

Billund den 4. oktober 2019

Kære husejer,

I sidste uge udsendte Grundejerforeningen Poppelen et nyhedsbrev om samarbejdet med Lalandia.

Heraf fremgår bl.a., at grundejerforeningens bestyrelse arbejder hårdt for at få en aftale på plads om engangsvederlaget/indmeldelsesgebyret for nye husejere, prissætningen på nye feriehus m.m.

Desværre fortæller grundejerforeningens bestyrelse ikke hele sandheden. Vi synes det er uanstændigt, ikke bare over for Lalandia, men også over for jer husejere, som nyhedsbrevet er stilet til.

Vi vil derfor gerne komme med et par eksempler fra nyhedsbrevet, hvor informationen er usand. Nedenfor vil vi ordret gengive vores forslag, som jeres bestyrelse har modtaget inden de udsendte det seneste nyhedsbrev. Så kan I selv vurdere, om I er enige i vores betragtninger.

Herudover kommer grundejerforeningen slet ikke ind på selve stridens kerne og det forhold, som Lalandia har opponeret imod. Den handling som startede hele konflikten om engangsvederlaget var nemlig, at efter Lalandia indgik en aftale med grundejerforeningens bestyrelse i 2016, fandt bestyrelsen på, at nu skulle foreningens fællesarealer, herunder veje – som de har modtaget vederlagsfrit fra Lalandia – pludselig værdiansættes i grundejerforeningens årsrapport til dkk 45,7 mio. Dette til trods for, at arealerne ikke kan sælges og der er en vedligeholdelsespligt på dem.

Denne voldsomme opskrivning fandt sted efter Lalandia og grundejerforeningens bestyrelse i god ånd havde aftalt, at engangsvederlaget skulle fastsættes som en forholdsmæssig andel af grundejerforeningens egenkapital. Det er dette forhold som Lalandia fra starten har kritiseret, da det efter vores opfattelse ikke er en rimelig måde at samarbejde på. Endvidere tages der heller ikke hensyn til, at alle nye grundejere også tager nye fællesarealer med, når de bliver medlemmer, da fællesarealerne løbende overføres til grundejerforeningen uden vederlag.

Den retssag som grundejerforeningens bestyrelse henviser til i nyhedsbrevet omhandler derfor ene og alene spørgsmålet om, hvorvidt det overhovedet er lovligt, at værdiansætte fælles jordarealer og veje i en grundejerforening til et betydeligt millionbeløb, og herefter opkræve en forholdsmæssig andel heraf hos nye medlemmer – som er pligtige medlemmer af grundejerforeningen.

Dette mener Lalandia ikke det er, da det både strider mod foreningsretlige principper, og ifølge vores revisor også må anses for meget usædvanligt, ligesom revisor stiller sig meget kritisk overfor, om værdien reelt kan anses som udtryk for markedsværdien, henset til at arealerne er bundet til at være fællesarealer, og der hviler en vedligeholdelsespligt på dem.

Eksempler fra nyhedsbrevet, som er forkerte:

Om engangsvederlaget står der, at Lalandia har fastholdt, at engangsvederlaget for nye huse skal være 7.500 kr. Dette er ikke sandheden. Vi har tilbudt bestyrelsen følgende:

Størrelsen på engangsvederlaget ved nye medlemmers indmeldelse i grundejerforeningen

Vores (Lalandias) forslag er, at engangsvederlaget fastsættes til andel i Grundejerforeningens egenkapital uden værdiopskrivninger (ca. kr. 17.500 pr. hus) med tillæg af bidrag til tilslutning fibernet (ca. kr. 12.500), **i alt samlet kr. 30.000 pr. ny grundejer.**

Mht. salgsprisen for nyopførte feriehus, så skrives der i nyhedsbrevet, at Lalandia ønsker at sælge nye huse til markedspris.

Dette er ikke korrekt. Vi har tilbudt bestyrelsen følgende:

Sikring af at Lalandia ikke udbyder nye huse til salg, som vil underminere muligheden for at sælge brugte huse

Lalandia vil gerne sikre, at nye huse der sættes til salg ikke underminerer udbudte huse på det pågældende tidspunkt.

Forslaget er, at nye huse altid udbydes til en højere pris end udbudte brugte huse af samme størrelse, og **som minimum altid kr. 100.000 over gennemsnitlig udbudspris for pågældende hustype.**

I nyhedsbrevet skriver grundejerforeningens bestyrelse tillige om faldende huspriser og lejeindtægter.

Faldende huspriser - det er korrekt såfremt der sammenlignes med prisudviklingen over tid. Bestyrelsen undlader dog at informere om, at priserne på sommerhuse i Danmark i samme periode er faldet mere, end det har været tilfældet i Billund
I bedste fald kan man sige, at bestyrelsen ikke fortæller hele sandheden – andre ville kalde det manipulation.

Faldende lejeindtægter – det er ikke korrekt.

Vi må desværre konstatere, at det er meget svært at tro på et konstruktivt samarbejde med jeres nuværende bestyrelse.

Mht. spørgsmålet om engangsvederlaget, så bliver udgangen på dette måske, at nogle af de nye husejere bliver tvunget til at lægge sag an mod Grundejerforeningen Poppelen. Det er meget trist.

Men, vi kan kun støtte, at der snarest findes en afklaring af, om det opkrævede engangsvederlag på ca. 70.000 kr. pr. ny husejer er lovlig eller ikke.

Med venlig hilsen



Jan Harrit
Adm. direktør