



Billund, den 12. april 2016

### **Kære feriehusejer**

Vi vil med dette brev kommentere det materiale, som bestyrelsen for GF Poppelen har udsendt forud for den årlige generalforsamling på søndag. Vi er ærgerlige over, at det er nødvendigt med dette brev, men vi må desværre konstatere, at GF Poppelens udlægning ikke stemmer med den version, som vi kender. Ligeledes orienterer grundejerforeningen ikke om de konsekvenser, som deres handlinger kan medføre.

Det er ikke nogen hemmelighed, at forhandlingsklimaet og samarbejdet med den nuværende bestyrelse ikke er godt. Dette er ikke blevet forbedret på det seneste, hvor grundejerforeningen har anlagt sag mod Lalandia vedr. miljøstationerne, og truet med at anlægge flere retssager.

### **Fordeling af lejeindtægten**

Det væsentligste forhandlingspunkt som grundejerforeningen har fremført, vedrører fordelingen af lejeindtægten. Grundejerforeningen har indtil nu påstået, at Lalandia gennem de seneste år har "skævvredet" fordelingen af lejeindtægten til fordel for Lalandia.

Dette er IKKE korrekt. Som vi tidligere har kommunikeret, senest på vores informationsmøde i januar, så er der ikke blevet ændret på denne fordeling. Dette er blevet bevist overfor grundejerforeningen på et møde den 1. april 2016. Vi har fremlagt regnskabstal fra 2010 og 2015, der viser at fordelingen af lejeindtægten stort set er identisk over årene. Der var en minimal forskel, og dette vil blive korrigeret i forbindelse med det kommende års ejerafregningspriser.

Grundejerforeningen har endnu ikke kommunikeret at de tog fejl, men har lovet at de vil kommunikere dette til jer husejere.

### **Der er bygget flere feriehuse, hvilket har påvirket nogle af de eksisterende husejere**

Efter at ovenstående er afklaret, så er det vigtigste forhandlingspunkt fra grundejerforeningens side nu, at nogle husejere er blevet negativt påvirket af, at der er bygget flere feriehuse. Og, grundejerforeningen kræver, at Lalandia skal betale kompensation til disse husejere.

Siden salget af de 761 feriehuse tilbage i 2007 er der bygget/solgt 103 feriehuse mere. Det er ca. 12 huse om året. Der er bygget 66 Classic Plus 6 feriehuse og 37 Classic Plus 4 feriehuse. Valg af hustype er baseret på en oplevet efterspørgsel, og dermed tro på at de ekstra feriehuse kunne blive udlejet.

Har byggeriet af disse huse påvirket udlejningen af de eksisterende feriehuse?

En stor del (40-50%) af udlejningen af de nye feriehuse er – som for de oprindelige feriehuse – i skolernes ferier, hovedsageligt i sommerferien, efterårsferien og vinterferien. Ferier hvor der stort set er udsolgt af såvel oprindelige som nye feriehuse. Denne del af udlejningen har således ikke påvirket udlejningen i de oprindelige feriehuse. I den resterende del af året, er den samlede udlejning ikke steget tilsvarende. Dette har derfor sandsynligvis haft en negativ indflydelse på udlejningen af især Design Plus 6 feriehusene.

Skal Lalandia betale kompensation til ejerne af Design Plus 6?

De nye Classic Plus 6 feriehuse blev bygget fordi der var en efterspørgsel efter, dels fritliggende 6 personers feriehuse, dels efter tematiserede børneværelser. De blev ikke bygget for at genere nogle af de eksisterende ejere.

Vi har fra start kommunikeret, at ambitionen med Lalandia i Billund var at bygge Nordeuropas største og flotteste feriecenter område. I salgsprospektet fra 2007 stod bl.a. ”i løbet af nogle år forventer vi, at der bliver opført op til 1.500 feriehuse...”. Ligeledes blev Aquadome og centret fra start bygget med en kapacitet svarende til 900-1.000 feriehuse. Det bør derfor ikke komme bag på nogen, at der fra start har været planer om at bygge flere feriehuse end dem, der blev solgt i 2007.

Overskuddet fra salget af de nye feriehuse – og en del flere mio. kr. – i alt 105 mio kr. har Lalandia investeret i udvidelser af centret i perioden 2010 – 2015. De væsentligste udvidelser har været Winterworld med skøjtehal, klatrevægge, restaurant Bones m.m. i 2012 og det nye udendørs område i Aquadome med Europas længste Wild River, udendørs pool m.m. i 2015. Investeringer der har betydet, at vi har været i stand til at klare os væsentligt bedre end vores konkurrenter – og er sluppet nogenlunde helskindet gennem finanskrisen.

Det kan oplyses, at der ikke er bygget flere feriehuse i 2015, og der er heller ikke påbegyndt byggeri af flere feriehuse i 2016. Lalandia har kun 6 feriehuse, der ikke er solgt. De vil blive forsøgt solgt i løbet af 2016.

Ligeledes har Lalandia investeret – såvel tid som penge – i udviklingen af markedsførings-samarbejdet i LEGOLAND Billund Resort. Samarbejdet med LEGOLAND, Givskud Zoo og de omkringliggende kommuner har resulteret i et meget stort marketingtryk i udlandet – især i Norge, Sverige og Holland. Et markedsføringssamarbejde, der har givet en vækst i antallet af udenlandske gæster i 2015 – og en vækst, der ser ud til at fortsætte her i 2016. Uden ovenstående investeringer og øgede markedsføring i udlandet, så ville udlejningen for samtlige husejere have været dårligere gennem de seneste år. Ovenstående markedsføringsomkostninger afholdes alene for Lalandias regning, og påfører således ikke husejerne flere omkostninger, men alene øget eksponering og dermed forventeligt øget udlejning.

Når man køber et feriehus tager man en risiko. Udlejningen kan blive bedre end estimeret/forventet, men den kan også blive dårligere. Lalandia kan ikke påtage sig denne risiko, og kan ikke betale kompensation til ejerne af Design Plus 6 feriehusene. Men vi kan love, at vi vil gøre alt hvad vi kan for at hæve lejeindtægten for ejerne af Design Plus 6 – og alle andre husejere – såvel i år som i kommende år.

## **Internet**

Som GF Poppelen har meldt ud, så har grundejerforeningen købt fibernettet af Syd Energi pr. 1. april 2016 (fibernettet forbinder Lalandia og alle feriehusene). Spørgsmålet er nu, hvordan grundejerforeningens bestyrelse vil bruge dette ejerskab?

- Vil de sælge reklamer?
- Vil de bruge det til at afpresse Lalandia?

Vi ved det ikke præcist, men de har truet med det sidste. Vi ved ikke, hvor meget GF Poppelen har betalt for nettet, men vi ved hvor meget vi tidligere har betalt til Syd Energi. Igennem de seneste år har Lalandia betalt Syd Energi mellem 350-500.000 kr. om året for brugen af nettet. Nettet bruges til at sende koder ud til feriehusene, til at foretage varmestyring, aflæsning af energiforbrug m.m.

GF Poppelen har nu meddelt Lalandia, at hvis ikke Lalandia betaler kompensation til husejerne – primært Design Plus 6 – så skal Lalandia betale 3.500.000 kr. om året for at bruge nettet fremover. Denne form for afpresning er ikke konstruktiv for et samarbejde.

Vi har fortalt GF Poppelen, at vi gerne vil betale for brug af nettet, men at vi ikke vil betale den høje pris, de har forlangt. Hvis GF Poppelen fastholder den høje pris, kan det tvinge Lalandia til at gå over til manuel check ind og check ud. Dette vil i givet fald have store konsekvenser for vores fælles gæster, for husejerne og for Lalandia.

- Alle gæster og husejere skal checke ind i Servicecentret ved ankomst, hvor de vil få udleveret en nøgle til feriehuset.
- På travle dage vil der være kø-ventetid ved check-ind.
- Lalandia kan ikke foretage varmestyring i feriehusene, hvilket vil give større udgifter til varme for husejerne.
- Det bliver ikke muligt at aflæse energiforbruget i feriehusene.
- Lalandia vil ikke have adgang til bommene ved indkørselsvejene, hvilket formentligt vil betyde at bommene skal stå åbne.
- Når nøgler bliver væk vil det give gener for gæsten og udgifter til husejeren.
- Alle skal checke ud i Servicecentret, hvor der på travle dage vil være ventetid.

Samlet set vil det være et stort tilbageskridt for os alle. Vi håber ikke, at vi kommer der til, men det vil blive konsekvensen, hvis GF Poppelen fastholder den udmeldte pris for brugen af nettet. Det kan undre, at bestyrelsen for GF Poppelen undlader at fortælle sine medlemmer om konsekvenserne af deres handlinger.

### **Husejerforsikring**

GF Poppelen har ændret husejernes forsikring pr. 23.12.2015. Dette skyldes ifølge GF Poppelen, at man ellers skulle have betalt en stor præmieforhøjelse. Årsagen til den varslede præmieforhøjelse skyldes, at der er anmeldt en del skader i det forløbne år.

Spørgsmålet er så, hvorfor er der anmeldt så mange skader i feriehusene, og hvem er skyld i, at der er anmeldt så mange skader?

Fakta er, at der generelt ikke er en stigning i antallet af lejerskader.

Langt de fleste skader der er anmeldt til forsikringen i 2015, er "skader" på spisebordsstole. "Skader" der af teknisk afdeling i Lalandia blev vurderet til at være slitage som følge af mange års brug. Teknisk afdeling i Lalandia mente således ikke at skaderne skulle anmeldes til forsikringsselskabet. Grundejerforeningens forsikringsmægler var dog af en anden opfattelse, og mente det skulle anmeldes. Derfor anmeldte de skaderne, og forsikringsselskabet accepterede efterfølgende at dække disse som "skader".

I årsberetningen skriver GF Poppelen "det er Lalandia, der administrerer disse forsikringer for os. Og, de er også taksator". Det er ikke fair at præsentere det på en sådan måde – at indikere – at det er Lalandias skyld, at der er sket denne stigning i antal anmeldte skader, når sandheden er en anden.

I Formidlingsaftale for udlejning mellem husejerne og Lalandia står der, at husejerne skal tegne en "sædvanlig Feriehus-, brand- og løsøreforsikring".

Ifølge de oplysninger, som vi kan finde frem til, så dækker en "sædvanlig" feriehusforsikring lejerskader. Især, hvis det er et feriehus der lejes ud. GF Poppelen har nu tegnet en forsikring for alle husejere, der ikke dækker lejerskader under 10.000 kr. Dette er efter vores opfattelse ikke en "sædvanlig" feriehusforsikring, og Lalandia vil ikke dække skader op til 10.000 kr., når GF Poppelen bevidst fra fravalgt muligheden for forsikringsdækning af sådanne skader. Dette har vi fortalt GF Poppelen. GF Poppelen har meddelt, at de har bedt "Forsikring og Pension" om en udtalelse i sagen, og at de ikke vil ændre forsikringspolice før de har denne udtalelse.

For at finde en løsning på sagen, og generelt lette på administrationen af lejerskader, så har Lalandia tilbudt, at vi fremadrettet vil dække alle lejerskader op til 1.000 kr. Ligeledes vil Lalandia som hidtil dække lejerskader op til 10.000 kr., såfremt GF Poppelen tegner en forsikring som hidtil, og denne forsikring ikke dækker en evt. skade.

Om GF Poppelen vil tage imod dette tilbud vides endnu ikke.

### **Retssager**

Desværre har GF Poppelen anlagt en syns- og skønssag mod Lalandia ved retten i Kolding. En sag der drejer sig om miljøstationerne (affaldshusene) i husområdet. Miljøstationerne er i sin tid bygget af Lalandia, og er efterfølgende overdraget til grundejerforeningen. Der er uenighed om, hvem der er ansvarlige for den nuværende stand miljøstationerne er i.

For at finde et kompromis, har Lalandia tilbudt at betale ½ delen af udbedringen, og forlig herom blev indgået på informationsmødet i januar – troede vi. Da Grundejerforeningens advokat fremsender forligstekst, er der dog tilføjet en del punkter, som ikke var aftalt, og ligeledes at Lalandia skulle stå for – og have ansvaret for – udbedringen. Dette ønsker Lalandia ikke, da vi ikke ejer miljøstationerne.

Lalandia kan ikke acceptere disse udvidelser af et indgået forlig. GF Poppelen svarede igen ved at lægge sag an.

Som det fremgår af GF Poppelens årsberetning, så truer GF Poppelen Lalandia med at anlægge flere retssager.

Vi synes det er meget uheldigt, at to parter der burde samarbejde til fælles bedste, skal føre retssager mod hinanden. Det er ødelæggende for et samarbejde, og de eneste der tjener på det er advokaterne.

Vi vil gerne opfordre til at GF Poppelen snakker med – og finder løsninger med os – fremfor at lade det gå gennem advokater og domstole. Det bør være muligt at finde en løsning på såvel brug af nettet, forsikring mm. Ligeledes bør det være muligt at nå en aftale på de områder, hvor GF Poppelen har anlagt eller planlægger at anlægge en retssag.

Et godt - og ikke mindst konstruktivt samarbejde er en betingelse for en fortsat god udvikling for både feriehusjerne og Lalandia.

Med venlig hilsen

Poul Østergaard  
Direktør husejer- & gæsteservice



**Lalandia Billund A/S**  
Ellehammers Allé 3  
DK-7190 Billund