



PUBLICATIEBLAD

LANDSVERORDENING van de 15^{de} december 2011 tot vaststelling van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Landsverordening huur).

IN NAAM DER KONINGIN!

De Waarnemende Gouverneur van Curaçao,

In overweging genomen hebbende:

dat het wenselijk is de zevende titel van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek te vervangen door een nieuwe titel Huur als titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en in verband daarmee het Burgerlijk Wetboek te wijzigen;

dat het ontwerp aan de Staten van de Nederlandse Antillen is aangeboden op 19 juli 2010 en onder verwijzing naar additioneel artikel IV bij de Staatsregeling van Curaçao, de behandeling is voortgezet.

Heeft, de Raad van Advies gehoord, met gemeen overleg der Staten, vastgesteld onderstaande landsverordening:

ARTIKEL I

In Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt een nieuwe titel opgenomen die als volgt komt te luiden:

Titel 4 Huur

Afdeling 1 Algemene bepalingen

Artikel 201

1. Huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

2. Huur kan ook op vermogensrechten betrekking hebben. In dat geval zijn de bepalingen van deze titel van toepassing, voor zover de strekking van die bepalingen of de aard van het recht zich daartegen niet verzet.

Artikel 202

Indien de huurder recht heeft op de vruchten van de zaak, geldt dit recht als een genotsrecht als bedoeld in artikel 17 van Boek 5. De huurder verkrijgt dit recht van de dag van ingang van de huur af met dien verstande dat burgerlijke vruchten van dag tot dag berekend worden.

Afdeling 2 Verplichtingen van de verhuurder

Artikel 203

De verhuurder is verplicht de zaak ter beschikking van de huurder te stellen en te laten voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is.

Artikel 204

1. De verhuurder heeft met betrekking tot gebreken van de zaak de in deze afdeling omschreven verplichtingen.
2. Een gebrek is een staat of eigenschap van de zaak 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 zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.
3. Een feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht als bedoeld in artikel 211 en een bewering van recht zonder feitelijke stoornis zijn geen gebreken in de zin van het tweede lid.

Artikel 205

De uit deze afdeling voortvloeiende rechten van de huurder komen aan deze toe, onverminderd alle andere rechten en vorderingen.

Artikel 206

1. De verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen.
2. Deze verplichting geldt niet ten aanzien van de kleine herstellingen tot het verrichten waarvan de huurder krachtens artikel 217 verplicht is, en ten aanzien van gebreken voor het ontstaan waarvan de huurder jegens de verhuurder aansprakelijk is.

3. Is de verhuurder met het verhelpen in verzuim, dan kan de huurder dit verhelpen zelf verrichten en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk waren, op de verhuurder verhalen, desgewenst door deze in mindering van de huurprijs te brengen.

Artikel 207

1. De huurder kan in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van een gebrek een daaraan evenredige vermindering van de huurprijs vorderen van de dag waarop hij van het gebrek behoorlijk heeft kennis gegeven aan de verhuurder of waarop het gebrek reeds in voldoende mate bekend was om tot maatregelen over te gaan, tot die waarop het gebrek is verholpen.
2. De huurder heeft geen aanspraak op huurvermindering ter zake van gebreken die hij krachtens artikel 217 verplicht is te verhelpen, of voor het ontstaan waarvan hij jegens de verhuurder aansprakelijk is.

Artikel 208

Onverminderd de gevolgen van niet-nakoming van de verplichting van artikel 206 is de verhuurder tot vergoeding van de door een gebrek veroorzaakte schade verplicht, indien het gebrek na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan hem is toe te rekenen, alsmede indien het gebrek bij het aangaan van de overeenkomst aanwezig was en de verhuurder het toenkende of had behoren te kennen, of toen aan de huurder heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had.

Artikel 210

1. Indien een gebrek dat de verhuurder ingevolge artikel 206 niet verplicht is te verhelpen, het genot dat de huurder mocht verwachten, geheel onmogelijk maakt, is zowel de huurder als de verhuurder bevoegd de huur op de voet van artikel 267 van Boek 6 te ontbinden.
2. Een verplichting van een der partijen tot schadevergoeding ter zake van een gebrek omvat mede de door het eindigen van de huur ingevolge het eerste lid veroorzaakte schade.

Artikel 210a

1. Indien een gebrek in de zin van artikel 204 het deel van gehuurde woonruimte dat voor de huurder en zijn gezin voor bewoning noodzakelijk is, onbewoonbaar maakt dan wel werkzaamheden tot verhelpen van een zodanig gebrek dit doen of zullen doen, is de huurder bevoegd de huur op de voet van artikel 267 van Boek 6 te ontbinden.
2. De huurder heeft dezelfde bevoegdheid, wanneer het gebruik van de gehuurde woonruimte gevaren oplevert. Van dit lid kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.
3. Artikel 210, tweede lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 211

1. Wanneer tegen de huurder door een derde een vordering wordt ingesteld tot uitwinning of tot verlening van een recht waarmee de zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, ingevolge die overeenkomst niet belast had mogen zijn, is de verhuurder na kennisgeving daarvan door de huurder gehouden in het geding tussen te komen.
2. De verhuurder moet aan de huurder alle door deze vordering ontstane kosten vergoeden, maar, als de kennisgeving niet onverwijld is geschied, alleen de na de kennisgeving ontstane kosten.
3. Wanneer tegen de onderhuurder een vordering betreffende het ondergehuurde wordt ingesteld door de hoofdverhuurder, zijn de voorgaande leden van overeenkomstige toepassing op de onderverhuurder. Voor de toepassing van artikel 73 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering wordt deze vordering gelijkgesteld aan een vordering tot uitwinning.

Afdeling 3 De verplichtingen van de huurder

Artikel 212

De huurder is verplicht de tegenprestatie op de overeengekomen wijze en tijdstippen te voldoen.

Artikel 213

De huurder is verplicht zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen.

Artikel 214

De huurder is slechts bevoegd tot het gebruik van de zaak dat is overeengekomen, en, zo daaromtrent niets is overeengekomen, tot het gebruik waartoe de zaak naar zijn aard bestemd is.

Artikel 215

1. De huurder is niet bevoegd de inrichting of gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen dan na schriftelijke toestemming van de verhuurder, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.
2. Indien het de huur van woonruimte betreft, verleent de verhuurder binnen acht weken de toestemming in ieder geval, indien de voorgenomen veranderingen de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden, niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde dan wel geen zwaarwichtige bezwaren aan zijn zijde zich tegen het aanbrenge daarvan verzetten.
3. Indien de verhuurder de toestemming niet verleent, kan de huurder vorderen dat de rechter hem zal machtigen tot het aanbrenge van de veranderingen. Indien de verhuurder niet tevens de eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van de zaak is, draagt

de verhuurder ervoor zorg dat ook de eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter tijdig in het geding wordt geroepen. Indien op de zaak een hypotheek rust, bestaat deze verplichting tevens ten aanzien van de hypotheekhouder.

4. De rechter wijst de vordering in ieder geval toe, indien de verhuurder op grond van het tweede lid toestemming had behoren te geven. In andere gevallen wijst hij de vordering slechts toe, indien de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder of het woongenot verhogen en geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verhuurder zich tegen het aanbrenge daarvan verzetten.
5. De rechter kan aan de machtiging voorwaarden verbinden of daarbij een last opleggen; hij kan op vordering van de verhuurder de huurprijs verhogen, indien de veranderingen daartoe aanleiding geven.
6. In geval van huur van een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan kan van het eerste tot en met vijfde lid niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, tenzij het de buitenzijde van gehuurde woonruimte betreft.

Artikel 216

1. De huurder is tot de ontruiming bevoegd door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits daarbij het gehuurde in de toestand wordt gebracht, die bij het einde van de huur redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke staat kan worden geacht.
2. De huurder is niet verplicht tot het ongedaan maken van geoorloofde veranderingen en toevoegingen, onverminderd de bevoegdheid van de rechter om hem op de voet van artikel 215, vijfde lid, de verplichting op te leggen hiervoor vóór de ontruiming van het gehuurde zorg te dragen.
3. De huurder kan ter zake van geoorloofde veranderingen en toevoegingen die na het einde van de huurovereenkomst niet ongedaan worden gemaakt, vergoeding vorderen voor zover artikel 212 van Boek 6 dat toestaat.

Artikel 217

De huurder is verplicht te zijnen koste de kleine herstellingen te verrichten, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken.

Artikel 218

1. De huurder is aansprakelijk voor schade aan de verhuurde zaak die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst.
2. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan, behoudens brandschade en, in geval van huur van een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, schade aan de buitenzijde van het gehuurde.
3. Onverminderd artikel 224, tweede lid, wordt de huurder vermoed het gehuurde in onbeschadigde toestand te hebben ontvangen.

Artikel 219

De huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedvinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedvinden daarop bevinden.

Artikel 220

1. Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd of de verhuurder krachtens artikel 56 van Boek 5 iets moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing wanneer de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de gebouwde onroerende zaak waarop die overeenkomst betrekking heeft, en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet. Een dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.
3. Het eerste en tweede lid doen niet af aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij de zaak dringend nodig heeft voor renovatie, voor zover zulks kan worden gebracht onder de wettelijke opzeggingsgronden die gelden voor een gebouwde onroerende zaak als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

Artikel 221

1. De huurder is niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven.
2. In afwijking van het eerste lid is de huurder van een zelfstandige woonruimte die in die woonruimte zijn hoofdverblijf heeft, bevoegd een deel daarvan aan een ander in gebruik te geven, tenzij hij moest aannemen dat de verhuurder tegen het in gebruik geven aan die ander redelijke bezwaren zal hebben.

Artikel 222

Indien de huurder gebreken aan de zaak ontdekt of derden hem in zijn genot storen of enig recht op de zaak beweren, moet hij daarvan onverwijld aan de verhuurder kennis geven, bij gebreke waarvan hij verplicht is aan de verhuurder de door de nalatigheid ontstane schade te vergoeden.

Artikel 223

De huurder van een onroerende zaak of een gedeelte daarvan is, indien de verhuurder tot

verhuur na afloop van de lopende huur of tot verkoop wenst over te gaan, verplicht te dulden dat aan de zaak de gebruikelijke kennisgevingen van het te huur of te koop zijn worden aangebracht, en aan belangstellenden gelegenheid te geven tot bezichtiging.

Artikel 224

1. De huurder is verplicht het gehuurde bij het einde van de huur weer ter beschikking van de verhuurder te stellen.
2. Indien tussen de huurder en verhuurder een beschrijving van het verhuurde is opgemaakt, is de huurder gehouden de zaak in dezelfde staat op te leveren waarin deze volgens de beschrijving is aanvaard, met uitzondering van geoorloofde veranderingen en toevoegingen en hetgeen door ouderdom is teniet gegaan of beschadigd.
3. Indien geen beschrijving is opgemaakt, wordt de huurder ten aanzien van het onderhoud dat ten laste van de huurder komt, behoudens tegenbewijs, verondersteld het gehuurde in goede staat te hebben ontvangen en moet hij het gehuurde in die staat teruggeven.

Artikel 225

Houdt de huurder na het einde van de huur het gehuurde onrechtmatig onder zich, dan kan de verhuurder over de tijd dat hij het gehuurde mist, een vergoeding vorderen gelijk aan de huurprijs, onverminderd, indien zijn schade meer dan deze vergoeding bedraagt, zijn recht op dit meerdere.

Afdeling 4 De overgang van de huur bij overdracht van de verhuurde zaken en het eindigen van de huur

Artikel 226

1. Overdracht van de zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft en vestiging of overdracht van een zelfstandig recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal op de zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, door de verhuurder doen de rechten en verplichtingen van de verhuurder uit de huurovereenkomst, die daarna opeisbaar worden, overgaan op de verkrijger.
2. Overdracht door een schuldeiser van de verhuurder wordt met overdracht door de verhuurder gelijkgesteld.
3. De verkrijger wordt slechts gebonden door die bedingen van de huurovereenkomst, die onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door de huurder te betalen tegenprestatie.
4. Bij huur van woonruimte of bedrijfsruimte ten aanzien waarvan afdeling 5, § 3 van overeenkomstige toepassing is, dan wel een gedeelte daarvan kan niet van de voorgaande leden worden afgeweken.

Artikel 227

In geval van vestiging of overdracht van een beperkt recht op de verhuurde zaak, dat niet onder artikel 226, eerste lid, is begrepen, is de gerechtigde jegens de huurder verplicht zich te

onthouden van een uitoefening van dat recht, die het gebruik door de huurder belemmert.

Artikel 228

1. Onverminderd afdeling 5, paragraaf 3, en afdeling 6, eindigt een huur voor bepaalde tijd aangegaan, zonder dat daartoe een opzegging vereist is, wanneer die tijd is verstreken.
2. Een huur voor onbepaalde tijd aangegaan of voor onbepaalde tijd verlengd eindigt door opzegging. Heeft de huur betrekking op een onroerende zaak, dan dient de opzegging te geschieden tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag op een termijn van tenminste een maand.

Artikel 229

1. De dood van de huurder of de verhuurder doet de huur niet eindigen.
2. Indien de erfgenamen van de huurder niet bevoegd zijn de zaak aan een ander in gebruik te geven, kunnen zij gedurende zes maanden na het overlijden van hun erflater de overeenkomst op een termijn van tenminste een maand opzeggen.
3. Indien een huurder twee of meer erfgenamen nalaat, is de verhuurder verplicht zijn medewerking te verlenen aan de toedeling van de rechten en verplichtingen van de overleden huurder uit de huurovereenkomst door de gezamenlijke erfgenamen aan een of meer van hen, tenzij de verhuurder tegen een of meer van de aangewezenen redelijke bezwaren heeft.

Artikel 230

Indien na afloop van een huurovereenkomst de huurder met goedvinden van de verhuurder het gebruik van het gehuurde behoudt, wordt daardoor, tenzij van een andere bedoeling blijkt, de overeenkomst, ongeacht de tijd waarvoor zij was aangegaan, voor onbepaalde tijd verlengd.

Afdeling 5 Bijzondere bepalingen inzake de huur van woonruimte

§ 1 Algemeen

Artikel 231

1. Deze afdeling is uitsluitend van toepassing op huur van woonruimte.
2. Onder woonruimte wordt verstaan een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als een zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd, alsmede de onroerende aangehoorigheden. Onder woonruimte wordt mede verstaan een perceel grond dat verhuurd is om te worden gebruikt voor bewoning.
3. Onder huurcommissie wordt verstaan een huurcommissie als bedoeld in paragraaf 4 van deze afdeling.

Artikel 232

Deze afdeling is niet van toepassing op huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is.

Artikel 233

1. De echtgenoot van een huurder is van rechtswege medehuurder, zolang de woonruimte de echtgenoot tot hoofdverblijf strekt, ongeacht of de huurovereenkomst voor dan wel na het aangaan van het huwelijk is gesloten.
2. Voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst, behalve voor zover deze reeds opeisbaar waren voordat de echtgenoot medehuurder werd, zijn de huurder en de medehuurder jegens de verhuurder hoofdelijk aansprakelijk.
3. Indien de huurovereenkomst ten aanzien van de huurder eindigt, wordt de medehuurder huurder.
4. Indien de in het eerste lid bedoelde echtgenoot hetzij ingevolge een beschikking als bedoeld in artikel 826, eerste lid, onderdeel a, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, hetzij ingevolge onderlinge overeenstemming in verband met een verzoek tot echtscheiding of scheiding van tafel en bed niet het gebruik heeft van de echtelijke woonruimte, brengt dit voor de toepassing van dit artikel geen verandering in het hoofdverblijf.
5. In geval van echtscheiding of scheiding van tafel en bed kan de rechter in eerste aanleg op verzoek van een echtgenoot bepalen wie van de echtgenoten huurder van de woonruimte zal zijn. De rechter bepaalt tevens de dag van ingang van de huur met deze echtgenoot. Op dezelfde dag eindigt de huur met de andere echtgenoot.

Artikel 234

Bij overlijden van de huurder zet de echtgenoot die medehuurder is de huur als huurder voort. Hij kan de huur binnen zes maanden na het overlijden bij exploit of aangetekende brief opzeggen met ingang van de eerste dag van de tweede maand na opzegging.

Artikel 235

Indien een echtgenoot die als medehuurder tegenover de verhuurder beroep gedaan heeft op de artikelen 233 en 234, hertrouwt, kan met betrekking tot dezelfde woonruimte de nieuwe echtgenoot geen beroep doen op de artikelen 233 en 234.

Artikel 236

Hebben twee personen tien jaren of langer samengeleefd als waren zij gehuwd, dan zijn de artikelen 233 tot en met 235 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 237

Van de artikelen 233 tot en met 236 kan niet ten nadele van de echtgenoot of de in artikel 236 bedoelde levensgezel worden afgeweken.

Artikel 238

Van deze afdeling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

§ 2 De huurprijs

Artikel 239

Ter zake van huur gelden de huurprijzen die partijen zijn overeengekomen, voor zover uit deze afdeling niet anders voortvloeit.

Artikel 240

1. Indien de marktwaarde van woonruimte in onbewoonde staat NAF. 150.000,- of minder bedraagt, kunnen de huurder en de verhuurder de huurcommissie verzoeken de maximale huurprijs vast te stellen.
2. De bedragen, genoemd in het eerste lid, kunnen worden gewijzigd bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, telkens wanneer de prijsontwikkeling daartoe aanleiding geeft.
3. Bij verhuur van een gemeubileerde woonruimte is de verhuurder verplicht de prijzen voor woonruimte en meubilering afzonderlijk vast te stellen. Voor zowel woonruimte als meubilering kan de huurder de huurcommissie verzoeken de maximale prijs vast te stellen.
4. Het derde lid is ten aanzien van servicekosten van overeenkomstige toepassing.

Artikel 241

De huurcommissie stelt de maximale prijs vast met ingang van een door de huurcommissie te bepalen tijdstip, dat niet eerder ligt dan de eerste dag van de maand waarin het verzoek is gedaan en niet later dan zestig dagen na dagtekening van de beschikking.

Artikel 242

De vaststelling door de huurcommissie staat niet in de weg aan de geldigheid van een in de huurovereenkomst opgenomen beding tot aanpassing van de huurprijs aan de geldontwaarding.

Artikel 243

1. Bij de huurprijsvaststelling houdt de huurcommissie rekening met de marktwaarde, waaronder begrepen de marktwaarde van de grond, van de betreffende woonruimte in onbewoonde staat, met dien verstande dat de huurprijs per jaar niet meer dan 12% van die marktwaarde mag bedragen.
2. Bij de huurprijsvaststelling houdt de huurcommissie voorts rekening met de staat van onderhoud van de woonruimte, voor zover het onderhoud ten laste van de verhuurder komt.

Artikel 244

Bij landsbesluit kan worden bepaald dat ten aanzien van aangewezen woningbouwcorporaties, voor de toepassing van artikel 239, eerste lid, en artikel 240 niet de marktwaarde maar de geïndexeerde bouwkosten, waaronder begrepen de waarde van de grond, als basis wordt genomen.

Artikel 245

De huurcommissie is bevoegd, ambtshalve of op verzoek van de huurder, de huurprijs voorwaardelijk vast te stellen, in die zin, dat zolang de door haar aangewezen verbeteringen of herstellingen aan de woonruimte niet zijn aangebracht binnen een bij de uitspraak te bepalen tijd, een lagere huurprijs geldt.

Artikel 246

1. Van de uitspraak van de huurcommissie staat zowel voor de huurder als voor de verhuurder gedurende zes weken na de dagtekening van de mededeling beroep open bij de rechter in eerste aanleg. Titel 10, afdelingen 3, 4 en 6, van Boek 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is van toepassing.
2. De rechter in eerste aanleg behandelt en beslist de bij hem aangebrachte zaken zo spoedig mogelijk. Indien hij de uitspraak niet bevestigt, doet hij wat de huurcommissie had behoren te doen.
3. Tegen zijn beschikking staat geen andere voorziening open dan cassatie in het belang der wet.

Artikel 247

1. Elk in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst betreffende woonruimte gemaakt beding, niet de huurprijs betreffende, voor zover daarbij ten behoeve van een der partijen een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is vernietigbaar.
2. Elk in verband met de totstandkoming van een zodanige huurovereenkomst gemaakt beding, voor zover daarbij door of tegenover een derde enig niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, is vernietigbaar.

§ 3 Opzegging door de verhuurder

Artikel 248

1. De huur van woonruimte wordt door opzegging van de zijde van de verhuurder niet beëindigd, indien voor de beëindiging niet de toestemming van de huurcommissie is verkregen.

2. Indien de huur van rechtswege een einde zou nemen, zonder dat opzegging is vereist, maar de huurder deze voor bepaalde of onbepaalde tijd wenst te verlengen, houdt de huur niet op dan na verkregen toestemming van de huurcommissie.

Artikel 249

De huurcommissie kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden betreffende het gebruik van de woonruimte. Indien een voorwaarde niet wordt nagekomen, kan de huurcommissie op verzoek van de oorspronkelijke huurder de toestemming intrekken en de woonruimte aan de oorspronkelijke huurder toewijzen, onverminderd diens recht op schadevergoeding.

Artikel 250

1. De huurcommissie verleent haar toestemming indien de huurder niet aan zijn in afdeling 3 omschreven verplichtingen voldoet. Zij kan de huurder, op zijn verzoek, een termijn gunnen om alsnog aan zijn verplichting te voldoen. Na het verstrijken van die termijn beslist de huurcommissie na verhoor, althans behoorlijke oproeping, van partijen.
2. In bijzondere gevallen kan de huurcommissie de beëindiging van de huur op andere grond toestaan, indien haar blijkt, dat de eigenaar, of in geval van gedeeltelijke onderhuur, de hoofdbewoner daarbij een rechtmatig belang heeft.
3. Indien de huurcommissie haar toestemming verleent, bepaalt zij, met inachtneming van artikel 228, het tijdstip waarop de huur een einde zal nemen en geeft zij een bevel tot ontruiming.

Artikel 251

1. Een onherroepelijk geworden bevel tot ontruiming levert een executoriale titel op, die met toepassing van de voorschriften van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering kan worden tenuitvoergelegd.
2. De huurcommissie kan het bevel tot ontruiming niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren.

Artikel 252

Van de uitspraak van de huurcommissie staat zowel voor de huurder als voor de verhuurder beroep op de rechter in eerste aanleg open. Artikel 246 is van toepassing.

§ 4 De huurcommissie

Artikel 253

1. De huurcommissie bestaat uit drie leden.
2. Onder de leden is een voorzitter.
3. Voorts worden benoemd een plaatsvervangend voorzitter en plaatsvervangende leden. Waar in deze paragraaf wordt gesproken van voorzitter, is de plaatsvervangende voorzitter daar

mede onder begrepen. Waar in deze paragraaf wordt gesproken van leden, zijn de plaatsvervangende leden daar mede onder begrepen.

Artikel 254

Aan de huurcommissie worden een secretaris en een plaatsvervangend secretaris toegevoegd. Waar in deze paragraaf wordt gesproken van secretaris, is de plaatsvervangende secretaris daar mede onder begrepen.

Artikel 255

De voorzitter, de verdere leden en de secretaris worden bij landsbesluit benoemd en ontslagen.

Artikel 256

De leden en de secretaris genieten voor hun werkzaamheden een schadeloosstelling, waarvan het bedrag bij landsbesluit wordt vastgesteld.

Artikel 257

1. Een zaak kan alleen schriftelijk bij de huurcommissie aanhangig worden gemaakt.
2. Indien een verzoekschrift niet voldoende mededeling bevat, stelt de secretaris de verzoeker in de gelegenheid het verzoekschrift aan te vullen. De secretaris is hem daarbij, voor zoveel nodig, behulpzaam.

Artikel 258

1. De huurcommissie kan geen zaak behandelen, indien niet drie leden aanwezig zijn.
2. Bij afwezigheid of ontstentenis van de secretaris worden zijn werkzaamheden verricht door het lid van de huurcommissie dat de voorzitter daartoe zal aanwijzen.

Artikel 259

1. De huurcommissie is bevoegd, al dan niet na beëdiging, getuigen of deskundigen te horen of te doen horen. Die personen zijn verplicht te verschijnen en de gevorderde voorlichting te geven.
2. Aan de verschenen personen kan vergoeding worden toegekend op de voet van het Tarief justitiekosten strafzaken.
3. Ook kan de huurcommissie getuigen of deskundigen horen, die door een der partijen meegebracht, vrijwillig voor haar verschijnen.

Artikel 260

1. Ter zake van de werkzaamheden van de huurcommissie worden aan belanghebbenden geen kosten in rekening gebracht.
2. Alle stukken, krachtens deze afdeling opgemaakt, zijn vrij van kosten.

Artikel 261

De leden en de secretaris der huurcommissie zijn verplicht het geheim der beraadslagingen te bewaren. Zij zijn voorts verplicht tot geheimhouding omtrent al hetgeen hun in hun hoedanigheid is bekend geworden.

Artikel 262

De leden onthouden zich van deelneming aan de behandeling van enige zaak, welke hen, hun echtgenoten of bloed- of aanverwanten tot en met de derde graad, persoonlijk aangaat, of waarin zij of een der genoemde personen als gemachtigden zijn betrokken. Deze onthouding wordt ten aanzien van de bepaalde zaak als afwezigheid aangemerkt.

Artikel 263

De oproeping van de huurder en van de verhuurder, alsmede van de getuigen en deskundigen, om bij de behandeling van een verzoek om vaststelling van een huurprijs of om toestemming tot beëindiging van de huur tegenwoordig te zijn, geschiedt met overeenkomstige toepassing van Boek 1, titel 10, afdeling 3, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waarbij voor griffier wordt gelezen: secretaris van de huurcommissie, en voor rechter in eerste aanleg: de voorzitter van de huurcommissie.

Artikel 264

Huurder en verhuurder kunnen zich voor de huurcommissie door een gemachtigde doen bijstaan of door een schriftelijk gemachtigde doen vertegenwoordigen. Artikel 22 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 265

1. De huurcommissie kan een of meer van haar leden opdragen de zaken te onderzoeken, voordat deze door haar worden behandeld en beslist.
2. De huurcommissie kan voorts een of meer van haar leden opdragen een plaatselijk onderzoek in te stellen of getuigen of deskundigen te horen. Zij kan aan deze leden de secretaris toevoegen.

Artikel 266

1. In alle zaken doet de voorzitter hoofdelijk rondvraag, te beginnen met het jongste lid in leeftijd. Zelf brengt hij het laatst zijn advies uit.
2. Ieder aanwezig lid is verplicht zijn advies uit te brengen.

Artikel 267

Alle beslissingen worden genomen bij meerderheid van stemmen.

Artikel 268

De uitspraak van de huurcommissie wordt op het verzoekschrift gesteld of daaraan gehecht. Zij vermeldt de leden, die haar hebben gegeven, en wordt door de voorzitter en de secretaris ondertekend. Ook een copie van een bevel tot ontruiming, bedoeld in artikel 250, derde lid, en artikel 251, wordt door hen ondertekend.

Artikel 269

1. De huurcommissie behandelt en beslist de bij haar aangebrachte zaken zo spoedig mogelijk. Haar beslissing is met redenen omkleed.
2. De voorzitter bepaalt na afloop van de behandeling de dag waarop de huurcommissie uitspraak zal doen en deelt deze dag aan de verhuurder en de huurder mede. Op verlangen van de verhuurder of de huurder kan de huurcommissie de uitspraak uitstellen.
3. De huurcommissie deelt aan de verhuurder en de huurder haar uitspraak bij aangetekende brief mee.

Artikel 270

De secretaris is bij de zittingen der huurcommissie tegenwoordig. Hij houdt aantekening van hetgeen aldaar verhandeld wordt, met vermelding van de zakelijke inhoud van de verklaringen der door de commissie gehoorde personen.

Artikel 271

Op schriftelijke aanvraag geeft de secretaris schriftelijke inlichtingen betreffende uitspraken der huurcommissie inzake vaststellingen van huurprijzen en toestemmingen tot beëindiging van huur.

Artikel 272

1. De secretaris houdt twee afzonderlijke registers, te weten:
 - a. van de uitspraken der huurcommissie, waarbij beslist is op verzoeken om vaststelling van de huurprijs ('Vaststellingen');

- b. van de uitspraken der huurcommissie, waarbij beslist is op verzoeken om toestemming tot beëindiging van huur ('Beëindiging').
2. In deze registers worden, ieder onder een afzonderlijk nummer, kort vermeld alle zaken in volgorde, waarin zij worden aangebracht.

Artikel 273

Voor de bestrijding van bureau-onkosten en de uitbetaling van de aan getuigen en deskundige toe te leggen vergoedingen worden de secretaris gelden ter beschikking gesteld.

Afdeling 6 Bijzondere bepalingen inzake de huur van bedrijfsruimte

Artikel 274

1. Afdeling 5, paragrafen 2 tot en met 4, is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van winkels, magazijnen, tapperijen, koffiehuisen, logementen, sociëteiten, bierhuizen, ijshuizen, restaurants en kantoren, met dien verstande dat in plaats van het in artikel 239, eerste lid, genoemde percentage een maximumpercentage van 14% zal gelden.
2. Afdeling 5, paragrafen 2 tot en met 4, is niet van toepassing ten aanzien van zeehavens, luchthavens, hotels en op de in het eerste lid bedoelde panden voor zover deze in een zeehaven, op een luchthaven of in een hotel gevestigd zijn of daarmee ruimtelijk verbonden zijn.

Artikel 275

Van deze afdeling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

ARTIKEL II

1. In artikel 17 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek wordt aan het slot van onderdeel j de punt vervangen door een puntkomma en wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:
 - k. de aanleg en verwijdering van een net, bestaande uit een of meer kabels of leidingen, bestemd voor transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie of van informatie.
2. In artikel 20 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt vóór de tekst de aanduiding '1.' geplaatst en wordt een lid toegevoegd, luidende:
 2. In afwijking van het eerste lid behoort de eigendom van een net, bestaande uit een of meer kabels of leidingen, bestemd voor transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie of van informatie, dat in, op of boven de grond van anderen is of wordt aangelegd, toe aan de bevoegde aanlegger van dat net dan wel aan diens rechtsopvolger.
3. Aan artikel 87, tweede lid, derde volzin, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt toegevoegd: tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
4. In artikel 1309, derde lid, van Boek 8 van het Burgerlijk Wetboek wordt 'artikel 1593 van

Boek 7A' vervangen door: artikel 227 van Boek 7.

ARTIKEL III

Na artikel 144 van de Landsverordening overgangsrecht nieuw Burgerlijk Wetboek worden de volgende acht artikelen ingevoegd:

Artikel 147

Procedures inzake overeenkomsten van huur en verhuur, waarin het inleidend verzoekschrift is ingediend voor het tijdstip van in werking treden van titel 4 van Boek 7, worden, met inbegrip van een eis die in het geding bij wijze van reconventie is of wordt gedaan, beheerst door het recht dat voor dat tijdstip gold.

Artikel 148

Bepalingen die tot nietigheid of vernietigbaarheid van een beding in een huurovereenkomst leiden, zijn met ingang van het tijdstip van in werking treden van titel 4 van Boek 7 van toepassing op de op dat tijdstip bestaande huurovereenkomsten.

Artikel 149

Voor zover het veranderingen van de inrichting of de gedaante van het gehuurde betreft, waartoe de huurder slechts met toestemming van de verhuurder bevoegd is, is artikel 215 van Boek 7 van toepassing, indien de verhuurder op het tijdstip van het in werking treden van titel 4 van Boek 7 een verzoek van de huurder om die toestemming te geven nog niet heeft beantwoord, mits dit verzoek niet langer dan drie maanden voor dat tijdstip is gedaan. In dat geval begint de in artikel 215, tweede lid, bedoelde termijn pas op het tijdstip van die inwerkingtreding te lopen.

Artikel 150

Artikel 220, tweede lid, van Boek 7 is niet van toepassing, indien het door dit lid vereiste redelijke voorstel onder het voorafgaande recht is gedaan.

Artikel 151

Artikel 221 van Boek 7 is niet van toepassing op huurovereenkomsten die voor het tijdstip van het in werking treden van titel 4 van Boek 7 zijn gesloten.

Artikel 152

Artikel 224, derde lid, van Boek 7 is niet van toepassing op huurovereenkomsten die voor het in werking treden van titel 4 van Boek 7 zijn gesloten.

Artikel 153

Indien de huurder voor het in werking treden van titel 4 van Boek 7 is overleden, maar op het tijdstip van die inwerkingtreding nog geen zes maanden na dit overlijden waren verstreken en de termijn van zes maanden, bedoeld in artikel 229, tweede lid, van Boek 7, binnen drie maanden na het tijdstip van die inwerkingtreding zou aflopen, wordt die termijn verlengd tot drie maanden na dit tijdstip.

Artikel 153a

1. De Huurcommissie-Regeling blijft wat betreft de huurprijsvaststelling van toepassing op huurovereenkomsten aangegaan vóór de inwerkingtreding van titel 4 van Boek 7.
2. Bij overlijden van de huurder eindigt de toepasselijkheid ingevolge het eerste lid, tenzij het woonruimte betreft en de huur wordt voortgezet door een persoon die in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzaam gemeenschappelijke huishouding heeft gehad. Overlijdt ook deze persoon dan eindigt de toepasselijkheid van de Huurcommissie-Regeling in elk geval.
3. De toepasselijkheid van de Huurcommissie-Regeling ingevolge het eerste lid eindigt ten aanzien van bedrijfsruimte genoemd in artikel 274, eerste lid, in elk geval uiterlijk na vijf jaren na de inwerkingtreding van titel 4 van Boek 7.

ARTIKEL IV

- A. De zevende titel van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek vervalt.
- B. De Huurcommissie-Regeling wordt ingetrokken, onverminderd artikel 153a van de Landsverordening overgangsrecht nieuw Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL V

Deze landsverordening treedt in werking met ingang van een bij landsbesluit te bepalen tijdstip.

ARTIKEL VI

Deze landsverordening wordt aangehaald als: Landsverordening huur.

Gegeven te Willemstad, 15 december 2011
A.P. VAN DER PLUIJM-VREDE

De Minister van Justitie,
E.R. WILSOE

Uitgegeven de 22^{ste} december 2011
De Minister van Algemene Zaken,
G.F. SCHOTTE