

**LJN: BQ4844, Gerechtshof Amsterdam , 200.057.333/01**

Datum 10-05-2011

uitspraak:

Datum 17-05-2011

publicatie:

Rechtsgebied: Handelszaak

Soort procedure: Hoger beroep

Inhoudsindicatie: huur reclameruimte boven een dak in het centrum van Amsterdam; vervanging reclame bemoeilijkt als gevolg van overheidsrichtlijnen; gebrek als bedoeld in 7:204 Burgerlijk Wetboek; geen toerekening aan de huurder; huurder bevoegd om de huurovereenkomst te ontbinden.

**Uitspraak**

zaaknummer 200.057.333/01

10 mei 2011

GERECHTSHOF TE AMSTERDAM VIJFDE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER

**ARREST**

in de zaak van:

de vennootschap naar Belgisch recht  
 JC DECAUX ARTVERTISING N.V.,  
 gevestigd te Brussel, België,  
 APPELLANTE IN HET PRINCIPAAL APPEL,  
 GEÏNTIMEERDE IN HET INCIDENTEEL APPEL,  
 advocaat: mr. A.P. Kranenburg, te Amsterdam,

t e g e n

de stichting STICHTING VILLA BETTY,  
 gevestigd te Amsterdam,  
 GEÏNTIMEERDE IN HET PRINCIPAAL APPEL,  
 APPELLANTE IN HET INCIDENTEEL APPEL,  
 advocaat: mr. P.J. Sandberg, te Amsterdam.

## 1. Het geding in hoger beroep

1.1 Het hof zal hierna appellante in het principaal appel, tevens geïntimeerde in het incidenteel appel JC Decaux noemen. Geïntimeerde in het principaal appel, tevens appellante in het incidenteel appel zal het hof Villa Betty noemen.

1.2 JC Decaux is bij exploit van 30 december 2009 in hoger beroep gekomen van een vonnis dat door de kantonrechter in de rechtbank Amsterdam (locatie Amsterdam) onder kenmerk CV 08-35752 tussen partijen is gewezen en dat is uitgesproken op 5 oktober 2009, met dagvaarding van Villa Betty voor dit hof.

1.3 JC Decaux heeft bij memorie dertien grieven tegen het vonnis waarvan beroep aangevoerd, haar eis gewijzigd, een bewijsaanbod gedaan en producties in het geding gebracht, met conclusie, zakelijk

weergegeven, dat het hof het vonnis waarvan beroep zal vernietigen en, opnieuw rechtdoende, de vordering van Villa Betty alsnog zal afwijzen en die van haar, uitvoerbaar bij voorraad, zal toewijzen, zoals nader in de memorie omschreven, met veroordeling van Villa Betty in de proceskosten van de beide instanties.

1.4 Villa Betty heeft daarop bij memorie van antwoord de grieven bestreden, alsmede een bewijsaanbod gedaan en producties in het geding gebracht, met conclusie dat het hof het vonnis waarvan beroep zal bekrachtigen met veroordeling van JC Decaux in de proceskosten van, naar het hof begrijpt, het hoger beroep.

1.5 Villa Betty heeft ook van haar kant hoger beroep ingesteld onder aanvoering van drie grieven en aanbieding van bewijs. Zij heeft geconcludeerd tot bekrachtiging van het vonnis waarvan beroep met veroordeling van JC Decaux, uitvoerbaar bij voorraad, in de proceskosten van het incidenteel hoger beroep.

1.6 JC Decaux heeft bij memorie de grieven in het incidenteel beroep bestreden. Zij heeft daarbij aanvullende producties in het geding gebracht, nader bewijs aangeboden en uiteindelijk haar standpunt gehandhaafd.

1.7 Partijen hebben hun zaak doen bepleiten door hun advocaten. Beide advocaten hebben het woord gevoerd aan de hand van pleitnotities. Partijen hebben bij die gelegenheid nog enige inlichtingen verschaft. Villa Betty heeft een deel van haar vordering ingetrokken.

1.8 Ten slotte hebben partijen het hof gevraagd arrest te wijzen.

## 2. De grieven

Voor de inhoud van de grieven verwijst het hof naar de memorie van grieven in het principaal appel en de memorie van antwoord tevens houdende incidentele grieven in het incidenteel appel.

## 3. Waarvan het hof uitgaat

De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis in rechtsoverweging 1 onder de nummers 1.1 tot en met 1.16 een aantal feiten vastgesteld. De juistheid van die feiten is niet in geding, zodat ook het hof van die feiten zal uitgaan.

## 4. Behandeling van het hoger beroep

4.1 Het gaat in dit geding om de volgende kwestie.

4.1.1 Villa Betty heeft met ingang van 1 december 1991 reclameruimte verhuurd aan, na rechtsopvolging aan de zijde van de huurder, JC Decaux.

De huurovereenkomst is neergelegd in een schriftelijk stuk.

Het gehuurde is daarin omschreven als:

de reclame-ruimte boven het dak van Muntplein 1 en Amstel 2 te Amsterdam. De reclame-ruimte boven het dak van Reguliersbreestraat 1 is reeds verhuurd aan de ABN-Amro Bank.

Verder staat in artikel 6 van genoemd stuk dat het gehuurde uitsluitend is bestemd om te worden gebruikt "als reclame".

JC Decaux mocht de reclameruimte onderverhuren.

In de huurovereenkomst staat verder dat deze vijf jaren duurt en voortduurt bij gebreke van opzegging. De huurovereenkomst kan door de huurder na ommekomst van de eerste vijfjaarstermijn worden opgezegd tegen het einde van een vijfjaarstermijn met inachtneming van een opzegtermijn van twaalf maanden. Blijft opzegging uit, dan loopt de huurovereenkomst vijf jaren door.

4.1.2 Villa Betty heeft krachtens een overeenkomst met haar cliënt Samsung reclame op het dak geplaatst. Zij heeft de reclame begin althans medio maart 2008 verwijderd. De relatie van JC Decaux

met Samsung ter zake is geëindigd.

4.1.3 De gemeente Amsterdam heeft richtlijnen voor dakreclame. Deze richtlijnen zijn met ingang van 2004 aangescherpt. In deze richtlijnen wordt dakreclame als ontoelaatbaar aangemerkt. Deze aangescherpte richtlijnen bevatten een uitzondering voor bouwwerken waar dakreclame reeds is toegestaan: dakreclame die bestaande rechtsgeldig geplaatste dakreclame vervangt, kan worden toegestaan nadat daarover advies aan de Commissie voor Welstand en Monument is gevraagd.

4.1.4 Op enig moment heeft Samsung de wens te kennen gegeven dat zij op de reclame-uiting in kwestie haar logo wenste te wijzigen in haar nieuwe logo. Dat betekende in de visie van JC Decaux dat de dakreclame die was geplaatst in de gehuurde reclameruimte, moest worden vervangen. Bij JC Decaux rees vervolgens de vraag of deze wijziging door de gemeente Amsterdam toelaatbaar zou worden geoordeeld, in aanmerking genomen haar aangescherpte richtlijnen. Zij heeft daarop verschillende acties ondernomen.

JC Decaux heeft de Welstandcommissie tweemaal geraadpleegd over de voorgenomen dakreclame. De Welstandcommissie heeft zowel op 25 januari 2006 als op 20 juni 2007 negatief geadviseerd.

JC Decaux heeft de huurovereenkomst bij brief van 26 februari 2007 opgezegd. Zij is na een daartoe strekkend voorstel van Villa Betty met Villa Betty in overleg getreden over de gerezen problematiek in het voorjaar van 2007. Onder meer naar aanleiding van dit overleg heeft Villa Betty juridisch advies ingewonnen dat haar bij brief van 13 juni 2007 is uitgebracht en dat is aangevuld op 11 maart 2009.

4.1.5 De door JC Decaux aan Villa Betty verschuldigde huur bedroeg ten tijde van de inleidende dagvaarding € 11.674,27 per kwartaal. JC Decaux heeft de verschuldigde huur naar haar zeggen betaald tot 1 april 2008.

Bij aanvang van de huurovereenkomst is aan Villa Betty een borgsom betaald. Deze bedraagt in euro € 7.941,15.

4.1.6 De richtlijnen van de gemeente Amsterdam zijn op het punt waarom het tussen partijen gaat in november 2008 opnieuw aangescherpt. Partijen zijn het erover eens dat de gehuurde reclameruimte sedertdien niet kan worden gebruikt voor nieuwe dakreclame. Had er nog een reclamebord gestaan, dan had het, anders dan in de periode voordien, niet mogen worden vervangen.

4.1.7 Villa Betty heeft bij gelegenheid van de pleidooien in hoger beroep in die zin haar standpunt gewijzigd dat zij niet langer verdedigt dat zij relevante schade heeft geleden, doordat JC Decaux althans haar rechtsvoorganger in 1991 een stellage met een bord "te huur" uit de reclame-ruimte heeft verwijderd, welk bord met stellage in 2008 niet is teruggeplaatst. Dat betekent dat zij haar vordering zoals zij deze bij wege van vermeerdering van eis heeft ingesteld in haar conclusie van repliek in conventie niet langer handhaaft.

4.1.8 Villa Betty heeft zich op het standpunt gesteld dat de huurovereenkomst met JC Decaux voortduurt tot 1 november 2011 en dat JC Decaux de overeengekomen huurprijs voor de reclameruimte tot 1 november 2011 aan haar is verschuldigd. Toen betaling uitbleef, heeft zij JC Decaux in rechte betrokken en, voor zover in hoger beroep nog van belang, betaling van de vervallen huurtermijnen gevorderd.

JC Decaux heeft zich op verschillende gronden tegen de huurvordering verweerd. Zij heeft betoogd dat haar huurbetalingsverplichting per 1 februari 2008 althans 1 maart 2008 is geëindigd en zij dus geen huurachterstand heeft. Van haar kant heeft zij verschillende daarmee samenhangende vorderingen ingesteld.

4.1.9 De kantonrechter heeft, voor zover in appel nog van belang, het volgende overwogen en beslist. De kantonrechter heeft niet aanvaard dat de huurovereenkomst is geëindigd door rechtsgeldige opzegging door JC Decaux, ook niet door middel van de brief van JC Decaux van 26 februari 2007 aan Villa Betty.

Verder heeft de kantonrechter geoordeeld dat niet kan worden gesproken van een gebrek als bedoeld in artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek (BW), zodat JC Decaux geen beroep toekomt op artikel 7:210 BW. Dientengevolge heeft hij de vorderingen tot ontbinding van de huurovereenkomst noch op grond van een tekortkoming noch op grond van het bepaalde in artikel 7:210 BW toewijsbaar geoordeeld.

De kantonrechter heeft evenmin toereikende grond aanwezig geoordeeld om toepassing te geven aan het bepaalde in artikel 6:258 BW respectievelijk 6:248 BW. In dit verband heeft de kantonrechter

bijzondere betekenis toegekend aan de omstandigheid dat JC Decaux de huurovereenkomst voor 1 december 2005 had kunnen opzeggen tegen 1 december 2006, terwijl er vóór 1 december 2005 al goede grond bestond om voor opzegging te kiezen, hetgeen zij dan ook had moeten doen. Ook heeft hij bij zijn oordeel betrokken

- dat JC Decaux, naar hij aanneemt, haar overeenkomst met Samsung onvoldoende heeft afgestemd op die met Villa Betty,
- dat zij Villa Betty pas bij brief van 26 februari 2007 van de gerezen problemen op de hoogte heeft gebracht,
- dat zij de toelaatbaarheid van de dakreclame niet in administratief bezwaar en beroep heeft laten toetsen, alsmede
- dat haar rechtsverhouding met Villa Betty meebracht dat zij zich bij haar handelwijze ook diende te laten leiden door het gerechtvaardigd belang van Villa Betty.

De kantonrechter heeft JC Decaux uiteindelijk jegens Villa Betty aansprakelijk geoordeeld voor alle geleden en nog te lijden schade als gevolg van het door JC Decaux van het gehuurde verwijderen en verwijderd houden van de dakreclame, inclusief stelling. De beslissing aangaande de omvang van de huurachterstand werd aangehouden in afwachting van aanvullende informatie. In reconventie zijn alle vorderingen afgewezen.

4.2 Partijen zijn over en weer met hun grieven opgekomen tegen de verschillende schakels van de motivering van de kantonrechter. Het hof zal de meest verstrekkende grieven het eerst bespreken.

4.3 Het hof zal eerst de vraag onder ogen zien of vanaf februari dan wel maart 2008 aan het gehuurde een gebrek kleefde als bedoeld in artikel 7:204 BW.

Die vraag is aan de orde gesteld door middel van de grieven I, II, III en V in het principaal appel alsmede de grieven A en B in het incidenteel appel.

4.4 Een gebrek is een staat of eigenschap van het gehuurde of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.

Een verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is (artikel 7:206 BW).

Indien een gebrek dat de verhuurder ingevolge artikel 7:206 BW niet verplicht is te verhelpen, het genot dat de huurder mocht verwachten, geheel onmogelijk maakt, is de huurder bevoegd de huur op de voet van artikel 6:267 BW te ontbinden.

4.5 Het komt er dus op aan te onderzoeken waarop JC Decaux althans haar rechtsvoorganger ten aanzien van het gehuurde mocht rekenen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

Met het oog daarop moet de huurovereenkomst worden uitgelegd. Het gaat daarbij niet alleen om de bewoordingen van die overeenkomst maar ook om, kortweg, hetgeen partijen redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten en hebben bedoeld.

4.6 Het hof stelt voorop dat het gehuurde in dit geval een niet zo gemakkelijk te onderscheiden of te definiëren "zaak" betreft. Dat betekent dat vooral te rade moet worden gegaan bij hetgeen partijen voor ogen heeft gestaan bij de huurovereenkomst teneinde te achterhalen of van een relevant gebrek kan worden gesproken.

Centraal staat naar het oordeel van het hof dat JC Decaux ruimte boven een dak heeft gehuurd teneinde die ruimte te benutten voor dakreclame voor een van haar klanten. Het gehuurde ontleent daaraan haar betekenis voor JC Decaux. Om die reden was zij, naar moet worden aangenomen, bereid de overeengekomen huurprijs te betalen. Zonder de mogelijkheid dakreclame te plaatsen vertegenwoordigt het gehuurde voor haar geen enkele waarde.

De stellingen van Villa Betty bevatten niets dat erop wijst dat zij dat niet zou hebben begrepen.

Die gebruiksmogelijkheid maakt zozeer het wezen van het gehuurde uit dat moet worden geoordeeld dat het gehuurde zonder die gebruiksmogelijkheid als gebrekkig moet worden beschouwd, in die zin dat het gehuurde dan een eigenschap mist, waardoor het aan de huurder, thans JC Decaux, niet het genot kan verschaffen dat deze althans haar rechtsvoorganger bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten.

4.7 Om die reden kan Villa Betty het bepaalde in artikel IV van de algemene voorwaarden die deel

uitmaken van de huurovereenkomst niet aan JC Decaux tegenwerpen. Die bepaling heeft betrekking op vergunningen en/of ontheffingen die nodig zijn voor de bedrijfsvoering in het gehuurde maar daarom gaat het hier niet. Als moet worden vastgesteld dat het gehuurde niet althans niet langer voor dakreclame kan worden gebruikt is de kern van prestatie die JC Decaux van Villa Betty mag verlangen aangetast.

4.8 In de huurovereenkomst ligt naar het oordeel van het hof voorts besloten dat JC Decaux jegens Villa Betty het recht had bedongen om de dakreclame desgewenst te vervangen, hetzij omdat zij een nieuwe huurder zou hebben gevonden hetzij omdat een huurder andere reclame zou wensen. In de huurovereenkomst is immers zonder enige beperking voorzien in de mogelijkheid om het verhuurde onder te verhuren. Dat betekent dat JC Decaux die haar bedrijf ervan heeft gemaakt om reclameruimte ter beschikking te stellen van haar klanten, er redelijkerwijs op mocht vertrouwen dat de huurovereenkomst op dit punt geen beperkingen zou opleveren. Villa Betty had daarmee op haar beurt rekening te houden.

4.9 Als vaststaand kan tussen partijen worden aanvaard dat JC Decaux vanaf 2006 serieuze beperkingen heeft ondervonden in het gebruik van het gehuurde. De stellingen van Villa Betty zijn te speculatief om aan te nemen dat Samsung toentertijd geen wijziging van het reclamebord wilde. Ook als met Villa Betty zou moeten worden aangenomen dat er met het reclamebord waarop het oude logo van Samsung nog stond niet veel mis was zodat het rustig had kunnen blijven staan, heeft te gelden dat JC Decaux in haar rechtsverhouding met Villa Betty de vrijheid had om voor haar klant Samsung te streven naar vervanging van het bord.

4.10 JC Decaux is bij de voorbereiding van de vervanging van het reclamebord gestuit op overheidsrichtlijnen die de vervanging bemoeilijkten. JC Decaux heeft geen kans gezien om de moeilijkheden die opdoemden op te lossen. Villa Betty verwijt haar dat zij in dit verband onoordeelkundig heeft gehandeld, met als gevolg dat het gebrek aan het gehuurde dat JC Decaux aan Villa Betty verwijt moet worden beschouwd als een aan haar, JC Decaux, toe te rekenen omstandigheid.

4.11 Naar het oordeel van het hof moet dit betoog van Villa Betty afstuiten op de volgende feiten en omstandigheden. Het enkele feit dat JC Decaux ervoor heeft gekozen om geen vervangend reclamebord te plaatsen, omdat ze onvoldoende houvast had voor de verwachting dat dit zou worden toegestaan, brengt niet mee dat het gebrek aan het gehuurde moet worden beschouwd als een aan JC Decaux toe te rekenen omstandigheid. Daarbij neemt het hof in aanmerking dat onbestreden is gebleven dat de plaatsing van een nieuw bord relatief grote inspanningen en veel kosten met zich had gebracht, alleen al doordat het (drukke) verkeer, waaronder tramverkeer, aan de voet van het pand een tijdlang had moeten worden stilgelegd. Ook is onbestreden gebleven dat voor de plaatsing van een nieuwe dakstelling indertijd naar redelijke verwachting een bouwvergunning was vereist. Daar komt bij dat JC Decaux terecht aandacht gevraagd heeft voor haar wens haar werkrelatie met de gemeente Amsterdam niet te belasten met acties die naar redelijke verwachting een afkeurende reactie en bestuurlijk ingrijpen zouden opleveren. Zij mocht die verwachting in dit geval redelijkerwijs koesteren op grond van de twee negatieve reacties van de Welstandscommissie, welke commissie zij juist twee keer had benaderd om zich een beeld te vormen van hetgeen zij van gemeentewege had te verwachten, als zij zou overgaan tot plaatsing van een nieuwe dakreclame.

4.12 Evenzeer terecht heeft Villa Betty betoogd dat haar belang voluit in het geding was en dat JC Decaux daarmee rekening diende te houden. Dat betekent dat Villa Betty met juistheid heeft gewezen op de uitzondering die voorkomt in de richtlijnen die vanaf enig moment in 2004 tot in 2008 golden en die vervanging van bestaande dakreclame in beginsel mogelijk maakte. Het hof heeft evenwel in de stellingen van Villa Betty onvoldoende aanknopingspunt gevonden om aan te nemen dat JC Decaux zich in de periode waarom het hier gaat, te weten vanaf eind 2005 tot februari dan wel maart 2008, onvoldoende rekenschap heeft gegeven van het belang van Villa Betty. In het voorjaar van 2007 heeft overleg plaatsgehad tussen partijen. Gesteld noch gebleken is dat toentertijd bruikbare mogelijke oplossingen voor handen waren die JC Decaux vervolgens heeft genegeerd. De stellingen van Villa Betty bieden in het bijzonder een ontoereikend aanknopingspunt voor het oordeel dat van JC Decaux, in aanmerking genomen het belang dat voor haar, Villa Betty, in het geding was, redelijkerwijs had mogen worden verlangd dat zij het bord had geplaatst in de hoop

vervolgens in een administratiefrechtelijke procedure alsnog toestemming te bewerkstelligen. Het in het geding gebrachte juridisch advies baat Villa Betty in dit verband onvoldoende. Het valt met name op dat de adviseur in zijn eerste advies vermeldt dat de beoordeling van (gewijzigde) dakreclame aan de Welstandscommissie wordt overgelaten,

zodat mag worden aangenomen dat aan het standpunt van die commissie belangrijk gewicht toekomt.

4.13 Er bestaat ontoereikende grond om dit gebrek voor risico van JC Decaux te brengen, ook niet krachtens in het verkeer geldende opvattingen.

4.14 Slotsom van deze overwegingen is dat moet worden aanvaard dat het gehuurde een gebrek had als bedoeld in artikel 7:204 BW.

Villa Betty heeft dit gebrek niet verholpen noch, naar uit de stellingen van JC Decaux kan worden opgemaakt, hoeven te verhelpen. Villa Betty heeft niet gesteld noch is anderszins voldoende gebleken dat ze het gebrek had kunnen verhelpen. Het is een gebrek dat het genot dat JC Decaux mocht verwachten, geheel onmogelijk maakt. JC Decaux is daarom bevoegd de huur op de voet van artikel 6:267 BW te ontbinden.

De grieven I, II, III en V in het principaal appel slagen in zover. De grieven A en B in het incidenteel appel falen.

4.15 JC Decaux heeft zich erop beroepen de huurovereenkomst op de voet van het bepaalde in artikel 7:210 BW buitengerechtelijk te hebben ontbonden bij brief van 26 februari 2007, voor zoveel nodig herhaald bij brief van 10 juni 2008.

Villa Betty heeft in haar brief van 18 april 2008 bezwaar gemaakt tegen beëindiging van de huurovereenkomst maar er toentertijd verder geen blijk van gegeven bezwaar te hebben tegen de wijze waarop JC Decaux de beëindiging van de overeenkomst heeft ingeroepen. In aanmerking genomen dat JC Decaux de omstreden dakreclame heeft verwijderd in maart 2008 en naar haar zeggen voor het laatst huur heeft betaald over het eerste kwartaal van 2008, mag de gevolgtrekking zijn dat Villa Betty uit dit samenstel van gedragingen van JC Decaux redelijkerwijs heeft moeten begrijpen dat JC Decaux ontbinding van de huurovereenkomst per uiterlijk 1 april 2008 nastreefde.

4.16 Het hof zal dienovereenkomstig beslissen. Bij gebreke van terzake dienende stellingen kan bewijslevering achterwege blijven.

Het hof zal voor recht verklaren dat de omstreden huurovereenkomst per 1 april 2008 buitengerechtelijk is ontbonden. Tot die datum moet JC Decaux de verschuldigde huur betalen aan Villa Betty. Onverschuldigde betaling van huur is niet aan de orde. Nu nog niet duidelijk is of JC Decaux een huurachterstand heeft, bestaat ontoereikende grond om Villa Betty te veroordelen om aan JC Decaux de borgsom terug te betalen.

4.17 JC Decaux heeft geen belang bij afzonderlijke bespreking van haar overige grieven, ook niet de grieven waarmee zij ingang wil doen vinden dat zij de huurovereenkomst rechtsgeldig heeft opgezegd tegen 1 februari dan wel 1 maart 2008. De brief van 26 februari 2007 waarmee zij heeft willen opzeggen, bevat geen einddatum. Alleen al omdat zij de dakreclame pas in maart 2008 heeft verwijderd, mocht zij er niet gerechtvaardigd op vertrouwen dat Villa Betty heeft begrepen dat zij tegen een eerder moment dan 1 april 2008 wilde opzeggen.

4.18 Omdat Villa Betty bij gelegenheid van de pleidooien in hoger beroep het gedeelte van haar vordering waarmee zij bij conclusie van repliek haar vordering heeft uitgebreid niet heeft gehandhaafd, slagen de grieven XI en XII in het principaal appel. Het desbetreffend onderdeel van de beslissing van de kantonrechter kan niet in stand blijven.

## 5. Slotsom

5.1 In het principaal appel boekt JC Decaux succes. Haar eerste drie grieven en grief V slagen. Het vonnis waarvan beroep kan voor zover het in reconventie werd gewezen, niet in stand blijven. Het hof zal het vernietigen en, opnieuw rechtdoende, de subsidiair gevorderde verklaring voor recht toewijzen tegen 1 april 2008. De verklaring voor recht zal het hof niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren. Ook voor het overige zal het hof de vordering van JC Decaux afwijzen.

Verder slagen haar elfde en twaalfde grief. Het vonnis waarvan beroep kan daarom in conventie niet in stand blijven, voor zover de vordering is toegewezen. In zover zal het hof dit vonnis eveneens vernietigen. Opnieuw rechtdoende zal dit onderdeel van de vordering worden afgewezen. Voor het overige zal het hof het bestreden vonnis in conventie bekrachtigen.

5.2 In het incidenteel appel falen de grieven.

5.3 In het principaal appel is Villa Betty de in het ongelijk gestelde partij. Zij heeft de proceskosten van het principaal appel alsmede die van de eerste aanleg in reconventie te dragen.

In het incidenteel appel is Villa Betty eveneens de in het ongelijk gestelde partij. De met het incidenteel appel gemoeide kosten zal het hof echter niet afzonderlijk begroten, omdat het hof hetgeen Villa Betty aan de orde heeft gesteld vanwege de devolutieve werking van het hoger beroep toch bij zijn overwegingen had te betrekken.

5.4 Het hof zal de zaak terugwijzen naar de kantonrechter voor verdere behandeling en beslissing van hetgeen in conventie nog niet is afgehandeld.

## 6. Beslissing

Het hof:

in het principaal appel:

vernietigt het bestreden vonnis voor zover in conventie de vordering van Villa Betty is toegewezen en voor zover in reconventie gewezen en in zover opnieuw rechtdoende:

wijst af de door Villa Betty gevorderde verklaring voor recht dat JC Decaux jegens Villa Betty aansprakelijk is voor alle geleden en nog te lijden schade als gevolg van het door JC Decaux van het gehuurde verwijderen en verwijderd houden van de dakreclame, inclusief stelling, nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet;

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep in conventie voor het overige;

verklaart voor recht dat de in dit geding omstreden huurovereenkomst per 1 april 2008 buitengerechtelijk is ontbonden;

wijst af het door JC Decaux anders of meer gevorderde;

veroordeelt Villa Betty in de proceskosten van het geding in eerste aanleg in reconventie en van het hoger beroep en begroot deze kosten aan de zijde van JC Decaux voor de eerste aanleg op € 600,- voor salaris gemachtigde en voor het hoger beroep op € 348,98,- voor verschotten en € 2.682,- voor salaris advocaat;

verklaart de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

wijst de zaak terug naar de kantonrechter in de rechtbank Amsterdam (locatie Amsterdam) voor verdere afdoening en beslissing;

in het incidenteel appel:

verwerpt het beroep.

Dit arrest is gewezen door mrs. G.B.C.M. van der Reep, H.J.M. Boukema en E.J.H. Schrage en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 10 mei 2011 door de rolraadsheer.

