

ERHVERVSJURA

Efter finanskrisens sidste retsopgør: Nu kan ejendomsfesten starte forfra

EFTERSPIL: René Müller fik onsdag i den forgangne uge som den sidste af deltagerne i "det store ejendomsspil" en fængselsdom. Ingen af spekulanterne er blevet dømt for at medvirke til at puste priserne på ejendomme op. Derfor kan man muligvis straffrit starte pantebrevskarrusellen igen.



LARS BO LANGSTED
Professor,
Juridisk Institut,
Aalborg Universitet

finans@finans.dk

Nu har de snart alle sammen været inde i byretten og få en fængselsdom. De fleste af de større pantebrevspekulanter fra årene lige op til finanskrisen. Deres ageren er bl.a. omtalt i Rangvid-rapporten om finanskrisens årsager, og deres "kunststykker" bestod i, at de købte en ejendom og dagen efter solgte den videre til salgspriser, der lå 30-50 mio. kr. over det, de netop havde givet for ejendommen.

Prisdifferencen, eller fortjenesten om man vil, blev som regel opnået ved at udstede nogle pantebrev med sikkerhed i ejendommen – pantebrev, der blev solgt videre til interesserede investorer. En meget stor del af pantebrevene havde imidlertid kun tilsyneladende sikkerhed i ejendommene, for reelt var "sikkerheden" et pænt stykke oppe i den blå luft.

Til brug for Rangvid-udvalgets rapport fra september sidste år havde journalisterne Niels Sandøe og Thomas G. Svaneborg udarbejdet en redegørelse samt beskrevet et konkret hændelsesforløb omfattende 71 ejendomme og 22 aktører. Om afslutningen af de mange handler hedder det i rapporten:

»Samtlige involverede tinglyste ejendomsjere – personer såvel som selskaber – er på nær én gået konkurs. Af de 70 ejendomme i konkursboerne er det kun lykkedes kuratorerne at sælge én ejendom i fri handel – en ejendom på Guldsmedgade i Aarhus, som blev solgt med et tab på 7 mio. kr. i forhold til købsprisen. De resterende 69 ejendomme blev alle solgt på tvangsauktion med et samlet tab på 1,5 mia. kr. i forhold til den samlede pantsikrede gæld på 2,7 mia. kr.«

Det er blevet sagt – hvilket er meget sandt – at finanskrisen var et (næsten) globalt problem, og at det ikke var nogle danske pantebrevspekulanter ageren, der udløste finanskrisen. Men lige så sandt er det, at de var med til bevidst at skrue ejendomspriserne kunstigt i vejret, og at de tab, bankerne derefter led,

nok var en følge af finanskrisen, men ofte blev betydeligt forøget, fordi deres sikkerhed ikke var det papir værd, den var skrevet på.

Endnu mere forstemmende er det, når man betænker den række af implicerede aktører, der derudover var involveret i pantebrevs-cirkuset.

Og nu er den "sidste" af pantebrevsjonglørerne blevet dømt ved Retten i Odense i sidste uge: Tre års fængsel til René Müller for to forhold: et forhold vedrørende skyldnersvig for en lille million og et forhold vedrørende underslæb for at have tilegnet sig et beløb på 34 mio. kr., som han undlod at afregne til Eik Bank. Dommen er påanket til landsretten.

Mellem tre og fem års fængsel er det blevet til for pantebrevsjonglørerne. Nogle af dem har anket til landsretten, der endnu ikke har taget stilling til alle ankesagerne, men fælles for afgørelserne er, at ingen af dem dybest set har haft noget at gøre med de opskruede priser på ejendommene.

Ingen af sagerne har vedrørt handlerne med pantebrevene, handler, der til

tider kunne ligne bedrageri, fordi køberne af pantebrevene i flere tilfælde ikke købte andet end luft.

Men måske er grunden til, at anklagemyndigheden ikke har rejst sådanne tiltaler, ganske enkelt den, at køberne enten selv regnede med at kunne sælge dem videre eller lægge dem til sikkerhed for andre lån med "rigtige" penge. Og måske, at bankerne i den periode var ret ligeglade med, om der var rigtig sikkerhed bag pantebrevene, når bare der var tilsyneladende sikkerhed, som revision og Finanstilsynet kunne konstatere tilstedeværelsen af. Og som bekendt kan man ikke snyde den, der allerede har lugtet lunt.

René Müller-sagen er ikke nogen afvigelse fra den førte linje. Heller ikke her får vi nogen afgørelse vedrørende selve de grundlæggende transaktioner med ejendommene og pantebrevsudstedelserne. Tværtimod kan man vanskeligt læse afgørelsen anderledes, end at den ene implicerede part (René Müller) snyder den anden implicerede part (Eik Bank) ved ikke at afregne over for den, som han skulle.

På den anden side afviger dommen fra sidste uge lidt fra de øvrige afgørelser, der ved at den er skrevet, så man faktisk ikke kan forstå, hvad det er, der er foregået. Som et helt typisk eksempel kunne nævnes:

»Foreholdt ekstrakt A, side 242 (mail fra tiltalte) har tiltalte bekræftet, at han har skrevet mailen. Han tror ikke, det er forkert, at de handlede i sommeren 2008...«, eller:

»Forevist ekstrakt A, side 106 (mailkorrespondance) har vidnet forklaret, at ud fra korrespondancen skulle de 40 millioner være hjemme.«

Vi får ikke mere at vide om, hvilken mail vi taler om, hvilke 40 millioner det drejer sig om her, eller hos hvem de skulle være "hjemme".

Præmisserne (det vil sige begrundelsen for afgørelsen) er lidt mere oplysende, men ikke meget.

Vel er det rigtigt, at en dom er en afgørelse mellem parterne i sagen – her anklagemyndigheden og den tiltalte, og at det er en doms hovedfunktion. Imidlertid er en væsentlig begrundelse for strafansvaret, at det skal

”

René Müller-sagen er ikke nogen afvigelse fra den førte linje. Heller ikke her får vi nogen afgørelse vedrørende selve de grundlæggende transaktioner med ejendommene og pantebrevs-udstedelserne.

virke præventivt. Det vil sige, at en strafferetlig afgørelse skal afskrække ikke blot den dømte, men også alle andre, der kunne tænke sig at gå ud og gøre det samme, som gerningsmanden har gjort. Den præventive værdi svækkes således væsentligt, når man som læser af dommen har meget svært ved at forstå, hvad der helt præcist er sket.

Uanset om landsretterne stadfæster eller ændrer de indankede sager, må man spørge, om vi er blevet klogere efter denne del af det strafferetlige retsopgør?

Svaret er nej. Vi vidste godt, at det var strafbart at snyde med registreringsafgifter, med skat og med moms. Vi vidste også godt i forvejen, at man ikke må fjerne aktiver lige op til eller under en konkurs, for det er strafbart som skyldnersvig.

Et andet – men sammenhængende – problem er, at anklagemyndigheden vil bryste sig af at have gennemført et »retsopgør« med pantebrevspekulanterne og at have fået dem idømt »tilsammen 21,5 års fængsel«. Et udslag af rationel tænkning, hvor det handler om at få misdæderen i fængsel lige meget for hvad, og hvor succes måles i det antal års fængsel, der tilsammen er blevet idømt i et sagskompleks.

Og så dog – måske er vi alligevel blevet lidt klogere: ingen straffesager mod bankledelserne for overtrædelse af lov om finansiel virksomhed og ingen straffesager for at lave opskruede handelspriser, der blev brugt til at udstede såkaldte skægpantebrev og sætte dem i omsætning.

Noget kunne således tyde på, at det vil være straffrit at starte pantebrevskarrusellen igen, når markedet bliver til det, og at man frit vil kunne stå af og på og nyde musikken, farten og farverne i fulde drag uden at frygte dagen i morgen.

Onsdag den 30. marts blev René Müller idømt tre års fængsel for to forhold. Bl.a. undlod han at afregne et stort beløb med Eik Bank. Foto: Mik Eskestad

