konklusjon

Som påpekt av Johan Berg Svendsen fra Veridian i møtet mellom Sørfonden, BYM og Veridian den 12.06.2023, har det årlig blitt tatt ut et nøkternt utbytte.

Årsaken til vedlikeholdsetterslepet er etter Sørfondens syn at prisene har vært for lave i en årrekke. Dette ble påpekt av Sørfonden i styremøter med PBF i 2003.

Bilag 6: Møtereferat etter møte den 20.11.2003 med vedlegg

Bilag 7: Møtereferat etter møte 09.12.2003 med vedlegg

Selv om Sørfonden ikke er enig i de prisene Veridian har kommet fram til, kan man tydelig se at om de prisene Veridian anbefaler hadde blitt indeksregulert bakover til 2003 (da Sørfonden også varslet om at prisene var for lave til å ivareta behovet for fremtidig vedlikehold m.m.), ville det medført betydelig høyere inntekter samlet for årene 2003 til 2019, estimert av Sørfonden til kr 15 mill.

Bilag 8: Tabell med indeksregulering av de båtplasspriser Veridian anbefaler utarbeidet av Sørfonden

Det kan ikke fremover opereres med priser for store helårsplasser på kr 16 000, da disse reguleres av en egen avtale mellom Sørfonden og PBF fra 2007. I henhold til avtalen ble disse helårsplassene vedtatt av PBF og satt til kr 15 000 med videre indeksregulering.

Bilag 9: Møtereferat fra styremøte i PBF den 22.11.2007

Det er etter Sørfondens syn beklagelig at Veridian tilsynelatende ikke har hatt informasjon om tidligere avtaler og styrevedtak i PBF om båtplasspriser, til tross for at dette tidligere er forelagt BYM.

Videre er det kritikkverdig at Veridian ikke har tatt hensyn til prisene for andre båthavner/marinaer som er innhentet av Sørfonden og oversendt BYM. Disse viser et mer relevant sammenligningsgrunnlag, nærmere bestemt kommunale båthavner det er naturlig å sammenlignes seg med, som avtalen fra 2007 forutsetter.

Det er videre uklart i hvilken grad Veridian har tatt hensyn til at det aldri har vært innskudd eller dugnader hos Sørfonden, i motsetning til det som gjelder for ideelle båthavner, som Veridian sammenligner prisene med.

Når det gjelder priser for vinterhavn/boblehavn, er det i Veridians rapport ingen forklaring på de prisene som anbefales. Den prisen Veridian opererer med (kr 4 000) ligger under de

prisene som gjelder for de fleste ideelle båthavner. Som eksempler nevnes vinterhavn /boblehavn til kr 8 000 hos Karenslyst Båtopplag og til kr 11 000 hos Maritim Båtforening.

Bilag 10: Priser for vinterhavn

Det nevnes heller ikke i analysen at det er og stadig blir strengere miljøkrav, og at dette er noe som også må dekkes opp for å ha med i en vedlikeholdspost.

Ellers sier Sørfonden seg enig med Veridian i at det ville ha vært en fordel om det ble inngått en ny og langsiktig leiekontrakt med Oslo kommune som regulerer leieprisen på en bedre måte. På den måten vil også Sørfonden kunne ta opp langsiktig banklån for å kunne planlegge en videre drift der vedlikeholdsbehovet for fremtiden blir ivaretatt bedre enn i dag. Dagens leiekontrakt med kun to års oppsigelsesfrist gir ikke mulighet for slik finansiering.

4. Oppsummering og avsluttende bemerkninger

Samlet sett har alle de innvendingene omtalt ovenfor ledet til at de prisene Veridian anbefaler er langt lavere enn det som er nødvendig for å opprettholde en sunn drift av Sørfonden, noe som er forutsetningen for et godt tilbud til medlemmene av PBF i tiden som kommer.

Oppsummert vil Sørfonden særlig fremheve følgende kritikkverdige forhold ved rapporten:

- De båthavner/marinaer Veridian har benyttet til å sammenligne Sørfondens priser med er for en stor del mindre relevante, og ikke i henhold til avtalen fra 2007 mellom PBF og Sørfonden.
- Selv om en skulle legge til grunn de anbefalte prisene fra Veridian, vil man – når man indeksregulerer disse tilbake til 2003 – se at om disse prisene hadde vært benyttet, ville det ha gitt inntekter i løpet av denne tyveårsperioden som er ca. kr 15 mill høyere enn det Sørfonden faktisk har hatt. Dette kan i seg selv forklare hvorfor det i dag er utfordringer med et vedlikeholdsetterslep.
- Dersom Veridian hadde benyttet reelle driftsutgifter i henhold til regnskapstallene fra 2022 i stedet for 2021 i sitt normalregnskap, ville kalkylen sett annerledes ut, og gitt grunnlag for høyere båtplasspriser.

Sørfonden forventer i den videre prosessen at Veridian kommenterer ovenstående skriftlig.

Vennlig hilsen
Advokatfirmaet Henriksen & Co ANS



Harald Holm Glad
advokat
holm.glad@henriksenco.no
91560845