



Den 4. september 2014 kl. 11:00 blev retten sat på Dommerens kontor af  
[Redacted] Dommer

Der blev foretaget i ikke offentligt retsmøde  
sag nr. BS 5A-185/2014:

K/S Blegdammen Køge  
c/o Torvebyen Management ApS  
Torvebyen 2, 1-2  
4600 Køge  
mod  
[Redacted] Sagsøgte  
[Redacted] Adresse 1  
4600 Køge

### K E N D E L S E :

Sagen ophandler spørgsmålet om beregning af retsafgift for anlæggelse af sagen.

Retten modtog den 29. januar 2014 et betalingspåkrav, der var henvist til fortsat retssagsbehandling fra fogedretten. Sagsøger havde indbetalt 1.700,- kr. i retsafgift.

Skyldner i påkravet var [Redacted] Sagsøgte, Køge og kreditor er angivet til K/S Blegdammen Køge. Kravets størrelse var angivet til i alt 77.384,43 kr.

I en efterfølgende replik af den 10. april 2014, nedlagde sagsøger følgende påstande:

#### **Påstand 1:**

Sagsøgte tilpligtes at betale kr. 73.594,53 med tillæg af renter fra d. 1. oktober 2013.

#### **Påstand 2:**

Sagsøgte tilpligtes at anerkende at hæfte for ethvert krav Sagsøger måtte have mod hoveddebitor som følge af ophævelsen af Lejeforholdet vedr.  
[Redacted] Lejemål

Sagens fremstilling fremgår således af replikken:

"....

Nærværende krav er opstået som følge af Hoveddebitors ([Redacted] P1 og [Redacted] Person 2) betalingsmisligholdelse af Lejekontrakt af 12. december

Person 1 (P1)

2008 (Bilag 1), hvortil sagsøgte tiltrådte som selvskyldnerkautionist i forbindelse med lejekontraktens indgåelse samt afståelsen af lejemålet til Hoveddebitor.

Sagsøgte afstod lejemålet til Hoveddebitor pr. d. 1. marts 2013 (Bilag 2).

Sagsøgte afstod lejemålet under forudsætning af at være selvskyldnerkautionist for hoveddebitors forpligtelser under uopsigelsesperioden, jf. Lejekontraktens § 4.2.

Det fremgår af lejekontrakten, at uopsigelsesperioden løber frem til d. 20. september 2020, jf. § 3.7.

Sagsøgte blev i forbindelse med Hoveddebitors anticiperet misligholdelse orienteret ved anbefalet brev af 31. oktober 2013. (Bilag 3).

I forbindelse med Hoveddebitors misligholdelse blev der fremsendt påkrav til sagsøgte d. 8. november 2013 (Bilag 4). Nærværende påkrav dannede grundlag for den foreløbig opgørelse Påstand 1.  
....”.

Det er oplyst, at der er anlagt særskilt retssag mod hoveddebitor ved Københavns byret.

På anmodning indbetalte sagsøger efterfølgende 2.510,- kr. i supplerende retsafgift.

Sagsøger anførte i e-mail af den 17. juni 2014, at sagens værdi var opgjort i henhold til retsafgiftslovens § 3, stk. 3 til 1 års leje kr. 282.515,-.

Retten tilskrev sagsøger i e-mail af 23. juni 2014 med opfordring til at fremkomme med anbringender for synspunktet om, at sagen skulle henføres under retsafgiftslovens § 3, stk. 3 om ophævelse og opsigelse af lejemål, da der ikke forelå noget aktuelt lejeforhold mellem parterne og da kravet mod sagsøgte, baserede sig på en selvskyldnerkaution.

Ved skrivelse af 8. juli 2014 anførte sagsøgte, at kautionforholdet er accessorisk i forhold til lejeforholdet og at sagens værdi derfor skal opgøres på grundlag af retsafgiftslovens § 3, stk. 3.

Retten anmodede efterfølgende sagsøger om at opgøre sagens værdi på grundlag af den maksimale betaling som sagsøger kunne opnå fra sagsøgte på grundlag af kautionforpligtigelsen og fastholdt samtidigt, at retsafgiften skulle beregnes på grundlag af dette beløb og i henhold til retsafgiftslovens § 2, stk. 1, 2 og 3.

I skrivelse af 1. september 2014 har sagsøger opgjort værdien til

1.553.478,62 kr., og har samtidigt anmodet om kendelse i sagen.

**Sagsøger** har til støtte for sit synspunkt anført bl.a., at det er sagsøgers klare opfattelse, at den korrekte hjemmel til at udregne retsafgiften, er retsafgiftslovens § 3, stk. 3, nr. 3. Opgørelsen er foretaget på baggrund af lejen i den aftalte uopsigelsesperiode, fratrukket værdien af udlejers forventede indtægter ved genudlejning i henhold til udlejers tabsbegrænsningspligt.

Retsafgiftslovens § 3, stk. 3, nr. 3 er den korrekte hjemmel i forhold til hovedskyldsspørgsmålet, som er anlagt separat, samt at kautionsforholdet udspringer af *det samme* retsforhold og i obligationsretlig forstand er accessorisk hertil. Det følger således, at retsafgiften skal udregnes efter samme principper i forhold til begge solidariske skyldnere.

#### **Retten skal udtale:**

I henhold til retsafgiftslovens § 3, stk. 3, nr. 3, beregnes værdien af sager om opsigelse eller ophævelse af lejemål til 1 års leje.

Det faktum, at sagen baserer sig på en kautionsforpligtigelse som sagsøgte har påtaget sig i forbindelse med salg af en virksomhed samt afståelse af et lejemål til en ny lejer, kan ikke i sig selv føre til, at sagens værdi skal opgøres beregnes på grundlag af bestemmelsen i retsafgiftslovens § 3, stk. 3, nr. 3, da det i forholdet mellem sagsøger og sagsøgte, er det afgørende, at der foreligger en selvstændig betalingsforpligtigelse for sagsøgte.

At værdien af betalingsforpligtigelsen er afhængig af opgørelsen af et tilgodehavende i forhold til en lejekontrakt indgået mellem sagsøger og en tredje part (den nye lejer), kan ikke føre til andet resultat.

Sagsøger har opgjort sagens værdi til 1.553.478,62 kr. Retsafgiften i medfør af retsafgiftslovens § 2, stk. 1 og 2 beregnes til 18.800,- kr. Sagsøger har indbetalt 4.210,- kr., hvorfor der resterer 14.590,- kr. i retsafgift.

#### **Thi bestemmes**

Retsafgiften i nærværende sag skal beregnes efter retsafgiftslovens § 2, stk. 1 og 2 på grundlag af en værdi på 1.553.478,32 kr.

Sagsøger skal inden 7 dage betale yderligere 14.590,- kr. i retsafgift.

Sagen udsat.

Retten hævet.