

Slaget om Østerfælled Torv



NIELS SANDØE

niels.sandoe@jp.dk



JETTE AAGAARD

jette.aagaard@jp.dk



CHRISTIAN SEHESTED

christian.sehested@jp.dk

En bøde på 25.000 kr. til et tidligere bestyrelsesmedlem for at opsigse to højrentekonti på Amagerbankens sidste åbningsdag. Det er den foreløbige bundlinje for retsopgøret om konkursen for Danmarks engang niendestørste bank, efter der er brugt op mod 50 mio. kr. på at betale advokater for redegørelser og arbejde med sagsanlæg mod bankens tidligere ledelse.

Fredag fik formåede aktionærer i Amagerbanken den nedslående besked, at de ikke kan få fri proces til i et gruppessøgsmål at stævne statens finansielle skraldespandselskab, Finansiel Stabilitet, og Finanstilsynet for knap 900 mio. kr. Medmindre aktionærerne beslutter sig for at finansiere et søgsmål af egne lommer, vil Finansiel Stabilitet stå alene tilbage med et erstatningskrav i samme størrelsesorden som aktionærernes, blot rettet mod 11 tidligere bestyrelsesmedlemmer og direktører fra krakbanken. I kulissen har bagmandspolitiet efter mere end et års overvejelse endnu ikke besluttet sig for, om der skal rejses en straffesag mod dele af Amagerbankens tidligere ledelse.

Amagerinvestor har nu ved to instanser – først Civilstyrelsen og dernæst Procesbevillingsnævnet – fået afslag på at få fri proces til et gruppessøgsmål mod Finansiel Stabilitet og Finanstilsynet. Sagen tager udgangspunkt i, at de aktionærer, der i efteråret 2010 tilførte Amagerbanken 878 mio. kr. i en livgivende kapitalindsprøjtning, ikke fik tilstrækkeligt med informationer om bankens sundhedstilstand fra myndighederne. I foråret 2010 havde Finansiel Stabilitet ellers udarbejdet et notat, der indeholdt et groft skøn om, at Amagerbanken havde behov for at nedskrive yderligere mellem 1,7 og 2,5 mia. kr. Efter drøftelser med Finanstilsynet endte det dog med, at der kun blev stillet krav om, at bankens aktionærer skulle rejse yderligere 750 mio. kr. for at sikre bankens overlevelse og få adgang til et milliard-lån fra staten.

Historisk gruppessøgsmål

I det perspektiv, der skulle lokke millionerne op af investorenes lommer, er Finansiel Stabilitets tabsskøn ikke beskrevet. Det nærmeste, det kommer på en advarsel om Finansiel Stabilitets syn på banken, er en bemærkning om, at bankens strategi om at behandle ejendomskunder nænsomt kan komme i fare, fordi statens afviklingselskab har fået to pladser i bankens bestyrelse. Den manglende oplysning har fået 1.482 investorer i

Amagerbanken til at gå sammen om et potentielt historisk gruppessøgsmål, men nu skal investorerne altså selv til lommerne, hvis de vil hive myndighederne igennem retssystemet.

»Vi har modtaget afgørelsen. Vi finder den overraskende og forkert. Og vi overvejer nu, hvordan vi kan komme videre,« siger investorforeningens advokat, Frantz Sigersted-Rasmussen.

Dyre retssager

I Forbrugerrådet ærgres seniorøkonom Morten Bruun Pedersen sig over afslaget.

»Det er vigtigt, at man kan have stor tillid som forbruger, når man køber aktier og investerer i den finansielle sektor. Det kræver, at reglerne er betryggende, og sådan en retssag kunne afdække, om reglerne er gode nok. Det er principielt vigtigt at få prøvet sådanne sager af, og derfor havde jeg gerne set, at der var blevet givet fri proces til retssagen, så den kunne køre hele vejen gennem systemet,« siger Morten Bruun Pedersen.

Det er dyrt at føre sådanne retssager, og foreningens talsmand, Niels Mengel, der også er formand for Dansk Aktionærforening, har tidligere slået fast, at investorforeningen ikke vil kunne betale for en retssag til en pris af mange millioner kroner af egen lomme.

Men netop det store antal investorer, der er til at dele regningen, kan have haft betydning for afslaget, vurderer juraprofessor og ekspert i civil proces Eva Smith.

»Uden at kende sagens nærmere detaljer vil jeg vurdere, at man har kigget på den økonomiske formåen og vurderet, at man selv kan betale sagen. Og havde der været tvivl om sagen, ville man nok snarere hælde til at give fri proces, fordi staten er modpart, og man nødig vil risikere at blive anklaget for at være inhabil,« siger Eva Smith, der er professor emeritus ved Københavns Universitet.

Østerfælled Torv i fokus

Tilbage på den juridiske slagmark står i dag en sag, der basalt set for såvel Finanstilsynets erstatningssag som bagmandspolitets mulige straffesag handler om et stort rødt murstensbyggeri på Østerfælled Torv på Østerbro. Ejendommen blev oprindeligt købt på toppen af markedet af den store Amagerbank-kunde, den børsnoterede virksomhed Schaumann Properties. Byggeriet indeholdt 525 lejligheder, der var lejet ud til medlemmer af Pensionskasse for Børne- og Ungdomspædagoger, som havde solgt ejendommen. Schaumann ville tjene penge på at sælge lejlighederne, i takt med at lejerne fraflyttede. Men knap var ejendommen overtaget i 2006, før markedet for ejerlejligheder begyndte at falde.

Hovedaktionæren i Schaumann Properties var en af Amagerbankens tidligere ansatte, Jens Schaumann. Han kautionerede ikke for en eneste krone af lånet. For at undgå store tab gik Amagerbanken med til at finansiere en byttehandel mellem Schaumann og eksboksieren Hans Henrik Palm, advokaten Olav Damkær-Classen samt spekulanten Henrik Ørbekker. Her blev to ejendomme til opskruede priser byttet med Amagerbankens accept og finansielle medvirken. Palm, Classen og Ørbekker købte byggeriet på Østerfælled Torv til en klar overpris mod at sælge en ejendom dyrt den



anden vej. For at få handlen til at glide ned tilbød Amagerbankens forhenværende direktør Jørgen Brændstrup, at de tre storkunder kunne få en såkaldt valutaramme for 1,5 mia. kr. Rammen kunne med enkelte restriktioner bruges til valutaspekulation for et beløb svarende til hele belåningen af byggeriet, hvor Amagerbanken kun stod for knap en tredjedel. Og det tilmød af den yderste og mest risikofyldte belåning.

Valutarouletten i gang

Aftalen var klar. De tre skulle skyde friske penge ind, når tabet på valutarammen nåede op over 100 mio. kr. Men Brændstrup gav de tre spekulanter lang line og lod tabet nå op på 337 mio. kr., inden kreditten blev lukket. På daværende tidspunkt var Palm, Damkær-Classen og Ørbekker ude af stand

til at betale. Den kommende retssag kommer derfor til at handle om, hvorvidt de tre reelt finansielt set havde fungeret som brikker i et spil, hvor banken i et desperat forsøg på at undgå tab lod dem spille på valutarouletten – vel vidende, at de ikke kunne betale ved et tab.

Finanstilsynet havde egentlig udtrykt det klart og tydeligt, da det i sommeren 2009 havde set på Østerfælled-byggeriet. Hele Amagerbankens pant til sikkerhed for en gæld på 545 mio. kr. blev vurderet værdiløst. Ejendommens værdi kunne ifølge Finanstilsynet ikke engang dække Nykredits pant fuldt ud.

»Med Finanstilsynets vurdering af ejendommens værdi er bankens pant p.t. uden værdi. Der er, som det kan ses, p.t. store likviditetsunderskud. Bankens forventninger

TIDSLINJE



Februar 2009

Amagerbanken kommer ud af 2008 med et underskud på 694 mio. kr. før skat. Tabet offentliggøres fem måneder efter, at bestyrelsesformand N.E. Nielsen betegnede bankens økonomi som kernesund.



Februar 2011

Søndag den 6. februar overdrages bankens aktiver til Finansiel Stabilitet. Konkursboet kommer ind under Bankpakke III, hvor kun indskud på op til ca. 750.000 kr. er dækket af indskydergarantien.



Oktober 2009

Finanstilsynet er på inspektion. Amagerbanken undgår lukning ved hjælp af en stor kapitalrejsning. Rigmanden Karsten Ree skyder 500 mio. kr. ind og bliver ny stor aktionær i banken.

RETSOPGØR: Amagerbank-aktionærer fik fredag afslag på fri proces til at stævne Finansiell Stabilitet og Finanstilsynet. Dermed er kun slaget om Østerfælled Torv tilbage i retsopgøret om Amagerbanken.



Retsopgøret efter Amagerbankens krak tager udgangspunkt i en rød murstensbygning på Østerfælled Torv på Østerbro i København. Bygningens milliardbelåning blev hovedbrikken i tre storekunders valuta-spekulation, der kostede Amagerbanken mere end 300 mio. kr. i sommeren 2010.

Foto: Mik Eskestad

at pengene tilmed ikke var tabt, men bare ikke lige p.t. kunne dækkes fuldt ud ind af kunderne.

»Banken har løbende gennem perioden 1. januar til 30. juni 2010 fulgt disse valutaers udvikling. Den markant volatile valuta-situation har givet en række af de store kunder betydelige kurstab, som ikke på nuværende tidspunkt forventes at kunne inddækkes fuldt ud af kunderne. Med udsigt til fortsat usikkerhed har banken ultimo juni 2010 taget konsekvensen og lukket kundernes valutaforretninger, da forventningen om en tilbagevenden til en stærkere euro ikke var til stede. De samlede nedskrivninger i 1. halvår 2010, der kan henføres til kundernes anlægsfinansiering i valuta, udgør i alt 394 mio. kr. Alle disse kunders valutafinansieringer er afløst af dansk kronefinansiering. Banken selv har ingen særlig valutaeksponering,« lød det i en meddelelse fra Amagerbanken.

Meddelelsen blev udsendt, umiddelbart efter at Finansiell Stabilitet som et krav for at støtte banken med et milliardlån via Bankpakke II havde forlangt, at banken rejste mindst 750 mio. kr. i frisk kapital. Et par måneder senere havde Amagerbanken hentet 878 mio. kr.

Aktier i stedet for Ferrarier

Amagerbanken blev reddet fra lukning i 11. time ved aktieudvidelsen, hvor milliardæren Karsten Ree smed omkring 300 mio. kr. ind for at bevare sin ejerandel på godt en tredjedel i banken. Karsten Ree var blevet milliardær på at sælge Den Blå Avis. Hans investering i Amagerbanken klippede 800 mio. kr. af hans formue. Eller som han selv udtrykte det:

»Det kan man købe 800 Ferrarier for uden afgift. De er fem meter lange, så sætter man dem op efter hinanden, er det fire kilometer.«

Ifølge viceskatsadvokat Henrik Helmer Steen fra bagmandspolitiet efterforsker man endnu sagen om Amagerbankens spil på valutarouletten og vil ikke i år være i stand til at afgøre, hvorvidt man vil rejse tiltale i en straffesag mod Amagerbankens tidligere ledelse. Det retslige efterspil i denne sag har dermed lange udsigter.

I forlængelse af, at Amagerbanken gik ned den 6. februar 2011, spåede juridiske eksperter, at der måtte komme retlige konsekvenser af, at banken på den måde kunne lukke, ikke engang et halvt år efter at der var solgt nye aktier med et provenu på 878 mio. kr. Men hvem der ville ende med at få skylden, var uklart. Siden har en uvidlig advokatundersøgelse frikendt Finansiell Stabilitet for håndteringen af Amagerbanken, og nu ser også investorerne sig ud til at være i fare for at løbe ud i sandet som en konsekvens af afslaget på fri proces.

Til dato er der altså kun én person, der har modtaget en straf i forbindelse med retsopgøret efter Amagerbankens kollaps. Det er en bøde på 25.000 kr. til den tidligere pensionsdirektør Hans Boye Clausen, der kom ind i en bankens bestyrelse i november 2010. På bankens sidste åbningsdag betalte han en strafrente på 40.000 kr. for at få lov til at hæve 3 mio. kr. på sine højræntekonti i Amagerbanken.

Dagen inden havde han deltaget i et bestyrelsesmøde, hvor det stod klart, at banken balancerede på kanten af et økonomisk kollaps.

om, at nettolejeindtægten i de kommende 15 år kan øges fra p.t. 30 til 68 mio. kr. årligt, er meget usikker. Endvidere er bankens forventning om uændrede renteudgifter usikker, ligesom finansieringen af årlige likviditetsunderskud frem til 2017 er usikker,« lød det i Finanstilsynets afgørelse fra juni 2009.

Men ikke nok med det. Hans Henrik Palm, Henrik Ørbekker og Olav Damkiær-Classen, ejerne af selskabet bag Østerfælled-byggeriet, havde ifølge Finanstilsynet ikke større kreditværdighed end Rip, Rap og Rup. Eller som Finanstilsynet udtrykte det:

»Selskabets aktionærer [tre navne fjernet og erstattet med prikker] og kautionister kan ikke tillægges væsentlig økonomisk betydning. De er alle nedskrivningsengagementer i banken,« fortsatte Finanstilsynet.

Amagerbanken ankede afgørelsen til Erhvervsankenævnet, der i oktober 2009 afviste anken.

Højt spil

Ifølge Finanstilsynet var den store valuta-ramme og dertilhørende risiko derfor fra efteråret 2009 og frem reelt ikke længere i hænderne på Palm, Ørbekker og Damkiær-Classen. Den lå hos Amagerbanken. Skulle valutaforretningerne lukkes, og den økonomiske åreladning stoppes ved et tab på 100 mio. kr., skulle banken være klar til at tage tabet ind på bøgerne. Det var Jørgen Brændstrup ikke.

I de første måneder af 2010 blev tabslinjen på de 100 mio. kr. overskredet markant, uden at banken greb ind. Hen på foråret gik det helt galt.

Den 5. maj 2010 skrev Jørgen Brændstrup et brev til trioen, der kan læses som en sidste rykker inden lukketid:

»I henhold til indgåede aftaler skal tab på forretninger under ramme for valutaterminerne og valutaoptioner ud over kr. 100 mio. kontant afdækkes. Tabet udgør pr. 4. maj 2010 kr. 181,7 mio. (...) Der skal derfor afdækkes min. kr. 81,7 mio. kontant.«

Han gav en frist for indbetaling af tabet til den 17. maj 2010. Men først den 2. juli hev Amagerbanken endeligt i valutabremserne. På det tidspunkt blev det samlede tab opgjort til 337 mio. kr.

I bankens halvårsrapport blev tabet beskrevet på en måde, så den forudsætningsløse læser kunne få det indtryk, at pengene var tabt på en lang række forskellige engagementer, ligesom man lod skinne igennem,



April 2010

Amagerbanken søger om et lån på 1,4 mia. kr. fra Bankpakke II. Finanstilsynet kræver, at banken styrker egenkapitalen med en ny kapitalrejsning for at yde lånet.



September 2010

En ny kapitalrejsning henter sammenlagt 878 mio. kr. til Amagerbanken. 300 mio. kr. kommer fra Karsten Ree. Finansiell Stabilitet indsætter to repræsentanter i bestyrelsen, og Amagerbanken får tilsagn om milliardlån fra staten.



November 2010

Bankens ledelse skiftes ud. Adm. direktør Jørgen Brændstrup og flere bestyrelsesmedlemmer trækker sig. bl.a. formand N. E. Nielsen (billedet). Advokat Niels Heering bliver ny formand, og Steen Hove indtræder som direktør.