

## **Notat med flere detaljer om sagen**

### *Hvad er udfordringen og hvad skyldes den?*

Arealoverførslen af matriklerne 124 og 125 Ishøj By, Ishøj til matr.nr. 16a Ishøj by, Ishøj medfører, at de støttede realkreditlån, der skal afløse byggelånet, ikke kan optages og udbetales med den oprindeligt forudsatte sikkerhed i form af 1. prioritets panteret i rækkehusbebyggelsens ejendom, hvilket skyldes AAB's fejladministration af sagen.

### *Hvad er anbefalingen?*

Efter nøje overvejelse anbefales det, at sagen søges løst som forslag 1 ved, at rækkehusbebyggelsen udmatrিকuleres tilbage til de tidligere selvstændige matrikler. Den kommunale regaranti ydes over for staten. Der er tale om en anfordringsgaranti for en selvskyldnerkaution, jf. Bekg. 2019 nr. 1496, der i givet fald vil træde i kraft allerede ved misligholdelse af de løbende pligter til betaling af terminsydelser på lånet, og ikke kun ved boligafdelingens konkurs.

### *Hvad kunne alternativet have været?*

Man kunne have valgt, at den nye rækkehusbebyggelse skulle være en særskilt afdeling eller man kunne have valgt at sammenlægge rækkehusejendommene matr.nr. 124 og 125 Ishøj By, Ishøj med matr.nr. 16a Ishøj By, Ishøj uden at overføre arealerne til matr.nr. 16a Ishøj By, Ishøj, således at de blot blev registreret i matriklen som en samlet fast ejendom sammen med matr.nr. 16a som beskrevet i Udstykningslovens § 8. I sidstnævnte tilfælde ville der ikke være opstået noget problem med optagelse og udbetaling af realkreditlånet, idet de eksisterende långivere med pant i matr.nr. 16a Ishøj by, Ishøj ikke ville have fået deres pant udvidet til at omfatte rækkehusbebyggelsens ejendomme matr.nr. 124 og 125 Ishøj By, Ishøj.

### *Hvad er konsekvensen?*

Da AAB imidlertid har arealoverdraget de to rækkehusejendomme til matr.nr. 16a, Ishøj By, således at rækkehusejendommene matr.nr. 124 og 125, Ishøj By er ophørt med at eksistere som særskilte faste ejendomme, og der ikke har været udstedt noget byggelånsejerpantebrev, der efter Tinglysningslovens § 26 ville have hindret dette, har de eksisterende panthavere ved den stedfundne arealoverførsel fået deres pant udvidet til også at omfatte værdien af rækkehusbebyggelsen.

Konsekvensen heraf er blevet, at det nye realkreditlån, der skal afløse byggelånet, ikke som forudsat kan tinglyses med 1. prioritets panteret i værdien af rækkehusbebyggelsen, men kun som efterstillet panthaver med pant i matr.nr. 16a, Ishøj By efter de eksisterende 56 långivere til Afd. 55, der i dag har tinglyst pant i ejendommen. Dette indebærer en så forringet sikkerhed for realkreditlånet, at Realkredit Danmark kun vil yde et sådant lån mod en 100% garanti fra Ishøj Kommune.

### *Mere om valg af løsningsforslag*

Selvom man vil vurdere, at risikoen for at garantien skal blive aktuel er beskeden, fordi der er tale om en attraktiv rækkehusbebyggelse, der ikke burde give anledning til større udlejningsproblemer, er det vanskeligt at argumentere for, at Ishøj Kommune ved accept af forslag 2 skal påtage sig en risiko, som det professionelle realkreditinstitut ikke vil bære, og det er et spørgsmål om en sådan udvidelse af den kommunale lovbestemte garanti overhovedet vil være lovlig.

Der er i dag 56 långivere med pant i matr.nr. 16a, Ishøj By, Ishøj, der i givet fald skal acceptere at relaxere deres pant fra rækkehusejendommen fordelt med 29 lån hos Nykredit Realkredit A/S, 3 lån hos Jysk Realkredit A/S, 13 lån hos Landsbyggefonden, 9 afgiftspantebreve og 2 lån hos Ishøj Kommune. Da disse panthavere ved en fejl vederlagsfrit har fået pant i værdien af rækkehusbebyggelsen, som de ikke har forudsat eller på andet grundlag har haft krav på at opnå, bør det ikke give større problemer at få deres samtykke til, at deres pant relaxerer værdien af rækkehusbebyggelsen ved en udstykning af denne.

*Hvorfor kræver forslag 1 en dispensation fra lokalplanen?*

Af Lokalplan 1.73 § 3 stk. 1 fremgår:

*"De dele af matriklerne 124, Ishøj By, Ishøj og 125, Ishøj By, Ishøj, som lokalplanen omfatter, skal arealoverføres til matrikel 16a, Ishøj By, Ishøj forinden, der kan meddeles byggetilladelse."*

Forslag 1 vil derfor kræve en dispensation, da byggeriet ellers efter tilbageførelsen vil være i strid med lokalplanen. Denne dispensation må kunne betragtes som en ekspeditionssag, da der ikke er nogle planmæssige hensyn, der taler imod den.