

14. Gerechtshof Amsterdam

28 januari 2014

ECLI:NL:GHAMS:2014:219

D.E.M. Management Services B.V./Beleggings- en exploitatiemaatschappij Nieuwburen B.V.

Samenvatting

Oplevering, normale slijtage, onderhoudsverplichting

Partijen zijn in de huurovereenkomst overeengekomen dat de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichting van de verhuurder niet geldt indien sprake is van "*normale slijtage*". In de onderhavige procedure twisten partijen over de reikwijdte van deze onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichting van de verhuurder en specifiek over de uitleg van het begrip "*normale slijtage*" in dit kader. Het hof overweegt dat het begrip "*normale slijtage*" in het onderhavige geval geen helder aanknopingspunt biedt. In het licht van de (overige) omstandigheden en met inachtneming van de maatstaven van redelijkheid en billijkheid oordeelt het hof (voorlopig) dat de uitleg van de huurder de juiste is. Deze uitleg komt erop neer dat zolang sprake is van normale slijtage de verhuurder geen onderhoud, herstel of vernieuwing hoeft te plegen. Zodra de zaken echter aan het eind van hun levensduur zijn, dient de verhuurder de zaken te vervangen. Anders zou de onderhoudsverplichting van de verhuurder een lege huls zijn. Vervolgens biedt het hof de verhuurder alsnog de kans om het ongelijk van huurder aan te tonen en geeft de verhuurder daartoe een bewijsopdracht.

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

D.E.M. MANAGEMENT SERVICES B.V.,

gevestigd te Haarlem,

appellante,

advocaat: mr. E.M. Tjon-En-Fa te Den Haag,

tegen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

BELEGGINGS- EN EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ NIEUWBUREN B.V.,

gevestigd te Amsterdam,

geïntimeerde,

advocaat: mr. I.M.C.A. Reinders Folmer te Amsterdam.

1. Het geding in hoger beroep

De partijen worden hierna DEM en Nieuwburen genoemd.

(...)

2. Beoordeling

(...)

2.3 Het gaat in deze zaak, samengevat, om het volgende.

(i) Stichting Woonmaatschappij [X] (hierna: [X]) heeft met ingang van 1 maart 1999 aan Delphi Communications B.V. (hierna: Delphi) verhuurd de derde, vierde en vijfde verdieping van het kantoorpand gelegen aan de Amerikaweg 10 te Haarlem. Zelf had [X] de daaronder gelegen etages in gebruik. Op deze huurovereenkomst zijn de Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte

van de Raad voor Onroerende Zaken (model 1996) (hierna: de ROZ-voorwaarden) van toepassing. De huurovereenkomst bevat in artikel 21 wijzigingen van en toevoegingen op de ROZ-voorwaarden.

(ii) Per 1 januari 2003 is DEM (een zustervereniging van Delphi) in die plaats getreden als huurder, zo blijkt uit Allonge I bij de huurovereenkomst. DEM heeft vanaf die datum ook de nulde, eerste en tweede verdieping van [X] gehuurd.

(iii) Nieuwburen is sinds 1 februari 2004 eigenaar van het kantoorpand. Nadat [X] in 2005 de onderhoudscontracten voor het kantoorpand had opgezegd, is tussen DEM en Nieuwburen een uitvoerige discussie – te beginnen met een brief van 15 maart 2005 van DEM aan Nieuwburen – ontstaan bestaande uit overleggen, briefwisselingen, ingebrekestellingen en procedures over (de kosten van) het onderhoud van het kantoorpand.

2.4 In de onderhavige zaak vorderde Nieuwburen in eerste aanleg, na vermeerdering van eis, veroordeling van DEM (i) tot betaling van in hoofdsom € 93.753,03 voor onbetaald gebleven huurtermijnen over de maanden december 2009 en januari en februari 2010 en (ii) om Nieuwburen toegang te geven tot het kantoorpand voor het uitvoeren van (herstel)werkzaamheden.

In reconventie vorderde DEM, kort samengevat, (i) verklaring voor recht (a) dat Nieuwburen tekort is geschoten in haar verplichting gebreken aan het kantoorpand te verhelpen, (b) dat DEM het recht heeft deze zelf te verhelpen en (c) dat DEM de kosten daarvan mag verrekenen met de huurpenningen alsmede (ii) vermindering van de huurprijs.

De kantonrechter heeft de vorderingen van Nieuwburen toegewezen en de tegenvorderingen van DEM afgewezen.

2.5 Het gaat in deze zaak in hoger beroep allereerst om de vraag welk onderhoud van het kantoorpand voor rekening van Nieuwburen komt. Uitgangspunt daarbij is artikel 7:206 BW dat, samengevat, inhoudt dat de verhuurder gebreken dient te verhelpen tenzij het gaat om kleine herstellingen die op grond van artikel 7:217 BW voor rekening van de huurder komen. Nu het in dezen niet gaat om de huur van woonruimte maar om de huur van een kantoorpand stond het partijen vrij van die wettelijke regeling af te wijken. Zij hebben dat gedaan door middel van de ROZ-voorwaarden en de in de huurovereenkomst opgenomen afwijkingen daarvan en aanvullingen daarop.

2.6 Nieuwburen voert als prelabel verweer aan dat er al vele procedures tussen partijen zijn gevoerd en dat DEM heeft berust in het eindarrest van dit hof van 21 juli 2009 (zaaknummer 200.017.842/01 SKG). Voor zover zij daarmee bedoelt te betogen – zij trekt die conclusie niet – dat het hof DEM niet-ontvankelijk moet verklaren in haar vorderingen, is van belang dat (i) het hier gaat om een kortgedingprocedure die naar zijn aard geen gezag van gewijsde tussen partijen heeft en (ii) de Hoge Raad vorenbedoeld arrest op 12 maart 2010 heeft vernietigd (rolnummer 09/04080) en de zaak heeft teruggevoerd naar dit hof. Partijen hebben daarna een schikking getroffen waaruit niet kan worden afgeleid dat DEM in eerstgenoemd arrest heeft berust. Het verweer faalt dus.

2.7 Volgens DEM rusten als gevolg van contractuele regeling tussen partijen de volgende onderhouds- en herstelverplichtingen op Nieuwburen.

(i) Nieuwburen is verplicht tot het onderhoud en de controle van installaties en het brandmeldingssysteem. DEM ontleent dat aan artikel 6 van de huurovereenkomst, waarvan niet is afgeweken in artikel 5.1 van Allonge I, en artikel 21.10 van de huurovereenkomst juncto de artikelen 9.5 en 9.1 van de ROZ-voorwaarden. Artikel 9.2.1 (g) dat hiermee strijdig is, is tussen partijen niet van toepassing.

(ii) Nieuwburen is verplicht tot het onderhoud, herstel en vernieuwing van alle in artikel 9.1 (a tot en met d) van de ROZ-voorwaarden genoemde onderdelen.

(iii) Nieuwburen is op grond van artikel 21.10 van de huurovereenkomst verplicht tot het onderhoud, herstel en vernieuwing van alle in artikel 9.2.1 (a tot en met f) van de ROZ-voorwaarden genoemde onderdelen, behoudens normale slijtage.

(iv) Nieuwburen is verplicht tot het schoonmaken en schoonhouden van het kantoorpand, waaronder begrepen ramen, kozijnen en gevels. Het schoonhouden van het interieur komt voor rekening van DEM (artikel 9.2.3 van de ROZ-voorwaarden juncto artikel 21.10 van de huurovereenkomst).

(v) Nieuwburen is verplicht tot het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen, behoudens grove schuld van DEM (artikel 21.10 van de huurovereenkomst juncto artikel 9.2.4 van de ROZ-voorwaarden).

In het algemeen geldt derhalve, aldus nog steeds DEM, dat het onderhoud dat normaliter voor rekening van de huurder komt, thans voor rekening van Nieuwburen als verhuurder komt. Daarnaast geldt dat al het onderhoud dat normaliter bij verhuurder ligt, nog steeds bij Nieuwburen ligt. In concreto hebben partijen daarmee dus afgesproken dat (vrijwel) alle onderhoudsverplichtingen op Nieuwburen rusten. Partijen hebben alleen een uitzondering gemaakt voor normale slijtage van de in artikel 9.2.1 sub a tot en met f van de ROZ-voorwaarden bedoelde werkzaamheden. Deze uitzondering kan volgens DEM niets anders betekenen dan dat Nieuwburen niet tot onderhoud, herstel of vernieuwing kan worden aangesproken door DEM zolang er nog slechts sprake is van normale slijtage. Zijn de desbetreffende zaken echter aan het eind van hun levensduur, dan moet Nieuwburen ze uiteraard vervangen, anders zouden de onderhoudsverplichtingen van Nieuwburen een lege huls zijn.

2.8 Nieuwburen heeft de uitleg van DEM slechts bestreden op het punt van de “normale slijtage”. Zo zijn volgens Nieuwburen in geval van wateroverlast, brand, aardbeving enzovoorts de kosten van nieuwe vloerbedekking voor haar, Nieuwburens, rekening. Daartegen kan zij zich verzekeren. Voor rekening van DEM blijft de normale slijtage die geen onzeker voorval is maar kan worden berekend aan de hand van enerzijds de aard, kwaliteit en samenstelling van de vloerbedekking en anderzijds het aantal gebruikers van het kantoorpand en het aantal keren dat van de trap gebruik wordt gemaakt. Tegen die slijtage kan zij zich immers niet verzekeren, aldus Nieuwburen.

2.9 Het gaat er dus tussen partijen om te achterhalen wat de betekenis is van de woorden “normale slijtage” voor de omvang van de onderhoudsverplichtingen die op Nieuwburen dan wel DEM zouden rusten. De bewoordingen maken niet zonder meer duidelijk hoe deze moeten worden uitgelegd. Het hof heeft dan ook te onderzoeken voor welke uitleg redelijkerwijs moet worden gekozen. Gelet op hetgeen partijen zijn overeengekomen en op de overige omstandigheden van het geval, gewaardeerd naar hetgeen de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen, waarbij bijzondere betekenis toekomt aan de omstandigheid dat uit de gedingstukken – onbestreden – naar voren komt dat [X] als verhuurder vrijwel al het onderhoud aan het kantoorpand deed, waarvoor zij als woningcorporatie bij uitstek over de kennis, de mogelijkheden en de kunde beschikt, acht het hof de uitleg van DEM juist. Vermeldenswaard is in dit verband nog dat namens Nieuwburen bij gelegenheid van de pleidooien in hoger beroep is verklaard dat de verdeling van de onderhoudsverplichtingen over huurder en verhuurder geen bijzondere aandacht heeft gehad. Nieuwburen heeft, ondanks de andersluidende contractuele bepalingen en de uitvoering die door de oorspronkelijke partijen aan het contract was gegeven, aangenomen dat deze verdeling was geregeld zoals te doen gebruikelijk. Aan die veronderstelling kan Nieuwburen geen steun voor haar standpunt onttelen. DEM heeft er verder terecht op gewezen dat het begrip “normale slijtage” in casu geen helder aanknopingspunt biedt. Zo pleegt het te worden toegepast om de oplevering van de verstrekkende huurder in kaart te brengen. Bij de toepassing ervan ten einde onderhoudsverplichtingen af te grenzen past dan ook behoedzaamheid. Ten aanzien van de vloerbedekking zij nog overwogen dat een verhuurder als Nieuwburen op een dergelijke kapitaalsinvestering kan en zal afschrijven, zodat zij na afloop van de door haar berekende technische levensduur gehouden is voor eigen kosten nieuwe vloerbedekking te laten leggen. Met verzekeraarbaarheid voor calamiteiten heeft dat niet van doen.

2.10 Nu het hof de uitleg van DEM juist acht, dient Nieuwburen te worden toegelaten tot het bewijs van haar daarvan afwijkende uitleg. Dat bewijs volgt niet uit de door Nieuwburen overgelegde stukken, zodat zij overeenkomstig haar aanbod zal worden toegelaten tot bewijs door getuigen als hierna

te bepalen. Het hof zal de zaak naar de rol verwijzen. Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

3. Beslissing

Het hof:

laat Nieuwburen toe tot bewijs door getuigen van haar stelling dat de door DEM te dragen kosten van normale slijtage van het gehuurde in dit geval meebrengt dat deze na ommekomst van de technische levensduur van (bijvoorbeeld) de vloerbedekking van het kantoorpand, gehouden is deze op eigen kosten te vervangen;

bepaalt dat de getuigen zullen worden gehoord door mr. J.H. Huijzer, die te dezen tot raadsheercommissaris is benoemd, (...);

verwijst de zaak naar de rol van 25 februari 2014 voor uitlating door de advocaat van Nieuwburen omtrent verhinderdata van alle betrokkenen op dinsdagen en woensdagen in de maanden maart, april en mei 2014;

houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit arrest is gewezen door mr. J.H. Huijzer, mr. G.B.C.M. van der Reep en mr. M.A.J.G. Janssen (...).

Commentaar

In de onderhavige procedure twisten de verhuurder en de huurder al geruime tijd¹ over de vraag welk onderhoud voor rekening van de verhuurder, een woningcorporatie, komt. Partijen hadden – kort gezegd – afgesproken dat onderhoud, herstel en vernieuwing dat normaal gesproken voor rekening van de huurder zou komen, voor rekening van de verhuurder komt. Hiervan was echter uitgezonderd onderhoud, herstel en vernieuwing als gevolg van “*normale slijtage*”. Het geschil spitst zich dan ook toe op de vraag wat onder “*normale slijtage*” dient te worden verstaan.

De huurder betoogt dat de overeengekomen uitzondering inhoudt dat de verhuurder geen onderhoud, herstel of vernieuwing hoeft te plegen, zolang er sprake is van normale slijtage. Zodra de zaken echter aan het eind van hun levensduur zijn, dient de verhuurder de zaken te vervangen. Anders zou de onderhoudsverplichting van de verhuurder een lege huls zijn.

De verhuurder brengt hier – zo begrijp ik uit het arrest – tegenin dat met de overeengekomen uitzondering wordt bedoeld dat indien zaken als gevolg van het gebruik daarvan (door of namens de huurder) slijten, de verhuurder geen plicht heeft tot onderhoud, herstel of vernieuwing. Voor dergelijke slijtage kan hij zich namelijk niet verzekeren. Dit in tegenstelling tot schade als gevolg van brand, wateroverlast en aardbevingen, die wel is te verzekeren.

Het hof oordeelt dat het begrip “*normale slijtage*” in het onderhavige geval geen helder aanknopingspunt biedt. Het hof overweegt vervolgens dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid en in het licht van de omstandigheden de uitleg van de huurder juist is.² Het hof wijst hierbij met name op het feit dat de bedoeling van partijen is geweest dat vrijwel al het onderhoud voor rekening van de verhuurder kwam en dat de verhuurder als woningcorporatie ook bij uitstek over de kennis, de mogelijkheden en de kunde hiervoor beschikt. Ook het feit dat de verhuurder heeft toegegeven dat bij de onderhandelingen geen bijzondere aandacht is besteed aan de onderhoudsafspraken en dat de verhuurder ervan uitging dat deze op de gebruikelijke wijze waren overeengekomen, ondersteunen de stellingen

¹ Inmiddels weer bij het hof na cassatie door de Hoge Raad op 12 maart 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL0005.

² Aangezien het hof aan het eind van zijn arrest de verhuurder een bewijsopdracht geeft om haar gelijk aan te tonen, lijkt het hof te bedoelen dat de uitleg van de huurder voorlopig juist lijkt.

van de verhuurder niet. Het hof geeft de verhuurder vervolgens de kans de juistheid van zijn uitleg aan te tonen, waartoe het hof de zaak terugverwijst naar de rol voor voornoemde bewijsopdracht. Het arrest komt er – in dit specifieke geval – aldus op neer dat onder de normale slijtage van een zaak niet valt het als gevolg van normale slijtage tenietgaan van deze zaak. Op grond van de formulering van de onderhavige onderhoudsclausule vraag ik mij af of dit terecht is.³ De clausule bepaalt namelijk dat ook de herstel- en vernieuwingsplicht van de verhuurder niet geldt ten aanzien van normale slijtage. Als een zaak tenietgaat als gevolg van normale slijtage zou deze dus niet door de verhuurder hoeven te worden hersteld of vernieuwd.

Meer in het algemeen is het echter de vraag wat nu precies wordt verstaan onder “normale slijtage”.⁴ Dit arrest geeft hiervoor geen handvatten. Dit is niet geheel verwonderlijk, nu het een wat atypische casus betreft. Het begrip normale slijtage wordt namelijk over het algemeen gebruikt ten aanzien van de opleververplichting van de huurder aan het einde van de huurovereenkomst. Ook in de jurisprudentie over de opleververplichting van de huurder aan het einde van de huurovereenkomst zijn echter – opvallend genoeg – weinig specifieke aanknopingspunten te vinden voor de invulling van het begrip “normale slijtage”.

Uit een arrest van het Hof Amsterdam van 14 mei 2013 valt in ieder geval af te leiden dat slechts sprake kan zijn van normale slijtage als het gaat om slijtage als gevolg van gebruik dat valt binnen de (overeengekomen) bestemming van het gehuurde.⁵ In deze zaak was overeengekomen dat het gehuurde mocht worden gebruikt door [Y] en zijn huishouden. Feitelijk werd het gehuurde echter gebruikt door [Y] en drie (andere) jongvolwassenen. Als gevolg van dit gebruik was onder meer schade ontstaan aan de vloer en het plafond. De huurder betoogde dat deze schade desondanks het gevolg was van normale slijtage. Het hof overwoog dat onder normale slijtage niet valt de slijtage die is ontstaan als gevolg van het gebruik door vier jongvolwassenen in plaats van één huishouden (conform de overeengekomen bestemming). De extra schade als gevolg van het gebruik door de vier jongvolwassenen kwam derhalve voor rekening van de huurder. Verder valt op te maken uit HR 19 april 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY6108 (Koot/Tideman) dat slijtage als gevolg van ondeskundig gebruik evenmin valt onder “normale slijtage”.⁶

Aangezien het begrip “normale slijtage” een sterk feitelijk karakter heeft, heb ik ook een korte zoektocht gedaan naar de invulling van het begrip “normale slijtage” naar Duits recht (*gewöhnliche Abnutzung*) en Engels recht (*reasonable/fair wear and tear*). Het begrip “normale slijtage” wordt in deze landen namelijk op vergelijkbare wijze gebruikt. Zo bepaalt artikel 538 van het Bürgerliches Gesetzbuch: “*Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.*”⁷ De Engelse House of Lords bepaalde in de zaak *Haskell v. Marlow*: “(...) [*r*]easonable wear and tear means the reasonable use of the house by the tenant and the ordinary operation of natural forces. The exception of want of repair due to wear and tear must be construed as limited to what is directly due to wear and tear, reasonable conduct on the part of the tenant being assumed...” Verder bepaalde de New York Supreme Court,

³ Ik kan mij in het kader van het Haviltex-criterium (HR 13 maart 1981, NJ 1981, 635) echter goed voorstellen dat in een geval als het onderhavige, waarbij de tekst van de clausule niet eenduidig is, de gang van zaken tijdens de onderhandelingen over de huurovereenkomst en de verklaringen van partijen ter processe zwaarder wegen voor het oordeel van het hof dan de tekst van de clausule zelf.

⁴ In de algemene voorwaarden van de ROZ wordt gesproken van “normale slijtage en veroudering”.

⁵ Gerechtshof Amsterdam 14 mei 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:CA3113.

⁶ Zie over deze uitspraak ook *TvHB* 2013/4, p. 228-240. De uitspraak is tevens gepubliceerd in: *JOR* 2013, 224, *NJ* 2013, 291 en *WR* 2013, 66.

⁷ “De huurder is niet aansprakelijk voor veranderingen of verslechtingen van het gehuurde die zijn veroorzaakt als gevolg van het overeengekomen gebruik.”

Appellate Division:⁸ *"In general, the ordinary reasonable use and wear of property by a tenant has relation to the depreciation in condition of building or property which it undergoes during the tenant's occupation, when the tenant in the case of a residence, at least, does nothing in connection with the use more than to come and go and perform the acts usually incident to creating and maintaining conditions for living in the ordinary way."*⁹

Voor voornoemde jurisdicties geldt dat het – net als in Nederland – sterk feitelijke jurisprudentie betreft. De voorgaande beschrijvingen bieden echter wel aanknopingspunten voor de invulling van het begrip “normale slijtage” naar Nederlands recht. Zo zou het bij “normale slijtage” mijns inziens allereerst moeten gaan om “slijtage” en dus niet om meer incidentele schade, of beter gezegd: beschadigingen. Onder “slijtage” zou ik willen vatten alle schade als gevolg van (min of meer) voortdurende omstandigheden. Voornoemde (min of meer) voortdurende omstandigheden omvatten enerzijds het herhaalde gebruik van een zaak en anderzijds externe (weers)invloeden, zoals warmte en koude, licht, zuurstof (roestvorming), water, etc. Om een voorbeeld te geven: vergeeld tapijt als gevolg van zonlicht valt onder normale slijtage, vlekken op het tapijt omdat er iets op is gevallen niet. Al met al zal het onderscheid tussen slijtage en schade meestal vrij eenvoudig te maken zijn.

Verder moet het gaan om normale slijtage. Zoals gezegd, wordt normale slijtage in ieder geval ingeperkt tot slijtage als gevolg van gebruik dat valt binnen de bestemming. Indien de bestemming ruim is gesteld, zoals in het geval van “woonruimte”, is ook het redelijkerwijs te verwachten gebruik van belang. Voor een verhuurder die onverwachte kosten aan het einde van de huurovereenkomst wil voorkomen, is het dus goed om duidelijk de bestemming van het gehuurde af te bakenen. Verder mag het niet gaan om slijtage als gevolg van ondeskundig gebruik. Hierbij zou de verhuurder preventief (onderhouds)informatie over slijtagegevoelige zaken kunnen geven. Hiermee samenhangend is het ook belangrijk of de huurder aan zijn onderhouds- en schadebeperkingsverplichting heeft voldaan. Dit is expliciet het geval onder Engels recht, maar geldt zeker ook voor Nederlands recht. “Normale slijtage” is derhalve enkel de schade die het directe gevolg is van het herhaalde gebruik of van externe (weers)invloeden en die de huurder redelijkerwijs niet had kunnen voorkomen door de zaken op de juiste wijze te onderhouden of schadebeperkende maatregelen te nemen. Ten slotte zijn ook onderwerpen als de kwaliteit van de zaken en de gemiddelde (verwachte) levensduur daarvan van belang voor de vraag of het gaat om normale slijtage.¹⁰

Voor het onderhavige arrest is het de vraag of het voorgaande enige invloed heeft, nu het hier gaat om de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichting van de verhuurder in plaats van de opleveringsverplichting van het gehuurde van de huurder. Aan de andere kant: indien de betreffende zaken inderdaad teniet zijn gegaan als gevolg van normale slijtage (waarbij voornamelijk van belang is of de verhuurder heeft voldaan aan zijn onderhoudsverplichtingen) dan zou, zoals gezegd, in mijn ogen het vernieuwen (vervangen) van de zaken niet voor rekening van de verhuurder dienen te komen (althans uitgaande van de tekst van de clause). Daarvoor zijn partijen namelijk juist een specifieke uitzondering overeengekomen op de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsplicht van de verhuurder. De verhuurder heeft nog een kans gekregen om het hof alsnog op andere gedachten te brengen. Het is afwachten of hij hierin slaagt. Gezien de wijze waarop het hof zijn (voorlopige) oordeel heeft verwoord,¹¹ acht ik die kans niet heel groot.

⁸ Het op een na hoogste rechtscollege van de staat New York.

⁹ Taylor v. Campbell, 108 N.Y.S. 399, 400, 123 App. Div. 698.

¹⁰ Bij zaken van relatief betere kwaliteit zal slijtage minder snel als normaal (mogen) worden aangeduid. Verder is het feit dat de gemiddelde (verwachte) levensduur van een zaak is verstreken een (naar mijn mening sterke) indicatie dat sprake is van slijtage en dat dit tevens normale slijtage betreft.

¹¹ “Gelet op hetgeen partijen zijn overeengekomen en op de overige omstandigheden van het geval, gewaardeerd naar hetgeen de maatstaven van redelijkheid en billijkheid meebrengen, waarbij bijzondere betekenis toekomt aan de omstandigheid dat uit de gedingstukken -onbestreden- naar voren komt dat [X] als verhuurder vrijwel al het onderhoud aan het kan-

G. Elst¹²

toorpand deed, waarvoor zij als woningcorporatie bij uitstek over de kennis, de mogelijkheden en de kunde beschikt, acht het hof de uitleg van DEM juist."

¹² Gijs Elst is werkzaam als advocaat bij Houthoff Buruma te Amsterdam.