

Forligsaftale mellem Lalandia Billund A/S og Grundejerforeningen Poppelen vedrørende betaling af gebyr ved indmelding af nye feriehuse i grundejerforeningen og vedrørende fastsættelse af udbuds-/salgspriser

Mellem Lalandia Billund A/S (herefter "**Lalandia**") og Grundejerforeningen Poppelen (herefter "**GFP**") (tilsammen herefter "**Parterne**") har der gennem en længere periode været ført drøftelser om fortolkning af afsnit 3 i den mellem Lalandia og GFP indgåede samarbejdsaftale af 18. august 2016 (herefter "**Samarbejdsaftalen**").

Parterne har nu opnået enighed om en ny aftale om fastsættelse af indmeldelsesgebyr for nye feriehuse samt betaling af tilslutningsbidrag, samt om tilbagebetaling af en del af det tidligere indbetalte indmeldelsesgebyr.

Herudover har Parterne indgået en aftale om Lalandias fastsættelse af udbuds-/salgspriser ved udbud af nybyggede feriehuse ved Lalandia i Billund.

Forligsaftalen er lavet som et tillæg til Samarbejdsaftalen, som består uændret bortset fra de nedenfor anførte ændringer.

Parternes forligsaftale indebærer:

1. Indmeldelsesgebyr

Punkt 3, underpunkt 2) a. og b. i Samarbejdsaftalen om fastsættelse af indmeldelsesgebyr udgår og erstattes af følgende med virkning fra den 1. januar 2021 (forudsat betingelserne i punkt 7 opfyldes):

"Ved opførelse af nybyggede feriehuse ved Lalandia i Billund betales kontingent fra det tidspunkt, hvor feriehuset er færdigmeldt, jf. punkt 3, underpunkt 1.

Ved Lalandias salg af feriehuset til ny feriehussejer skal der pr. overtagelsesdagen for feriehuset betales et fast indmeldelsesgebyr til GFP, der udgør kr. 43.500,00 (GFP er ikke momsregistreret, hvorfor der ikke tillægges moms).

Indmeldelsesgebyret er fast og kan alene reguleres én gang årligt med samme procentvise stigning som den procentuelle stigning i bidraget til vandlandet (referencesats er bidrag for 2021), der affholdes af de enkelte feriehusere. Første gang i 2022 samtidig med, at der foretages regulering af vandlandsbidraget."

2. Tilslutningsbidrag

Punkt 3, underpunkt 2) c. i Samarbejdsaftalen om fastsættelse af tilslutningsbidrag udgår og erstattes af følgende med virkning fra den 1. januar 2021 (forudsat betingelserne i punkt 7 opfyldes):

”Udover indmeldelsesgebyret i punkt 1 skal der for hvert nyt feriehus på overtagelsesdagen betales et tilslutningsbidrag til GFP for teknisk opkobling til GFPs infrastruktur.

Tilslutningsbidraget skal udgøre de faktisk dokumenterede omkostninger til eksterne leverandører, som GFP afholder i forbindelse med den tekniske opkobling.

Tilslutningsbidraget udgør på tidspunktet for nærværende forligsaftale kr. 17.500,00 inkl. moms pr. feriehus.”

3. Delvis tilbagebetaling af indbetalt indmeldelsesgebyr

Som led i nærværende forligsaftale er Parterne enige om, at der tilbagebetales en del af de beløb, som Lalandia under protest har indbetalt på vegne af de enkelte feriehusere ved de tidligere fremsendte opkrævninger på Indmeldelsesgebyr fra GFP.

Parterne er enige om, at der for de 47 feriehusere, hvor der er indbetalt under protest skal ske en tilbagebetaling med et beløb på samlet kr. 1.272.739,00.

Tilbagebetalingen sker til fuld og endelig afgørelse af uoverensstemmelserne om størrelsen af indmeldelsesgebyr og tilslutningsbidrag for disse feriehusere, og Parterne er enige om, at der efter tilbagebetalingen ikke er mellemværende mellem Parterne vedrørende feriehusere indmeldt i GFP.

Tilbagebetaling af det ovenfor anførte beløb skal af GFP foretages senest 5 bankdage efter opfyldelsen af betingelserne nedenfor i punkt 7. Tilbagebetalingen sker til Lalandia, idet mellemværendet mellem Lalandia og de respektive enkelte feriehusere, som Lalandia har indbetalt på vegne af, er GFP uvedkommende, og Lalandia indestår for at de respektive enkelte feriehusere ikke retter et krav mod GFP om tilbagebetaling af indmeldelsesgebyr.

4. Rabat til husejere i ferie- og oplevelsescenteret

Fra tidspunktet for opfyldelse af betingelserne i punkt 7 har Lalandia accepteret at øge rabatsatsen, der ydes til feriehusere, ved køb i butikker og restauranter i Lalandias ferie- og oplevelsescenter i Billund

med 5 %, hvorefter denne udgør 15 % i butikkerne og 20 % samt 30 % i restauranter i henholdsvis høj- og lavsæson.

5. Fastsættelse af udbuds-/salgspriser ved salg af nybyggede feriehuse

Fra tidspunktet for opfyldelse af betingelserne i punkt 7 er Lalandia pligtig at fastsætte udbuds-/salgspriserne ved salg af nybyggede feriehuse ved Lalandia i Billund i overensstemmelse med nedennævnte retningslinier:

Lalandia skal ved salg af nybyggede feriehuse ved Lalandia i Billund sikre, at den opnåede salgspris som minimum udgør en merpris i forhold til gennemsnitsprisen for de enkelte feriehusejeres salg af eksisterende feriehuse på følgende beløb for de angivne hustyper:

- En merpris på kr. 160.000,00 (inkl. moms) for 4 personers huse
- En merpris på kr. 175.000,00 (inkl. moms) for 6 personers huse
- En merpris på kr. 190.000,00 (inkl. moms) for 8 personers huse

Den for Lalandias salg af feriehuse relevante sammenligningspris er den i købsaftalen anførte købesum, som danner grundlag for den tinglyste købesum

Sammenligningsprisen for salg af eksisterende feriehuse fastsættes således:

- Der fremfindes salg for de senest forudgående 12 måneder for salg af eksisterende (dvs. anden gangs salg) feriehuse.
- Alene feriehuse beregnet for samme antal personer indgår i opgørelsen.
- Er der ikke solgt minimum to feriehuse i den pågældende beregningsperiode medtages senest solgte feriehus for det relevante antal personer, så der altid minimum indgår to feriehuse i sammenligningsgrundlaget
- Alene feriehuse solgt gennem almindeligt frit salg via en ejendomsmægler indgår i sammenligningsgrundlaget (dvs. familieoverdragelser, tvangsauktioner og lign. ikke medtages)
- Det er den tinglyste købesum, der indgår i beregningen.
- Gennemsnittet af de tinglyste købesummer for salg af eksisterende feriehuse i den relevante periode udgør herefter sammenligningsprisen i forhold til fastsættelse af Lalandias merpris.

Måtte det ved denne sammenligning blive konstateret, at Lalandias salgspris ikke overholder kravet til den fastsætte merpris er Lalandia pligtig at betale en bod på 1% af salgsprisen for det pågældende feriehus til GFP.

Såfremt Lalandia måtte udbyde 5, 7, 9 eller evt. flere personers huse, så skal der på tilsvarende vis anvendes en merpris efter tilsvarende principper, hvor der i givet fald laves en beregningsteknisk

sammenligningspris, hvor der blandt andet tages fornøden højde for person kapacitet, byggekvadratmeter og øvrige forhold, der måtte være relevant.

Ved en eventuel overgang af ejerskabet til de ejendomme/grunde som Lalandia ejer i Lalandia Billund, uden at der er tale om salg af enkelte feriehuse, eller i øvrigt af driften af ferie-og oplevelsescentret, jf. forpligtelserne i punkt 4, indestår Lalandia for, at ny og efter senere efterfølgende ejer indtræder i og tilsvarende forpligter sig til at overholde forpligtelserne i nærværende forligsaftale, idet Parterne har aftalt, at denne ikke tinglyses.

Lalandia indhenter selv information om salgspriser for eksisterende feriehuse, hvorefter den beregnede sammenligningspris korrigeres og fremsendes til GFP. Der skal således til stadighed være enighed mellem Lalandia og GFP om den korrekte sammenligningspris.

6. Fælles kommunikation til husejere

Efter indgåelsen af nærværende forligsaftale udarbejder Parterne i fællesskab et nyhedsbrev til feriehusejerne, hvor det kommunikeres, at der nu er opnået enighed mellem Parterne om fastsættelsen af indmeldelsesgebyret i GFP alene betinget af godkendelse på generalforsamlingen hos GFP.

Det kommunikeres samtidig, at begge Parter har strakt sig langt i forliget, da Parterne har været enige om, at opnåelse af et forlig er afgørende for at fortsætte den positive udvikling af Lalandia i Billund, og at det har været centralt for at sikre en fremadrettet positiv dialog og godt samarbejde mellem Parterne.

Den øgede rabatsats til feriehusejerne fra Lalandia (forudsat godkendelse af forligsaftalen) kommunikeres også i nyhedsbrevet.

GFP vil i nyhedsbrevet henstille til alle feriehusejerne, at der stemmes for det nye forslag om fastsættelse af indmeldelsesgebyret.

7. Uopsigelighed

Det er mellem Parterne aftalt, at indholdet af nærværende forligsaftale er uopsigelig, og således alene kan ændres ved ny aftale mellem Parterne.

8. Betingelser

Nærværende forligsaftale er betinget af, at:

- i) Der opnås flertal for fastsættelsen af det nye indmeldelsesgebyr på førstkommende ordinære generalforsamling i GFP, der forventes afholdt i maj 2021.
- ii) Bestyrelsen for Lalandia godkender forligsaftalen.

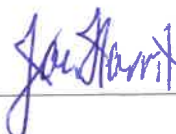
Måtte ovennævnte to betingelser ikke være opfyldt inden 1. juli 2021 bortfalder nærværende forligsaftale uden præjudice og Samarbejdsaftalen består herefter uændret, herunder med de forskellige fortolknings synspunkter hos Parterne.

Lalandia / de enkelte 47 nye feriehusejere vil ved manglende opfyldelse af betingelserne ovenfor fortsat kunne indgive stævning mod GFP med påstand om tilbagesøgning af for meget indbetalt indmeldelsesgebyr.

Parterne er enige om, at forældelsesfristen for indgivelse af stævning er suspenderet i perioden fra underskrift af nærværende forligsaftale og frem til det tidspunkt, hvor det konstateres, at begge betingelser ikke kan anses for opfyldt.

Billund, den 3/2-21

For Lalandia Billund A/S:



Billund, den 15/1-21

For Grundejerforeningen Poppelen: