

ECLI:NL:GHAMS:2025:943

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	08-04-2025
Datum publicatie	24-04-2025
Zaaknummer	200.313.022/01
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Huur bedrijfsruimte. Schadevergoeding na onrechtmatige (te vroege) ontruiming van gehuurde snackbar. Winstderving over drie jaar. Te verwachten (hypothetische) omzetstijging. Noodzakelijke correcties op de kosten. Wetsartikelen: 6:162 BW, 6:95 BW
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civil recht en belastingrecht, team I

zaaknummer : 200.313.022/01

zaak-/rolnummer rechtbank Amsterdam : C/13/693957 HAZA 20-1205

arrest van de meervoudige burgerlijke kamer van 8 april 2025

inzake

[appellant] ,
gevestigd te [plaats] ,
appellante,
tevens incidenteel geïntimeerde,
advocaat: mr. M. Sliphorst-Dekker te Purmerend,

tegen

VICTORIA AMSTERDAM HOTEL HOLDING B.V.,
gevestigd te Amstelveen,
geïntimeerde,

tevens incidenteel appellante,
advocaat: mr. J.Ph. van Lochem te Utrecht.

1 Het verdere verloop van het geding in hoger beroep

Partijen worden hierna weer [appellant] en Victoria Hotel genoemd.

Het hof heeft in deze zaak op 20 februari 2024 een tussenarrest gewezen. Voor het verloop van het geding tot die datum wordt naar dat arrest verwezen.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- akte na tussenarrest zijdens [appellant] , met een productie;
- akte na tussenarrest zijdens Victoria Hotel, met een productie;
- akte houdende uitlating productie zijdens [appellant] .

Ten slotte is weer arrest gevraagd.

2 Verdere beoordeling

2.1 Het hof blijft bij hetgeen in het tussenarrest is overwogen. Dit geldt ook voor de deskundigenkosten, waaraan Victoria Hotel in haar akte nog bespiegelingen heeft gewijd. Overigens hebben partijen over die kosten inmiddels een regeling getroffen.

Samenvatting van de eerdere oordelen

2.2 In het tussenarrest heeft het hof overwogen dat de rechtbank terecht heeft geoordeeld dat Victoria Hotel vanwege de onrechtmatige ontruiming op 31 januari 2017 aansprakelijk is voor de schade die [appellant] heeft geleden doordat zij de door haar gehuurde bedrijfsruimte tussen 31 januari 2017 en 1 april 2020 niet heeft kunnen exploiteren.

2.3 De rechtbank heeft de te vergoeden schade bepaald op de winstderving over de periode van 31 januari 2017 tot 1 april 2020, vermeerderd met twee derde van de kosten van het uitgebrachte schaderapport (een bedrag van 6.196,67). De winstderving moest volgens de rechtbank worden berekend door uit te gaan van het gemiddelde resultaat over de jaren 2014 tot en met 2016, waar nodig gecorrigeerd in verband met resultaten van niet representatieve jaren, verwachte omzetstijgingen, stijging van de bruto winstmarge en/of daling van kosten. In totaal kwam de rechtbank zo op een bedrag aan gedeelde winst van 180.477,99. Daarnaast heeft de rechtbank Victoria Hotel veroordeeld tot vergoeding van in de eerder tussen partijen gevoerde ontbindingsprocedure gemaakte deskundigenkosten.

2.4 Van de bezwaren van [appellant] tegen de schadeberekening heeft het hof in het tussenarrest alleen die in grief X in principaal hoger beroep (omvang van de te verwachten omzetstijging) en in grief XII

(wijze van verwerking van de omzetstijging in de berekening) gehonoreerd. Het bezwaar van Victoria Hotel in grief 2 in incidenteel hoger beroep dat zij ten onrechte tot vergoeding van de deskundigenkosten is veroordeeld, heeft het hof eveneens gehonoreerd, evenals haar bezwaar tegen de door de rechtbank aangenomen verbetering van de brutomarge. De beslissing over grief 3 in incidenteel hoger beroep, die is gericht tegen de kostenveroordeling in eerste aanleg, is aangehouden.

- 2.5 Partijen zijn in de gelegenheid gesteld een aangepaste schadeberekening in het geding te brengen waarin met het voorgaande rekening is gehouden.

Beoordeling van de overgelegde schadeberekeningen

- 2.6 De door [appellant] overgelegde schadeberekening komt uit op een winstderving van 449.634,=, die van Victoria Hotel op een winstderving van 272.617,=.
- 2.7 Het grootste deel van het verschil wordt veroorzaakt door de vraag over welke omzet de verwachte percentuele omzetstijging moet worden berekend. Daarnaast is er verschil van mening over de volgende punten:
- inflatiecorrectie geprognoseerde afschrijvingen;
 - berekeningswijze geprognoseerde vaste en variabele huisvestingskosten;
 - berekeningswijze geprognoseerde exploitatiekosten;
 - berekeningswijze geprognoseerde autokosten;
 - inflatiecorrectie geprognoseerde algemene kosten.
- 2.8 Het hof merkt op dat de rechtbank in haar berekening is uitgegaan van de gemiddelde winst over de jaren 2014 tot en met 2016, terwijl de door haar uitgevoerde (en door het hof gevolgde) correctie van de omzet het noodzakelijk maakt niet de winst, maar de omzet tot uitgangspunt te nemen. Hierdoor rijzen allerlei vragen met betrekking tot de ontwikkeling van de hoogte van de op die omzet drukkende kosten, die in de berekeningswijze van de rechtbank niet speelden. De omstandigheid dat Victoria Hotel in haar memorie van antwoord/grievens op de genoemde punten geen bezwaar tegen de berekening van de rechtbank heeft aangevoerd, staat dan ook niet eraan in de weg dat zij deze punten alsnog opwerpt.
- 2.9 In het tussenarrest heeft het hof overwogen dat op basis van de omzetontwikkelingen bij de vijf Febo-vestigingen in het centrum van [plaats] in de jaren 2017 tot en met 2020 ervan kan worden uitgegaan dat de vestiging van [appellant] in die jaren een omzetstijging zou hebben gekend van respectievelijk 12,8%, 8,3%, 1,7% en -5,7%. Met Victoria Hotel is het hof van oordeel dat de te verwachten omzetstijging van 12,8% in 2017 moet worden toegepast op de gemiddelde omzet in de jaren 2014 tot en met 2016, gecorrigeerd voor inflatie. In de schadeberekening is immers gekozen voor een gemiddelde over drie jaar om uitschieters uit te filteren. Aan die gedachte wordt geen recht gedaan als de verwachte omzetstijging in 2017 wordt toegepast op de omzet in 2016, toen de omzet uitzonderlijk hoog was ten opzichte van die in de twee voorgaande jaren.
- 2.10 De door Victoria Hotel ingeschakelde deskundige heeft naar het oordeel van het hof niet goed duidelijk kunnen maken waarom het voor de hand ligt om in de schadeberekening ervan uit te gaan dat de afschrijvingen in de jaren 2017 tot en met 2020 mee zouden stijgen met de inflatie. Op dit punt volgt het hof daarom [appellant] .
- 2.11 De deskundige van [appellant] heeft het gemiddelde bedrag aan (vaste en variabele) huisvestingskosten over 2014 tot en met 2016 ongewijzigd toegepast in de prognose over de jaren 2017 tot en met 2020. De deskundige van Victoria Hotel heeft de vaste huisvestingskosten geïndexeerd en van de variabele huisvestingskosten het gemiddelde percentage over de jaren 2014 tot en met 2016 berekend en dat toegepast. Naar het oordeel van het hof is dat laatste de juiste berekeningswijze omdat het een feit van algemene bekendheid is dat de vaste huisvestingslasten

(huur, OZB) door inflatie jaarlijks stijgen en tevens aannemelijk is dat bij een stijgende omzet de variabele huisvestingslasten mee stijgen. Op dit punt wordt Victoria Hotel dus gevolgd.

2.12 Door Victoria Hotel en haar deskundige is niet voldoende onderbouwd dat en waarom moet worden aangenomen dat de exploitatiekosten in de jaren 2017 tot en met 2020 zullen toenemen met de bedrijfsdrukke. Het hof volgt in deze dus het standpunt van [appellant] , die uitgaat van de gemiddelde van die kosten over de jaren 2014 tot en met 2016.

2.13 De deskundige van [appellant] heeft de door de rechtbank toegepaste en de door het hof overgenomen correctie van 5.030,= op de autokosten toegepast op het gemiddelde van die kosten in de jaren 2014 tot en met 2016. De deskundige van Victoria Hotel heeft eerst het gemiddelde percentage van deze kosten over de jaren 2014 tot en met 2016 bepaald en vervolgens dat percentage toegepast op de omzet in de jaren 2017 tot en met 2020 en daarvan het bedrag van 5.030,= afgetrokken. Dat de autokosten stijgen met de omzet, is door de deskundige van Victoria Hotel echter niet voldoende duidelijk uitgelegd. Het hof volgt ook hier het standpunt van [appellant] .

2.14 Met betrekking tot de algemene kosten is van de zijde van Victoria Hotel naar voren gebracht dat deze kosten, hoewel ze een vast karakter hebben, wel moeten worden gecorrigeerd voor de inflatie in de jaren na 2016. Het hof deelt deze opvatting.

Berekening van de winstderving over de jaren 2017 2020

2.15 Hetgeen hiervoor over de verschillende geschilpunten is overwogen resulteert in de volgende berekening. De brutowinst over 2017, 2018, 2019 en 2020 is, conform de berekening van Victoria Hotel, 776.820,= respectievelijk 841.555,=, 855.581,= en 806.638,=. Daarvan af gaan de bedrijfskosten. Deze zijn, gecorrigeerd zoals voortvloeit uit het voorgaande, in totaal over de jaren 2017 tot en met 2020 697.687,=, respectievelijk 740.966,=, 753.813,= en 725.040,=. Dit levert in de jaren 2017 tot en met 2020 een bedrijfsresultaat op van 79.133,= respectievelijk 100.589,=, 101.768,= en 81.598,=. Het resultaat over de jaren 2017 en 2020 moet worden gecorrigeerd omdat daarin respectievelijk maar elf en drie schademaanden vallen (elf twaalfde respectievelijk drie twaalfde deel is schade). In totaal is de winstderving dan 295.296,=. Dit bedrag is toewijsbaar, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 14 mei 2020, zoals door de rechtbank toegewezen en op zichzelf niet bestreden.

De kosten van het schaderapport

2.16 In haar akte heeft Victoria Hotel betoogd dat het hof in het kader van haar derde grief nog moet beslissen over de kosten van het in opdracht van [appellant] uitgebrachte schaderapport. Dit betoog is onjuist. Tegen de toewijzing van een deel van de kosten van dit rapport, ten bedrage van 6.196,67, heeft Victoria Hotel in haar memorie geen grief gericht. Haar derde grief is gericht tegen de paragrafen 3.4 en 3.5 van het eindvonnis, waarin de proceskosten en de nakosten zijn toegewezen. De kosten van het schaderapport zijn echter in paragraaf 3.2 toegewezen, als onderdeel van het toegewezen bedrag van 186.674,66. Dit deel van de veroordeling blijft dus in stand.

De proceskosten in eerste aanleg

2.17 Op grond van het voorgaande is in totaal toewijsbaar een bedrag van (295.296,= plus 6.196,67 is) 301.492,67, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf 14 mei 2020. Gevorderd was echter een bedrag van meer dan 1,6 miljoen. Dit grote verschil rechtvaardigt dat de proceskosten van de eerste aanleg worden gecompenseerd. Grief 3 in incidenteel hoger beroep heeft dus in zoverre succes.

Slotsom en kosten

2.18 Van de grieven van [appellant] slagen alleen X en XII (en in zoverre ook de onzelfstandige grieven XVI en XVIII). Van de grieven van Victoria Hotel slagen 1 en 2 en 3 gedeeltelijk. Er is geen reden voor vernietiging van het dictum van het bestreden tussenvonnis. Het bestreden eindvonnis wordt gedeeltelijk vernietigd. De door de rechtbank gegeven verklaring voor recht blijft overeind, aan [appellant] zal een hoger bedrag aan schadevergoeding worden toegewezen, de door haar gevorderde deskundigenkosten ten bedrage van 48.868,87 worden alsnog afgewezen en de kosten van de procedure in eerste aanleg worden gecompenseerd.

2.19 De kosten van het principaal en het incidenteel hoger beroep worden gecompenseerd, omdat partijen over en weer gedeeltelijk in het ongelijk zijn gesteld.

4 Beslissing

Het hof:

bekrachtigt het bestreden tussenvonnis van 6 oktober 2021;

vernietigt het bestreden eindvonnis van 13 april 2022, voor zover het betreft de beslissingen onder 3.2 tot en met 3.7 daarvan;

in zoverre opnieuw rechtdoende:

veroordeelt Victoria Hotel tot betaling aan [appellant] van een bedrag van 301.492,67, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf 14 mei 2020 tot de voldoening;

compenseert de kosten van het geding in eerste aanleg aldus, dat iedere partij de eigen kosten draagt;

wijst af het meer of anders gevorderde;

verklaart de veroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

bekrachtigt het bestreden eindvonnis voor het overige;

compenseert de kosten van het geding in principaal en incidenteel hoger beroep aldus, dat iedere partij de eigen kosten draagt.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.C. Toorman, J.C.W. Rang en E.K. Veldhuijzen van Zanten en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 8 april 2025.