



Boligforeningen AAB
Bygge-Økonomi
Svend Aukens Plads 9
2300 København S.

Sagsbehandler:
Syeda Anbreen Safdar
Telefon: 2384 2410
Email: syasa@ishoj.dk
Jour.nr.: 03.02.00-P20-2-15

Att. Hans Anton Nygaard og Bo Pedersen

20. maj 2021

Vedr. jeres ansøgning om 100% kommunegaranti ifm. rækkehusbebyggelse i AAB eller tilbageførelse af matrikler

Jeres ansøgning om fortrinsvis 100% kommunegaranti ifm. rækkehusbebyggelsen i AAB - alternativt tilbageførelse af matrikler - har været forelagt Økonomi- og Planudvalget den 26. april 2021 og Byrådet den 4. maj 2021.

Afgørelse

Byrådet har vedtaget ikke at yde 100% kommunegaranti og vedtaget, at belåningssagen i stedet bør løses ved, at rækkehusbebyggelsens matrikler udstykkes og tilbageføres til de oprindelige matrikler før arealoverførslen af disse - med forbehold for, at Teknik- og Bygningsudvalget meddeler dispensation fra lokalplanen. (AAB skal ansøge om dispensation ifm. tilbageførelsen).

Omkostninger til landinspektør, afgifter mv. forbundet med dette må afholdes af AAB, der ved at overføre rækkehusbebyggelsens ejendom til matrikel nr. 16a, Ishøj By, er ansvarlige for det opståede problem.

Begrundelse for afgørelsen

Ishøj Kommune har vurderet, at kommunen ved 100 % garanti påtager sig en langt større økonomisk risiko end ved en garanti på 60 % af lånet. En risiko, som det professionelle realkreditinstitut ikke vil bære. Det bemærkes i den forbindelse, at garantien træder i kraft allerede ved misligholdelse af de løbende pligter til betaling af termin på lånet, og ikke kun ved boligafdelingens konkurs. Dertil kommer, at det er tvivlsomt, hvorvidt det er lovligt, at kommunen stiller sådan en udvidet garanti, herunder hvilke forventninger der i givet fald kan opstå om lignende muligheder for andre boligselskaber i området.

Retsgrundlag

Almenboligloven, Udstykningsloven og Tinglysningsloven.

Ansøgning

Byggeriet af de 58 rækkehuse i AAB er nu afsluttet, og byggelånet skal afløses af et støttet realkreditlån. Realkredit Danmark har ifm. udarbejdelse af lånedokumenterne konstateret, at de 2 matrikler, som der skulle tages pant i, ikke længere eksisterer. Dette skyldes, at de tidligere matrikler 124 og 125, Ishøj By er arealoverført til matr.nr. 16a, Ishøj By. Arealoverførslen er gennemført efter ønske fra AAB i forbindelse med lokalplanprocessen.



Arealoverførslen betyder imidlertid, at de støttede realkreditlån, der skal afløse byggelånet, ikke kan optages og udbetales med den oprindeligt forudsatte sikkerhed. Fra Realkredit Danmark lyder det, at man kun vil yde et sådant lån mod en 100 % garanti fra Ishøj Kommune. Efter Almenboligloven skal kommunen imidlertid kun give staten regaranti for den del af realkreditlånet, som har pantsikkerhed udover 60 % af ejendommens værdi.

Realkredit Danmark har efter anmodning fra AAB oplyst, at man kun ser følgende to alternative løsningsmuligheder på det opståede belåningsproblem.

Forslag 1 går på, at matriklerne udmatruleres tilbage til de tidligere selvstændige matrikler. Forslaget forudsætter, at samtlige panthavere i afd. 55 accepterer og meddeler relaxsation for deres lån (dvs. giver afkald på pantsikkerheden). Løsningen indebærer omkostninger til bl.a. landinspektører, tinglysning mv., ligesom det vil kræve dispensation fra lokalplanen, som skal behandles af Teknik- og Bygningsudvalget.

Forslag 2 handler om, at det støttede realkreditlån udbetales med pant i matr.nr. 16a, Ishøj By. Løsningen indebærer, at Ishøj Kommune stiller 100 % kommunal regaranti for det støttede lån, og at tilsyns- og støttemyndighederne bekræfter, at støtten til det nye lån fastholdes. AAB ønsker denne løsning.

Med venlig hilsen

Ole Bjørstorp
Borgmester