

01 december 2015

Kære Jan Harrit

Efter at have læst dit brev til husejerne af 26 november 2015, har jeg sammen med resten af bestyrelsen valgt at svare dig i dette åbne brev, idet vi intet har at skjule. Faktisk ønsker vi kun, at alt kommer frem i lyset.

Lige nu tror jeg, at der sidder en del husejere, som har svært ved at forstå, hvad der er op og ned i denne sag. Du tegner i dit brev et billede af bestyrelsen, som ligger langt fra den virkelighed, som vi beskriver i vores nyhedsbreve. Lad mig derfor på vegne af den samlede bestyrelse starte dette brev med at gøre bestyrelsens standpunkter helt klare:

- **Bestyrelsen foretager ingen handling der er på kant med loven.**
- **Bestyrelsen har på intet tidspunkt truet SE administrerende direktør Niels Duedahl**, men vi har udvist vilje til at stå fast og forsvare GF-Poppelen rettigheder, ved om nødvendigt at gå i retten. Havde vi truet Niels Duedahl, havde vi næppe modtaget en mail den 30. november med en invitation fra Niels Duedahl til at fortsætte forhandlingerne om overdragelse af fibernet.
- **Bestyrelsen opfatter kun retssager som absolut sidst udvej, hvis Lalandia ikke ønsker at forhandle en rimelig løsning.**
- **Bestyrelsen har alle dage søgt en positiv og konstruktiv dialog med Lalandia og vil gerne bidrage hertil i fremtiden.**
- **Bestyrelsen handler ud fra de retningslinjer, som bliver vedtaget på generalforsamlingen. Til orientering blev det ENSTEMMIGT vedtaget, at det skulle undersøges, om grundejerforeningen kunne forhandle formidlingsaftalerne samlet.**

Jeg kan godt forstå, at du ønsker dig en bestyrelse af Poppelen, som holder sig til at passe de grønne områder og accepterer at betale alle Lalandias regninger til Grunderejerforeningen ukritisk. Jeg forstår derfor også godt, at det må være frustrerende for dig, at Bestyrelsen er begyndt at stille spørgsmål til urimelige regninger og undersøge hvilke rettigheder og muligheder, som grundejerforeningen faktisk har, til gavn for husejerne. Bestyrelsen gør naturligvis ikke dette for at genere dig personligt eller Lalandia.

Efter min opfattelse føler mange husejere sig urimeligt behandlet af og magtesløse over for Lalandia. Tager jeg de huslejeindtægter, som fremgår af dit seneste brev til husejerne og sammenholder dem de huslejeindtægter, som du personligt i brev af 5 marts 2007 stillede husejerne i udsigt, da de købte husene, kan jeg godt forstå, at der er rigtig mange, som er meget skuffede.

Tabel 1: Lejeindtægt i 2015 sammenholdt med forvente lejeindtægt for 2015¹

Hustype	Budget TDKK	Realiseret TDKK	Afvigelse TDKK	Afvigelse %
Enghuset/Classic 4	108	105	-3	-3%
Lynghuset 72 H/Classic plus 4	113	105	-8	-7%
Skovhuset/Design plus 6	140	105	-35	-25%
Kærhuset/Nordic plus 8	172	118	-54	-32%
Lynghuset 122 H/Classic plus 8	183	145	-38	-21%

Som det fremgår af ovenstående tabel, er situationen for specielt de større huse særdeles kritisk. Sammenholdes dette faktum med det forhold, at huspriserne er faldet, pga. den lavere huslejeindtægt betyder det, at mange husejere er blevet fanget i en meget uheldig økonomisk situation. På vegne af disse husejere vil jeg hermed gerne opfordre Lalandia til at tage ansvar og leve op til jeres løfter. Lad mig i den forbindelse understøtte at bestyrelsen vil gøre alt, hvad der står i vores magt for at hjælpe dig i denne proces, hvis du ønsker det.

I den forbindelse må det i øvrigt bemærkes at Lalandias omsætning eksklusiv salg af huse åbenbart har være uændret fra 2010 til 2015, idet den i hele perioden har ligget omkring 235.000.000 kr.

Forhandlingsretten

I dit brev til husejerne skriver du, at GF-Skansen i 2007 har fået udarbejdet en advokatundersøgelse, som konkluderer, at grundejerforeningen ikke bør påtage sig forhandlingsopgaven, og at GF-Skansen, som følge heraf, ikke ønsker denne forhandlingsret.

Jeg har tjekket disse oplysning med GF-Skansen. Oplysningerne er ikke korrekte.

Til gengæld blev der i 2003 foretaget en mindre skrivebordsøvelse, hvor problemstillingen blev søgt belyst. Denne undersøgelse blev gennemført uden involvering af de relevante myndigheder. Af undersøgelsen fremgår det direkte, at grundejerne ville være interesseret i at overlade forhandlingen til grundejerforening for at stå stærkere i prisforhandlinger mv. og at "en sådan ordning vil muligvis – afhængig af de konkrete vilkår – kunne vedtages uden at komme i konflikt med reglerne for ikke-erhvervsmæssig udlejning. Men man ville nærme sig kriterierne for erhvervsmæssig udlejning i ikke helt uvæsentlig grad"². Herefter konkluderer notatet, at suverænitetssafgivelse medfører en risiko for, at udlejning vil kunne betragtes som erhvervsmæssig, hvorfor det ikke anbefales, at Grundejerforeningen påtager sig opgaver af denne karakter.³ Af notat fremgår det efter min opfattelse tydeligt, at der er tale om en gråzone. Jeg ser

¹ For at sikre sammenligning er budgettet inflationsjusteret med 1,5% p.a.

² Notat vedr. Grundejerforeningen Skansen af 16 dec. 2003, Advokat Søren Lorentzen side 6 nederst.

³ Notat vedr. Grundejerforeningen Skansen af 16 dec. 2003, Advokat Søren Lorentzen, side 9 nederste.

01 december 2015

derfor ingen problemer i at Grundejerforeningen, ved hjælp af kompetent rådgivning, kontakter de relevante myndigheder (SKAT og Skov- & Naturstyrelsen) og får den juridiske stilling afklaret en gang for alle. Lige netop dette er hvad vi er blevet pålagt af Generalforsamlingen. GF-Skansen har i øvrigt tilkendegivet, at de vil betale halvdelen af regningen til undersøgelsen, hvorfor det heller ikke er korrekt at de ikke ønsker forhandlingsretten.

Udlejningsvilkår

Af dit brev fremgår det, at der ikke er ændret i fordelingen af lejeindtægter siden opstarten i 2009. Endvidere fremgår det, at Lalandia ikke får en større andel af udlejningsindtægterne, end andre store udlejningsbureauer.

I den forbindelse håber jeg, at du har forståelse for, at der sidder en række husejere, som har en anderledes oplevelse af situationen. I den positive og konstruktive ånd, vil jeg derfor hermed gerne anmode dig/Lalandia om, at dokumentere disse påstande, således at vi kan få en afklaring.

Idet jeg forudser, at du vil afvise denne anmodning, med henvisning til fortrolighed mellem Lalandia og husejerne, vil jeg derfor hermed tilbyde dig, at vi beder generalforsamlingen om bemyndigelse til, at betale 50 procent af prisen for, at lade en uvildig ekstern revisor gennemgå tallene og udfærdige en konklusion. Et alternativ er, at vi beder de enkelte husejere om tilsagn, hvorefter du frigiver tallene.

TV/Internet – råderet over den teknologiske infrastruktur

Det er korrekt, at vi ønsker råderetten over infrastrukturen i vores områder. For mig er det sundt og fornuftigt, at grundejerforeningen kontrollerer de ting, som husejeren er afhængig af, for at husene fungerer optimalt. Grundejerforeningen står også for at den fysiske infrastruktur (kloaker, veje, miljøstationer, lys osv.) der fungerer som den skal. Som jeg ser det, er bestyrelsen nødt til at tage højde for, at der på et tidspunkt kan være husejere som ønsker, at lade deres sommerhuse udleje gennem et andet udlejningsbureau. I dette tilfælde skal udlejningsbureauet naturligvis også have adgang til at åbne bommen, døren til huset, aflæse vand og varme m.v. Derfor er fibernettet også vigtigt for GF-Poppelen. Endvidere må det også bemærkes, at husejerne i dag over deres ejerafregninger betaler 12,50 kr. pr. ophold for at få aflæst El, vand og varme. Isoleret set ikke et stort beløb, men med ca. 37.500 ophold pr. år beløber det sig til i alt 468.000 kr.

Jeg kan naturligvis godt forstå, at Lalandia finder det ubehageligt, hvis Grundejerforeningen opnår ejerskab over en væsentlig del af infrastrukturen, når Lalandia historisk set har været vant til at kunne gøre, som man vil. Men jeg kan berolige dig med, at Bestyrelsen naturligvis gerne vil samarbejde med Lalandia på rimelige vilkår.

Lad mig opsummere:

- Bommene er vores og dermed vil de også i fremtiden blive åbnet og lukket
- Der vil altid blive stillet en fiber forbindelse til rådighed for Lalandia på rimelige vilkår
- Bestyrelsen foretager ingen handlinger, som er på kant med lovgivningen
- Bestyrelsen arbejder for at kunne tage beslutninger på et oplyst grundlag
- 331 af ejerne har allerede givet deres mening til kende:
 - 95 % er enige med bestyrelsen

Så nu er spørgsmålene:

- Er Lalandia villige til at forhandle udlejningskontrakten kollektivt, hvis vi får et positivt bindende svar fra Skat og Skov- og naturstyrelsen?
- Vil du fremsende dokumentation for, at udlejningsvilkårene for husejerne ikke har ændret sig siden åbningen?
- Vil du fremsende dokumentation for, at Lalandia ikke får en større % andel af udlejningsindtægterne, end andre store udlejningsbureauer.
- Vil du sende os tal på husejernes lejeindtægter for hver hustype siden åbningen?
- Vil du sende os fordelings nøglerne for hver eneste hustype og hver eneste prisgruppe så alle for vished?

Afslutning

Miljøstationerne. I januar 2015 forelagde vi dig en regning på cirka kr. 350.000 til reparation de miljøstationer, som vi havde fået overtaget fra Lalandia. Jeg bad meget præcist om følgende: "Jan, skal vi ikke dele den her regning?". Dit svar var "Nej". Efter nærmere analyse er vi kommet frem til, at disse miljøstationer var i noget ringere stand end først antaget. Vi har siden klagt en sag via vores advokater. Du har både i juni og august haft mulighed for at indgå et forlig. Så retssager er jo kun aktuelt, når vi ikke kan blive enige. Men hvis du, som SE, kan indse, at forhandling er bedre en retssager er vi altid klar til at forhandle.

Medlemskontingent. Grundejerforeningen har siden starten haft en administrationsaftale med Lalandia, som vi selvfølgelig betaler for. En af opgaverne er at melde ny medlemmer ind jf. vedtægternes paragraf 4.1. Da vi gennemgik disse fandt vi, at det ikke i alle tilfælde var sket for jeres eget vedkommende. Derfor sendte vi en opgørelse til jer, om restancerne. I valgte at betale 65.000 kr., som I mente der manglede. Dette beløb er meget langt fra vores opgørelse, som er i millionklassen. Igen vi er kommet i en situation, hvor vi ikke kan blive enige, hvorfor domstolene om nødvendigt må afgøre det. En situation vi ikke ønskede, og som kunne være løst ved at I havde opkrævet i forhold til ordlyden i paragraf 4.1 i vedtægterne. Definitionen i paragraf 4.1 er, set med vores briller entydig, men du ønsker at lave din egen fortolkning. Vi har hele tiden været villige til at forhandle, men du ønsker ikke forhandling på dette punkt, kun at diktere din løsning. Både du og jeg ved at der er flere sager af denne slags.

01 december 2015

Jeg håber, du vil finde tilbage til forhandlingsbordet. Den åbenhed som du vil vise ved at besvare dette brev omhyggeligt, vil tage mange misforståelser af bordet.

På vegne en samlet bestyrelse

John Bünger
Formand
GF Poppelen
Grundejerforeningen for husejere ved Lalandia Billund