



AFKONDIGINGSBLAD VAN SINT MAARTEN

Jaargang 2014

No. 8

Landsverordening van de 9^{de} januari 2014 tot vaststelling van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Landsverordening huur)

IN NAAM VAN DE KONING!

De Gouverneur van Sint Maarten,

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 wenselijk is de inhoud van de Huurcommissie-Regeling te moderniseren en over te brengen naar het Burgerlijk Wetboek;

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 Sint Maarten, de behandeling is voortgezet.

Heeft, de Raad van Advies gehoord, met gemeen overleg der Staten, vastgesteld de 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 toen kende 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 aanbrengen 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 verhoogd en geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verhuurder zich tegen het aanbrengen 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. 200.000,- 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 grosse 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 243, 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 aangaan 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 Philipsburg, *drieëntwintigste* december 2013
De Gouverneur van Sint Maarten

De Minister van Justitie

Negende januari 2014
De Minister van Algemene Zaken

Uitgegeven de *veertiende* januari 2014;
De Minister van Algemene Zaken
Namens deze,
Hoofd Afdeling Juridische Zaken & Wetgeving

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. Algemeen

Het onderhavige ontwerp strekt tot hercodificatie van het in het Burgerlijk Wetboek opgenomen huurrecht, met aansluiting op het algemeen deel van het vermogensrecht, zoals geregeld in de reeds ingevoerde Boeken 3 en 6 nieuw BW. Daarbij is van de gelegenheid gebruik gemaakt om de sterk verouderde en moeilijk leesbare Huurcommissie-Regeling (HCR) te herzien en in het Burgerlijk Wetboek te integreren. Het gaat hier, zoals algemeen bekend, om een maatschappelijk belangrijke materie.

Van de nieuwe titel 4 van Boek 7 worden in de afdelingen 1 tot en 4 algemene bepalingen gegeven, die in beginsel gelden voor alle verhuurde zaken. Deze afdelingen zijn ontleend aan de Nederlandse wet van 21 november 2002, Stb. 587 (Kamerstukken 26 089), maar met minder dwingend recht (vergelijk de niet overgenomen artikelen 7:206, derde lid, tweede volzin, 209, 231, 242 en 282 Ned.BW). Van de Nederlandse toelichtende stukken – die zijn uitgegeven in: *Parlementaire Geschiedenis Huurrecht*, eds. A.R. de Jonge en E.E. de Wijkerslooth-Vinke, 2008 – is hieronder gebruik gemaakt. Dat het algemeen deel minder dwingend recht bevat dan in Nederland impliceert een continuering van het huidige recht. Ook het huidige Nederlands-Antilliaanse huurrecht, voor zover opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (in tegenstelling tot de Huurcommissie-Regeling), bevat weinig dwingend recht. Men zie voor het huidige recht C. de la Fuente en W.J. Noordhuizen, *Nederlands-Antilliaans en Arubaans huurrecht*, 2009. Hier te lande is van de noodzaak van meer dwingend recht in het algemeen deel onvoldoende gebleken. Overigens is in Nederland het op grote schaal tot dwingend recht verklaren niet onbekritiseerd gebleven; men zie onder andere de beschouwingen van de Advocaat-Generaal bij de Hoge Raad J.L.R.A. Huydecoper in het *Nederlands Juristenblad* 2003, p. 1940 e.v. Men houde in het oog dat in Nederland de huurdersbescherming historisch zo gegroeid is als deze zich nu voordoet. De Nederlandse Antillen hebben niet diezelfde weg gevolgd. Er is geen goede reden nu te breken met het eigen (rechtshistorische) verleden en het niveau van huurdersbescherming, ten koste van de verhuurder, die in de Nederlandse Antillen veel gevallen een niet-institutionele belegger/eigenaar van het gehuurde is, te brengen op het Nederlandse niveau. De onroerend goedmarkt hier te lande lijkt ook flexibeler te zijn dan die in Nederland. Afdeling 5 daarentegen betreft uitsluitend de huur van woonruimte (waaronder niet begrepen zijn vakantiewoningen, hotel- en pensionverblijven, wisselwoningen e.d.; zie artikel 232). In deze afdeling is de dwingendrechtelijke Huurcommissie-Regeling gewijzigd opgenomen. Voorgesteld wordt om van de historische kostprijs over te stappen op de marktwaarde (artikelen 240 en 243). Vaak blijkt het onmogelijk de historische kostprijs te achterhalen. Bovendien is het als het pand al in andere handen is overgegaan niet redelijk tegenover

de verhuurder om de huurprijs af te leiden van de kostprijs van de eerste eigenaar in het verleden. Op verzoek van de woningbouwcorporaties is echter de mogelijkheid geopend dat zij in beginsel op de oude voet doorgaan (artikel 244).

In dit verband bedenke men dat de Huurcommissie-Regeling – die in 1939 is ingevoerd in verband met de toenemende economische bedrijvigheid en grote toestroom van nieuwe bewoners – een inbreuk vormt op de contractvrijheid, welke als grondrecht geldt. Bovendien vindt het recht van de verhuurder bescherming in artikel 1 Protocol nr. 1 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens (EVRM): het recht op bescherming van 'possessions'. In de recente zaak *Hutten-Czapska v. Poland* is Polen veroordeeld door het Europese Hof voor de rechten van de mens wegens een onevenredige belasting van verhuurders in de nationale huurwetgeving (EHRM, Grote Kamer, 19 juni 2006, appl. no. 35014/97). Zie in dit verband ook het vonnis het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van de Nederlandse Antillen en Aruba van 10 augustus 1999 in de zaak *Kundnani v. El Ayoubi* (Tijdschrift van Antilliaans recht-Justicia 2000, p. 48 e.v.), waarin werd overwogen:

'4.4. Het Hof is van oordeel dat in de huidige tijd de Huurcommissie-Regeling – die sedert 1940 mede van toepassing is verklaard op onder meer winkels (artikel 17bis) – in veel gevallen niet langer bevredigend functioneert. De regeling is weliswaar niet van toepassing wanneer het bedrag der bouwkosten, waaronder begrepen de waarde van de grond, door de huurcommissie op NAF. 100.000,- of meer is gesteld (artikel 1 lid 9), maar het gaat daarbij om de historische stichtingskosten en de waarde van de grond ten tijde van de bouw.

4.5. Met ontwikkelingen in de marktwaarde wordt evenmin rekening gehouden – indien de regeling van toepassing is – bij de vaststelling van de hoogte der huurprijzen, hetgeen tot het, in het algemeen maatschappelijk onaanvaardbaar te achten, resultaat kan leiden, bijv. in belangrijke winkelstraten, dat de eigenaar die zijn pand niet zelf gebruikt er uit economische overwegingen beter aan doet dit af te breken en te herbouwen, dan te verhuren. De op basis van de Huurcommissie-Regeling vastgestelde disproportioneel lage huurprijzen leiden voorts op grote schaal tot verkrotting doordat door de eigenaars onvoldoende onderhoud wordt verricht. De huuropbrengst is daarvoor in veel gevallen ontoereikend.

4.6. Een aanwijzing dat de Huurcommissie-Regeling niet langer voldoet, is ook dat in de praktijk toepassing van artikel 9bis – dat sedert 1 maart 1977 matiging (tot nihil) door de rechter van de vordering tot terugbetaling van teveel betaalde huur mogelijk maakt – thans eerder regel dan uitzondering is.'

In het onderhavige ontwerp wordt – in afdeling 5, § 2 (artikel 240) – voorgesteld om de grens tot welke de regeling van huurprijsvaststelling door de huurcommissie toepasselijk is, te stellen op een marktwaarde van NAF. 150.000,= (in plaats van een historische kostprijs van NAF. 100.000,= zoals thans) en het percentage ter vaststelling van de maximale huurprijs van woonruimten op 8% (in plaats van 12%, zoals

thans). De maximum huurprijs die de huurcommissie kan vaststellen voor woonruimte blijft dus NAF. 1.000,= per maand (8% van NAF. 150.000,= marktwaarde is evenveel als 12% van NAF. 100.000,= historische kostprijs). Voor Sint Maarten wordt als plafond voorgesteld een marktwaarde van NAF. 200.000,= (in plaats van thans de historische kostprijs van NAF. 130.000,=). Voor bedrijfsruimte is het percentage gesteld op 10%, in plaats van 14% zoals thans. De aanpassingen zijn opgesteld in overleg met de huurcommissie. Overigens kunnen de bedragen worden aangepast aan de geldontwaarding (artikel 240, eerste lid). Voor bestaande huurovereenkomsten blijft ingevolge het voorgestelde overgangsrecht het huidige regiem voor enige tijd gelden (zie hierna onder artikel III, artikel 153a Overgangsrecht). De gevolgen van de wijziging zullen zijn dat op een aantal, vooral oude, onroerende zaken die op de huidige vrije markt – soms aanzienlijk – meer waard zijn in onbewoonde staat dan hun historische stichtingskosten bedragen, op termijn – verwezen wordt in dit verband naar genoemd 153a Overgangsrecht – niet meer onder de huurprijsvaststellingsbepalingen zullen vallen waardoor de hoogte van de huur wordt overgelaten aan de vrije marktwerking. De verwachting daarvan is, zoals hierboven met verwijzing naar jurisprudentie van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van de Nederlandse Antillen en Aruba ook uiteengezet, dat het voor eigenaren/verhuurders aantrekkelijker wordt om oudere panden in goede staat van onderhoud te houden of deze te renoveren. Daarmee wordt naar verwachting een groter huuraanbod gecreëerd en wordt verkrotting van oude, soms historische, gebouwen voorkomen.

De regeling van de toestemming van de huurcommissie voor opzegging van de huur (zonder plafond) is ongewijzigd overgenomen in afdeling 5, § 3.

In de artikelen 233 tot en met 237 wordt bescherming geboden aan de echtgenoot en de ongehuwd samenlevende levensgezel ingeval van scheiding of overlijden. De echtgenoot of de tenminste tien jaren samengeleefd hebbende levensgezel wordt van rechtswege medehuuder en bij scheiding kan de rechter beslissen wie in de woonruimte mag blijven. Dat behalve met het huwelijk ook wordt rekening gehouden met het ongehuwd samenleven past in het Caraïbisch model van wetgeven. Zie behalve artikel 236 ook het reeds bestaande artikel 1:408b ten aanzien van alimentatie na verbreking van een langdurig samenleven anders dan door overlijden en in het ontwerp-Landsverordening erfrecht en schenking het voorgestelde artikel 4:30b ten aanzien van een verzorgingsvruchtgebruik na overlijden.

Wat betreft de nieuwe algemene afdelingen 2 en 3 verdient in het bijzonder de aandacht dat een nieuwe gebrekenregeling wordt voorgesteld (artikelen 204, 206, 207, 208 en 217), die de positie van de huurder verbetert door bepalingen inzake huurvermindering (artikel 207) en herstel van het gebrek door de huurder met verrekening van de kosten (artikel 206). Zie ook de renovatieregeling in artikel 220. Deze regeling is, met dezelfde nummering, overgenomen uit het Nederlandse Burgerlijk Wetboek. Voor de uitleg en de toepassing van deze artikelen kan dan ook

gemakkelijker aansluiting worden gezocht bij de Nederlandse rechtspraak, zonder dat evenwel de eigenheid van de Nederlands-Antilliaanse (rechts)praktijk uit het oog mag worden verloren. Zoals uit het stelsel van het nieuw BW voortvloeit zullen op de huurovereenkomst, zoals geregeld in titel 4 van Boek 7, in beginsel ook de algemene bepalingen van de Boeken 3 en 6 van toepassing zijn. Het nieuwe vermogensrecht is in een gelaagde structuur van algemeen naar bijzonder opgebouwd. Het systeem van de gelaagde structuur brengt onder meer mee dat de regels betreffende nietigheid en vernietigbaarheid van rechtshandelingen, opgenomen in titel 2 van Boek 3, ook op de huurovereenkomst van toepassing zijn. Dit is mede van belang voorzover in titel 4 van Boek 7 regels van dwingend recht zijn opgenomen, waarvan de gevolgen nader door titel 2 van Boek 3 worden bepaald. In de tweede plaats brengt dit mee dat de totstandkoming van de huurovereenkomst moet worden beoordeeld aan de hand van de regels van Boek 3 en Boek 6 betreffende de totstandkoming van rechtshandelingen, onderscheidenlijk van overeenkomsten. Ook de regels betreffende toepasselijkheid en geldigheid van algemene voorwaarden uit Boek 6 zijn van toepassing, hetgeen in de praktijk een belangrijke aanvulling van de bescherming van in het bijzonder de huurder van woonruimte oplevert indien huurovereenkomsten worden gesloten door professionele verhuurders die daarbij algemene voorwaarden hanteren. Zo vloeit uit artikel 6:236, onderdeel c, voort dat onredelijk bezwarend en derhalve vernietigbaar is elk beding dat de huurder een hem volgens de wet toekomende bevoegdheid tot opschorting van nakoming van zijn verplichting tot huurbetaling ontnemt. Krachtens artikel 6:236, onderdeel b, is een beding in algemene voorwaarden waarbij de huurder de mogelijkheid tot ontbinding wordt ontnomen onredelijk bezwarend en derhalve vernietigbaar. Voorts kan onder omstandigheden een beding waarbij de huurder op zich neemt na het aangaan van de overeenkomst ontstane gebreken voor zijn rekening te herstellen krachtens artikel 6:237, onderdeel b, vernietigbaar zijn. Bovendien kan nog gewezen worden op artikel 6:237, onderdeel g, op grond waarvan een beding in algemene voorwaarden waarbij verrekening wordt uitgesloten, wordt vermoed onredelijk bezwarend te zijn en kan derhalve vernietigbaar zijn. Uit artikel 6:237, onderdeel f, kan worden afgeleid dat een beding dat de verhuurder geheel of ten dele bevrijdt van een wettelijke verplichting tot schadevergoeding, daaronder begrepen een wettelijke verplichting uit contractenrecht zoals mede in titel 4 van Boek 7 is te vinden, wordt vermoed onredelijk bezwarend en dus vernietigbaar te zijn. Ook verdient aandacht dat volgens artikel 6:236, onderdeel k, onredelijk bezwarend is elk beding dat de bevoegdheid van de huurder bewijs te leveren aantast of de bewijslast te zijnen nadele wijzigt.

Genoemd onderdeel f van artikel 6:237 is van belang voor de bevoegdheid tot opschorting die de huurder kan ontlennen aan artikel 6:262. De Hoge Raad heeft uitdrukkelijk beslist dat de huurder een beroep toekomt op artikel 6:262 (HR 6 juni 1997, NJ 1998, 128). Het stelsel van het onderhavige wetvoorstel brengt hierin geen verandering: de

verplichting tot betaling van huur en de verplichting tot herstel van gebreken of het inhalen van achterstallig onderhoud zijn inderdaad tegenover elkaar staande verplichtingen in de zin van artikel 6:262. Van de opschortingsregeling moet duidelijk worden onderscheiden de regeling van de partiële ontbinding. Met de opschorting van de huurbetaling loopt de huurder vooruit op een eventuele partiële ontbinding van de huurovereenkomst zoals voorgesteld in artikel 207. Men zie artikel 207, erop neerkomend dat, in geval van verminderd huurgenot als gevolg van een gebrek, de huurder recht heeft op partiële ontbinding overeenkomstig de algemene regel van artikel 6:270, zij het dat deze in rechte moet worden gevorderd. Het onderhavige voorstel bevat geen speciale van de algemene regels afwijkende opschortingsregeling. Voor de opschorting als inleiding op verrekening van de kosten in geval de verhuurder in gebreke blijft gebreken te verhelpen en de huurder zelf de gebreken herstelt moge verwezen worden naar de toelichting bij de artikelen 205 en 206.

Ook de regeling van ontbinding of wijziging van de overeenkomst op grond van onvoorziene omstandigheden, neergelegd in de artikelen 6:258 en 260, is van toepassing; men zie aldus voor het huidige recht HR 10 augustus 1994, NJ 1994, 688, en 14 juni 1996, NJ 1996, 729, beide betreffende huur van woonruimte. Deze rechtspraak blijft onder de regeling van het wetsvoorstel dus haar betekenis behouden.

Tenslotte kan worden gewezen op artikel 6:215 betreffende de gemengde overeenkomst. Artikel 6:215 betreft de gemengde overeenkomst, maar is blijkens art. 6:216 mede van toepassing op andere meezijdige vermogensrechtelijke rechtsverhoudingen. Deze bepaling komt neer op de zogenaamde cumulatieve- of combinatieleer. Uitgangspunt is dat een overeenkomst zeer wel onder de omschrijving van twee verschillende benoemde overeenkomsten kan vallen. De bepalingen van beide soorten van overeenkomsten zijn dan cumulatief van toepassing, behoudens een, van bepaling tot bepaling te beoordelen, onverenigbaarheid of zich tegen toepasselijkheid verzettende strekking.

Het onderhavige ontwerp is opgesteld met bijstand van prof. mr. Jan de Boer, lid van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van de Nederlandse Antillen en Aruba en adviseur van de Gemeenschappelijke Commissie nieuw Burgerlijk Wetboek. Geraadpleegd zijn onder meer de Kamers van Koophandel, huurcommissies, woningbouwcorporaties, consumentenorganisaties, verenigingen van makelaars, Ordes van Advocaten, de Antilliaanse en Arubaanse Notariële Vereniging en de Bestuurscolleges van de Eilandgebieden van de Nederlandse Antillen.

In een brief van het Bestuurscollege van het Eilandgebied Curaçao aan de Minister van Justitie van 15 oktober 2008 (2007/11733) wordt de vraag opgeroepen of hetgeen de huurcommissie betreft niet beter in een aparte landsverordening (een nieuwe Huurcommissie-Regeling) kan worden neergelegd. Vanuit de praktijk (de advocatuur en rechterlijke macht) is echter de wens uitgesproken dat het huurrecht zoveel mogelijk bij elkaar gebracht wordt, met het oog op de toegankelijkheid van de regelgeving. Aan deze wens vanuit de praktijk is gehoor gegeven, al is uit principieel

oogpunt voor het standpunt van het Bestuurscollege veel te zeggen. Het komt erop neer dat de praktische voordelen zwaarder hebben gewogen dan de principiële zuiverheid. Overigens is in het Burgerlijk Wetboek incidenteel wel meer publiek recht te vinden. Men denke bijvoorbeeld aan de kindbescherming – met een belangrijke rol voor de voogdijraden – in Boek 1 en de regeling van de gevonden voorwerpen – met een taak voor de Bestuurscolleges – in Boek 5. De huurverhouding is overwegend privaatrechtelijk van aard. Dat de maximale prijsvaststelling voor bepaalde categorieën woonruimten kan geschieden door de huurcommissie en dat voor alle woonruimten geldt dat een opzegging aan de huurcommissie kan worden voorgelegd zijn zo belangrijke aspecten van de huurverhouding, dat het onwenselijk is deze elders, buiten het BW-huurrecht, te regelen. Ten slotte verdient vermelding dat het ontwerp tot aanvulling van het nieuwe Burgerlijk Wetboek van Aruba, dat thans in behandeling is bij de Raad van Advies van Aruba, dezelfde regeling als de onderhavige bevat.

II. Financiële gevolgen

Onderhavige ontwerplandsverordening heeft geen financiële gevolgen voor de begroting van het Land.

III. Advies van de Raad van Advies

Op 11 maart 2010 heeft de Raad van Advies advies uitgebracht (RvA no. RA17C-09-LV).

Ondergetekende stemt in met de wenselijkheid om aan de onderhavige wetgeving op brede schaal kenbaarheid te geven.

De Raad adviseert dat in het algemeen deel van de Memorie van Toelichting nadere uitleg wordt gegeven en een vergelijking met het Nederlandse (en Arubaanse) recht wordt gemaakt ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. minder (semi) dwingend recht in de algemene bepalingen;
- b. handhaving (in hoofdzaak) van de regeling van de Huurcommissie-Regeling;
- c. hantering van de marktwaarde voor de competentiegrens van de huurcommissie bij huurprijsvaststelling en als maatstaf bij de huurprijsvaststelling;
- d. overneming van de Nederlandse gebrekenregeling;
- e. handhaving van de mogelijkheid van buitengerechtelijke ontbinding.

De Memorie van Toelichting is terzake aangepast. Wel wordt wat betreft punt a benadrukt dat slechts in de algemene bepalingen (artikelen 201 tot en met 230) minder dwingend recht bestaat dan in Nederland. Het bijzonder gedeelte ten aanzien van woonruimte en in verband daarmee de taak van de huurcommissie (artikelen 231 tot en met 275) is geheel van dwingend recht. De verwijzing naar het arrest van het Europese Hof voor de rechten van de mens in de zaak Hutten-Czapska heeft slechts betekenis in het kader van het betoog dat een aanpassing nodig is van de huidige regeling in de Huurcommissie-Regeling. Dat in beginsel de huidige

Huurcommissie-Regeling inhoudelijk wordt gehandhaafd (punt b), met de nodige aanpassingen, en dat wordt gehandhaafd de mogelijkheid van buitengerechtelijke ontbinding (punt e; deze kwestie komt hierna nog uitvoerig aan de orde), behoeft in het kader van de hercodificatie in het algemeen geen bijzondere toelichting. In zoverre verandert er immers niets.

Met voldoening heeft de ondergetekende kennis genomen van de instemming waarop de integratie van de Huurcommissie-Regeling in het Burgerlijk Wetboek in de Raad mag rekenen. De Raad merkt terecht op dat de in de Huurcommissie-Regeling voorkomende strafbepaling (artikel 13 HCR) met het intrekken van de Huurcommissie-Regeling komt te vervallen. Handhaving van die strafbepaling heeft onvoldoende zin. Er zijn geen aangiftes bekend noch is, voor zover valt na te gaan, tot vervolging wegens overtreding van dit verbod overgegaan. Jurisprudentie op dit punt is onbekend. Ook (Shon) H.Th. Lopez, De Huurcommissieregeling, 1981, vermeldt geen zaken. Behoudens dit artikel 13 HCR, zijn er geen publiekrechtelijke instrumenten die komen te vervallen.

De Raad constateert terecht dat er belangrijke verschillen zijn tussen het Nederlands-Antilliaanse recht en het Nederlandse huurrecht. Het is de Raad niet duidelijk wat de redenen zijn die verschillen te handhaven. Zoals hierboven in het Algemeen deel vermeld, is er geen aanleiding om het niveau van huurdersbescherming gelijk te trekken met dat in Nederland. Een dergelijke gelijktrekking zou ook niet passen in dit wetgevingstraject waar vooral sprake is van hercodificatie en incorporatie van grotendeels bestaande regels of verduidelijking en modernisering daarvan. Nederland enerzijds en de Nederlandse Antillen en Aruba anderzijds zijn al sinds lang hun eigen gang gegaan en er is geen reden de eigen ontwikkeling te onderbreken.

De Raad geeft in overweging om de Nederlandse verplichtte rechterlijke tussenkomst bij ontbinding van de huurovereenkomst met betrekking tot een gebouwde onroerende zaak (artikel 231, eerste lid, Ned.BW) over te nemen. Dat het Nederlands-Antilliaanse recht in dit opzicht afwijkt van het Nederlandse bestaat thans reeds (zie C. de la Fuente, W.J. Noordhuizen, Nederlands-Antilliaans en Arubaans huurrecht, 2009, p. 152). Onlangs heeft de Hoge Raad in een arrest van 26 maart 2010, LJN: BL0592 in een Nederlands-Antilliaanse zaak het volgende overwogen:

'3.5 Onderdeel 2 is gericht tegen het oordeel van het hof dat ontbinding van een huurovereenkomst door middel van een schriftelijke buitengerechtelijke verklaring mogelijk is. Volgens het onderdeel kan ontbinding van een huurovereenkomst van bedrijfsruimte naar Antilliaans recht slechts geschieden door de rechter en is art. 6:267 lid 1 BWNA niet van toepassing op een dergelijke huurovereenkomst. Het onderdeel berust op een onjuiste rechtsopvatting en faalt derhalve. Naar Antilliaans recht bestaat geen geschreven of ongeschreven rechtsregel op grond waarvan ontbinding van een huurovereenkomst met betrekking tot een gebouwde onroerende zaak, in afwijking van art. 6:267 lid 1 BWNA, slechts door de rechter kan geschieden.'

Zoals hierna in de Memorie van Toelichting vermeld (na artikel 230), heeft de Orde van Advocaten van Curaçao nadrukkelijk erop aangedrongen de Nederlandse regeling op dit punt niet over te nemen. De Orde wijst erop dat ook andere belangrijke overeenkomsten buitengerechtelijk kunnen worden ontbonden. De Orde wijst verder op de consequentie van de Nederlandse regeling dat van de verhuurder wordt verlangd dat hij het gehuurde, vaak zijn eigendom, ter beschikking zal moeten blijven stellen aan een huurder die zijn verplichtingen niet nakomt waarbij de Orde kennelijk vooral aan financiële verplichtingen denkt maar waartoe het geval zich niet beperkt. De Orde verwacht dat verhuurders daardoor in financiële problemen kunnen komen omdat zij niet zelden het verhuurde pand hebben verhypothekerd en niet meer aan hun betalingsverplichting kunnen voldoen als enerzijds de huur niet wordt betaald en anderzijds de bank wel moet worden voldaan. In dat opzicht wijkt de Nederlands-Antilliaanse feitelijke situatie, naar het ondergetekende wil voorkomen, overigens af van de Nederlandse, waar het niet gebruikelijk is dat particulieren permanent een woonruimte verhuren bij wijze van belegging of inkomstenbron, terwijl op die woonruimte nog een (grote) hypotheek rust. In de Nederlandse Antillen komt dat vaker voor. Op de verhuurder de verplichting leggen zich tot de rechter te wenden alvorens tot ontbinding wegens tekortkoming over te kunnen gaan, bergt het risico in zich dat verhuur minder aantrekkelijk wordt. Het overnemen van het verbod op buitengerechtelijke ontbinding zou ten slotte ook een breuk met het verleden opleveren.

Het argument van de Raad dat het met enige regelmaat zou voorkomen dat de verhuurder buitengerechtelijk ontbindt en de sleutels vervangt zodat de (voormalige) huurder de woonruimte (maar dat zal voor bedrijfsruimte niet anders zijn) niet meer kan betreden, overtuigt niet. Het vervangen van de sloten van toegangsdeuren tot het (voorheen) gehuurde levert in feite een ontruiming daarvan op. Een dergelijke handeling, waarin een gebruiker van een onroerende zaak, ook al bestaat voor dat gebruik mogelijk geen titel meer, de toegang fysiek wordt ontnomen is een vorm van verboden eigen richting. Niet verwacht mag worden dat verhuurders die zich daaraan schuldig maken, van de uitoefening van dergelijke praktijken zullen worden afgeschrikt door een verbod op buitengerechtelijke ontbinding. De gebruiker die zich nog huurder meent omdat niet buitengerechtelijk ontbonden mocht worden, zal zich in zo'n geval ook tot de rechter in kort geding moeten wenden om rechtens weer toegang tot de onroerende zaak af te dwingen. Hij bevindt zich theoretisch weliswaar in een voordeliger positie omdat in beginsel van het bestaan van een huurverhouding zal worden uitgegaan in het geval dat niet buitengerechtelijk kan worden ontbonden, maar in de praktijk zal de verhuurder, in kort geding tot verschaffen van huurgenot door de huurder betrokken, in dat geval in reconventie vorderen dat de rechter vooruit loopt op een bodemprocedure waarin een einde aan de huurovereenkomst zal komen en de huurder het huurgenot bij wijze van voorlopige voorziening zal ontzeggen. De ondergetekende geeft er daarom voorkeur

aan geen inbreuk te maken op de commune regels van het overeenkomstenrecht op dit punt.

De Raad merkt nog op dat het onevenwichtig is dat de verhuurder voor opzegging (op termijn) op de grond dat de huurder 'wanpresteert', toestemming van de huurcommissie nodig heeft, en voor ontbinding op dezelfde grond (met onmiddellijke ingang) niet. Allereerst zij erop gewezen dat voor de opzegging zelf geen toestemming nodig is van de huurcommissie. Van die toestemming hangt wel af of de opzegging resulteert in een beëindiging van de huurovereenkomst. Zie de memorie van toelichting bij de artikelen 248 tot en met 252 met verdere verwijzing naar literatuur. Verder geldt dat ook een opzegging in het algemeen onmiddellijk effect kan sorteren. Dit hangt af van de termijn waartegen opgezegd kan worden; men denke bijvoorbeeld aan de onmiddellijke opzegging van een arbeidsovereenkomst wegens dringende reden.

Daartegenover staat dat een ontbinding wegens tekortkoming pas mogelijk is wanneer de schuldenaar in verzuim verkeert, waartoe doorgaans een ingebrekestelling vereist is waarbij de schuldenaar een termijn krijgt om alsnog na te komen. De tekortkoming kan voorts, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, zodanig zijn dat die de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Bij een opzegging is dat in beginsel niet nodig. Wanneer een grond voor opzegging zich voordoet is die, behoudens het geval dat zulks naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, voldoende voor de beëindiging van het opgezegde contract. Een belangrijk verschil tussen beide beëindigingsgronden is verder dat een tekortkoming die aan de schuldenaar toerekenbaar is, kan leiden tot een schadevergoedingsplicht. Een opzegging op zich leidt niet tot schadevergoedingsplicht voor de opgezegde partij, ongeacht de gronden waarop werd opgezegd. Het Nederlands-Antilliaanse huurrecht kent de bijzonderheid dat volgens artikel 12 HCR de huurcommissie na opzegging (of na verloop van de in artikel 7A:1587 BW bedoelde termijn) alleen toestemming tot beëindiging van de huur kan verlenen als de huurder niet voldoet aan zijn uit artikel 7A:1577 BW voortvloeiende verplichtingen (artikel 12, eerste lid, HCR; artikel 250, eerste lid, van het onderhavige ontwerp), dan wel sprake is van een bijzonder geval waarin de eigenaar of de hoofdbewoner een rechtmatig belang heeft bij beëindiging op een andere grond (artikel 12, tweede lid, HCR; artikel 250, tweede lid, van het onderhavige ontwerp). Artikel 7A:1577 BW legt op de huurder twee verplichtingen, te weten, kort gezegd, om het gehuurde als goed huurder te gebruiken en om de huurprijs op de bepaalde termijn te voldoen. Het niet voldoen aan een van die verplichtingen kan dus zowel grond opleveren om de overeenkomst te ontbinden wegens tekortkoming in de nakoming van die verbintenis als een reden zijn om de huurovereenkomst op te zeggen, doorgaans (maar het bepaalde in artikel 7A:1588 BW is niet van dwingendrechtelijke aard) met inachtneming een opzegtermijn. De verhuurder heeft in dat geval de keuze. Het kan voordelig zijn (buitengerechtelijk) te ontbinden met evenwel het risico dat, als de huurder niet vrijwillig ontruimt, alsnog ontruiming moet worden afgedwongen via de rechter en met het risico –

ook als de huurder onder druk van de verhuurder wel ontruimt maar zich onverminderd op het standpunt blijft stellen dat er geen grond voor ontbinding was – dat de verhuurder schadeplichtig wordt als in een bodemprocedure komt vast te staan dat er geen grond voor ontbinding bestond. Daar staat tegenover dat de verhuurder ook kan opzeggen en zich tot de huurcommissie zal moeten wenden om aan de opzegging rechtsgevolg te verbinden. Wanneer die toestemming voor beëindiging via de huurcommissie of in beroep door de rechter wordt verleend, staat daarmee vast dat de opzegging en daaropvolgende beëindiging rechtsgeldig zijn – aan de beslissing komt ook gezag van gewijsde toe – zodat de verhuurder niet het risico loopt op die grond schadeplichtig te worden. De ondergetekende is met de Orde van Advocaten van Curaçao van mening dat deze keuze aan de verhuurder moet worden gelaten en er onvoldoende aanleiding is om in het huurrecht een uitzondering op de in het algemene overeenkomstenrecht voorkomende mogelijkheid van buitengerechtelijke ontbinding te maken.

Naar aanleiding van het advies van de Raad is de laatste volzin van artikel 224, derde lid, inzake het schilderen in de oorspronkelijke kleur van de binnenkant van het gehuurde, geschrapt. In Aruba was de Commissie Nieuw Burgerlijk Wetboek evenmin voorstander van deze bepaling. Het advies van de Raad om de term 'woning' over de gehele linie te vervangen door 'woonruimte' is gevolgd. Ook de door de Raad voorgestelde omschrijving van woonruimte in artikel 231, tweede lid, is overgenomen.

De Raad heeft kritiek op de plaatsing van het bepaalde in artikel 236, waarin afdeling 5 van dwingend recht wordt verklaard. De ondergetekende acht de plaatsing niet verwarrend. Het gaat hier om een voor de afdeling geldende algemene bepaling die past in de eerste paragraaf, met opschrift 'Algemeen'. Een bepaling omtrent het al dan niet van dwingend recht zijn is goed geplaatst aan het slot, in een separaat artikel, waardoor de bepaling meer in het oog springt dan in het vierde lid van artikel 231, zoals de Raad voorstelt.

Het advies van de Raad tot herformulering van artikel 240, eerste lid, en tot wijziging van artikel 240, tweede lid, is gevolgd. Ook artikel 241 is aangepast. De formele bepalingen betreffende de huurcommissie (artikelen 253 tot en met 273) zijn naar aanleiding van de opmerkingen van de Raad en overigens ook naar aanleiding van het ontwerp tot aanvulling van het nieuwe Burgerlijk Wetboek van Aruba herzien. De artikelen 211, 215, 220, 236, 244, 245, 246, 247, 250 en 252 zijn gehandhaafd, maar de Memorie van Toelichting ter plaatse is aangevuld. De overige voorstellen van de Raad zijn opgevolgd.

IV. Artikelsgewijze toelichting

ARTIKEL I (Titel 4 van Boek 7 BW)

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Artikel 201

1. Uitgangspunt is dat het voorwerp van huur een zaak is. Het tweede lid geeft aan dat huur van vermogensrechten mogelijk is en dat dan de algemene bepalingen betreffende huur van toepassing zijn, maar het slot van dit lid bevat een veiligheidsklep. Dit stelsel, dat in de pas loopt met wat geldt bij koop (artikel 7:47) verdient om verschillende redenen de voorkeur. In de eerste plaats zijn de meeste huurbepalingen geredigeerd met het oog op het normale geval van huur van een lichamelijke zaak. In de tweede plaats moet er rekening mee worden gehouden dat deze bepalingen zich in het geheel niet lenen voor toepassing met betrekking tot voor een tegenprestatie in gebruik gegeven vermogensrechten, waar geheel andere behoeften kunnen bestaan dan in deze titel onder ogen zijn gezien. Men denke bijvoorbeeld aan intellectuele eigendom.

2. Het eerste lid spreekt van 'gebruik' en niet van 'genot'. Enerzijds wordt zo uitgedrukt dat het enkel verschaffen van het genot van de zaak zonder aflevering daarvan de overeenkomst nog niet tot huur maakt en anderzijds dat er wel huur is wanneer de zaak aan de huurder in gebruik is gegeven maar deze door aan hem toe te rekenen omstandigheden verhinderd wordt daarvan daadwerkelijk ook het genot te hebben. In de woorden 'in gebruik verstrekken' ligt niet besloten dat voor huur een in onbeperkt gebruik geven nodig is. Zo kan huur van een muur voor reclame doeleinden worden beschouwd als huur van de betreffende onroerende zaak strekkend tot een beperkt gebruik daarvan. Artikel 203 zegt dan ook dat de verhuurder de zaak aan de huurder ter beschikking moet stellen 'voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is'. Huur kan ook een gedeelte van een zaak betreffen, bijvoorbeeld een kamer.

3. Niet wordt geëist dat de verhuurder eigenaar of zelfs maar tot verhuur bevoegd is. Men denke aan onbevoegde onderhuur en zie artikel 221.

4. Voor huur is vereist dat het gebruik geschiedt voor een tegenprestatie. Deze behoeft niet in geld te bestaan. Wel moet de betreffende verbintenis naar de maatstaf van artikel 6:227 bepaalbaar zijn, waartoe niet nodig is dat zij op het tijdstip van totstandkoming van de overeenkomst al vastgesteld kan worden. In de eis van een tegenprestatie ligt besloten dat gebruik ten behoeve van de wederpartij geen huur kan opleveren. Men denke aan een dienstwoning, die de bewoner ten behoeve van de werkgever gebruikt.

5. De omschrijving verwijst, anders dan volgens het huidige recht, niet naar de duur van de overeenkomst. Zij kan voor bepaalde of voor

onbepaalde tijd zijn gesloten. Een waarborg tegen onbeperkt voortdurende huur is niet nodig in verband met artikel 6:258 dat van dwingend recht is (artikel 6:250) en in geval van onvoorziene omstandigheden ontbinding van de overeenkomst mogelijk maakt dan wel een wijziging in die zin dat zij opzegbaar wordt gemaakt met inachtneming van een bepaalde termijn.

6. De omschrijving brengt mee dat titel 4 van Boek 7 in beginsel mede van toepassing is in geval van leasing. Het gaat hier om een niet in de wet geregelde overeenkomst die economisch functioneert als een wijze van financiering van de zaak ten behoeve van degene die haar in gebruik neemt. Een dergelijke overeenkomst kan ook trekken van huurkoop vertonen of op huurkoop neerkomen. Artikel 6:215 brengt mee dat dan zowel de bepalingen betreffende huur als die betreffende huurkoop voor toepassing in aanmerking komen. Daartegen bestaat geen bezwaar. Uit artikel 6:215 zal, mede in verband met de aard van vaak dwingende regels betreffende huurkoop, voortvloeien dat dan in elk geval aan de geldigheidseisen voor huurkoop moet zijn voldaan.

7. De rechten van de huurder zijn noch een zakelijk recht, noch een beperkt recht in de zin van artikel 3:8. Men zie ook artikel 3:17, tweede lid. Het ligt niet in de bedoeling voor huur een inschrijfbaarheid als daar bedoeld mogelijk te maken.

8. In Nederland is bepaald dat de pachtovereenkomst niet als huur wordt aangemerkt (artikel 201, derde lid, Ned.BW), hetgeen ermee samenhangt dat Nederland in titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek een aparte regeling van de pacht heeft (artikelen 7:311 tot en met 7:404 Ned.BW). Deze titel 7.5 Ned.BW is vastgesteld (samen met een aanvulling van het Nederlandse Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en de introductie van een afzonderlijke Uitvoeringswet grondkamers) bij de wet van 26 april 2007, Stb. 163 en op 1 september 2007 in werking getreden; daarvoor gold (sedert 1937) een Pachtwet. In de Nederlandse Antillen heeft nimmer een dergelijke aparte regeling van de pacht gegolden, behoudens de summieze regeling bijzonder betrekkelijk tot huur van landerijen in het huidige BW (artikelen 7A:1605 tot en met 1612) die gemist kan worden. Het tegen vergoeding in gebruik geven van een onroerende zaak ter uitoefening van de landbouw zal dus hier te lande wel als huurovereenkomst gelden. De term 'pacht' wordt hier te lande ook nergens in het Burgerlijk Wetboek gebruikt. Wat betreft het specifieke hier te lande bestaande verschijnsel 'grondhuur', geldt dat deze niet per se een agrarische bestemming moet hebben. Veelal is het de bedoeling dat een huis op de gehuurde grond wordt gebouwd. Over dit verschijnsel zie C. de la Fuente, W.J. Noordhuizen, Nederlands-Antilliaans en Arubaans huurrecht, 2009, p. 37-50.

Artikel 202

De huur zal kunnen meebrengen dat de huurder recht heeft op de vruchten van de zaak. Of dat zo is zal van de aard van de overeenkomst en van de omstandigheden afhangen; zie de eerste volzin en ook de artikelen 5:1, derde lid, 3:216, en 5:90, eerste lid. De tweede volzin komt

overeen met art. 7:14 voor koop. Het ingaan van de huur op een bepaald tijdstip, welk tijdstip aan de hand van de overeenkomst moet worden vastgesteld, betekent in de regel dat ook vanaf dat tijdstip de tegenprestatie verschuldigd wordt. Bij burgerlijke vruchten denke men aan onderhuur. De verwijzing in de eerste volzin van het onderhavige artikel 202 naar artikel 5:17 is niet bedoeld als beperking; achtergrond is dat artikel 202 niet langer, zoals het huidige artikel 7A:1565 BW, spreekt van 'genot'.

Afdeling 2. Verplichtingen van de verhuurder

Algemeen

1. In deze afdeling (artikelen 203 tot en met 211) is gestreefd naar een duidelijker systematiek, vermijding van onscherpe onderscheidingen en oplossing van onzekerheden. Uitgangspunt is het genot dat de huurder ingevolge de huurovereenkomst verwachten mag. Of hij in feite dit genot zal hebben hangt van de omstandigheden af. Of de verhuurder aansprakelijk is voor de omstandigheden die de huurder dit genot hebben belet, wordt geregeld met behulp van het begrip 'gebrek', dat in een bijzondere, van de huidige wet afwijkende betekenis wordt gebruikt, omschreven in artikel 204, tweede lid. Ter zake van zulk een gebrek rusten op de verhuurder de in de artikelen 206, 207 en 208 bedoelde verplichtingen, die op het volgende neerkomen:

a. De verhuurder is verplicht tot herstel van elk gebrek, hoe ook ontstaan (artikel 206). Uitgangspunt is daarbij dat een gebrek een tekortkoming in de zin van de artikel 6:74 e.v. oplevert. Dat brengt evenwel nog niet mee dat hij tot vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte schade is gehouden. Daarvoor is immers tevens nodig dat de tekortkoming aan de verhuurder is toe te rekenen. Zo zal de verhuurder wel verplicht zijn tot schadevergoeding, wanneer hij ter zake van zijn verplichting tot herstel in verzuim raakt, waarvoor in beginsel vereist is dat de verhuurder in gebreke is gesteld op de voet van artikel 6:81 e.v. De verplichting tot herstel bestaat niet indien herstel onmogelijk is of onevenredig hoge kosten zou vergen.

b. De huurder kan volgens artikel 207 een evenredige vermindering van de huurprijs vorderen over de tijd dat het genot door een gebrek is verhinderd. Deze vordering is toewijsbaar, ongeacht waardoor het gebrek is ontstaan en of de verhuurder tot herstel verplicht is.

c. Op vergoeding van door het gebrek zelf geleden schade heeft de huurder, zoals gezegd, slechts recht indien reeds de enkele aanwezigheid van het gebrek aan de verhuurder is toe te rekenen. Dit is blijkens artikel 208 met name het geval, wanneer het gebrek (i) bij het aangaan van de huur bestond en de verhuurder het toen kende of behoorde te kennen dan wel toen aan de huurder heeft te kennen gegeven dat de zaak het gebrek niet had, of (ii) na het aangaan van de overeenkomst is ontstaan en aan de verhuurder is toe te rekenen.

d. De verhuurder is niet verplicht tot schadevergoeding ten aanzien van herstellingen waartoe de huurder verplicht is, en van gebreken voor het ontstaan waarvan hij aansprakelijk is.

e. De bepalingen laten de rechten en vorderingen van de huurder uit anderen hoofde onverlet. Men denke niet alleen aan de in deze afdeling of elders gegeven bevoegdheid tot ontbinding of op andere wijze beëindigen van de huur of wijziging van de huurovereenkomst op de voet van artikel 6:258 en aan de bevoegdheid tot opschorten, bedoeld in artikel 6:262, maar ook aan aansprakelijkheid op grond van de artikel 6:174 of, in geval van huur van een roerende zaak of een dier, op grond van de artikel 6:173 of 179.

2. Het voorgaande wijkt in twee belangrijke opzichten af van de huidige regeling. Enerzijds is het begrip gebrek ruimer. Anderzijds zijn de verplichtingen van de verhuurder in de nieuwe regeling juist beperkter: hij staat niet in voor gebreken in dier voege dat de enkele aanwezigheid van een gebrek al toerekenbare tekortkoming in de nakoming oplevert.

Artikel 203

Het nieuwe artikel 203 brengt tot uiting dat niet elke huurovereenkomst verplicht tot aflevering – d.w.z. tot het verschaffen van de feitelijke macht over de zaak – en dat beslissend is dat de huurder een zodanige beschikking over zaak krijgt dat hij er het overeengekomen gebruik van kan hebben. Verder is tot uiting gebracht dat de verhuurder de zaak niet alleen ter beschikking van de huurder moet stellen, maar ook gedurende de gehele huurtijd ter beschikking van de huurder moet laten. Het artikel geldt ook in geval van huur van een gedeelte van de zaak. Ook dan geldt immers dat de zaak zelf aan de huurder ter beschikking moet worden gesteld voor zover dit voor het overeengekomen gebruik van gehuurde gedeelte noodzakelijk is.

Artikel 204

1. Het eerste lid bevat een inleidende bepaling, die verwijst naar de in deze afdeling met betrekking tot gebreken omschreven verplichtingen. Hierboven, bij deze afdeling 2 algemeen, is de opzet van de gebrekenregeling al uiteengezet. Het tweede lid bevat de kern door een geheel eigen omschrijving van wat hier met 'gebrek' is bedoeld. Of de huurder het genot dat hij verwachten mocht, in concreto ook kan hebben, hangt uiteraard voor een deel van zijn persoonlijke omstandigheden af. Deze kunnen bijvoorbeeld maken dat hij het gehuurde huis niet kan betrekken of slechts een deel ervan kan gebruiken. Dergelijke omstandigheden komen voor rekening van de huurder die alsdan als crediteur in verzuim is, zodat de bepalingen van afdeling 8 van titel 1 van Boek 6 van toepassing zijn. Vergelijk ook HR 17 juni 1949, NJ 1949, 544 en 545.

2. Alle genotbeperkende omstandigheden die niet aan de huurder zijn toe te rekenen, vormen een gebrek. Slechts duidelijkheidshalve en zonder

tot het maken van onderscheid te nopen noemt het tweede lid van deze omstandigheden nog in het bijzonder die welke het meest voorkomen: een staat of eigenschap van de gehuurde zaak. Daarmee is niet enkel de stoffelijke toestand van de zaak op zichzelf bedoeld, maar elke op de zaak betrekking hebbende omstandigheid die het genot ervan beperkt: een slechte staat van onderhoud, materiële beschadigingen, constructiefouten, ongedierte, een erfdienstbaarheid dat enig gebruik uitsluit, een wettelijk voorschrift dat, al of niet in verband met de gesteldheid van de zaak – bijvoorbeeld te geringe afmetingen –, een bepaald gebruik verbiedt. Uitdrukkelijk is bepaald dat sprake is van een gebrek, als de zaak niet het genot aan de huurder kan verschaffen, dat hij bij het aangaan van de overeenkomst van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft, mocht verwachten. Door deze formulering wordt voorkomen dat bij het aangaan van de overeenkomst aanwezige zichtbare gebreken, geen gebrek zouden opleveren. Men denke aan de huur van een gebouw waar het onderhoud enige tijd verwaarloosd is. Het enkele feit dat de huurder daarmee bekend is, behoeft uiteraard niet mee te brengen dat de verhuurder wordt ontslagen van zijn verplichting dit onderhoud na het aangaan van de overeenkomst alsnog te verrichten. De bepaling is evenwel van aanvullend recht. Het staat de verhuurder derhalve vrij te bedingen dat het onderhoud voor de huurder zal zijn of dat deze voor het herstel van gebreken zal zorgen, wat uiteraard in de hoogte van de huurprijs tot uitdrukking zal komen. Zo kan ook een afwijking van de regeling besloten liggen in de aard van de overeenkomst. Indien het de huur van een bouwvallige schuur betreft tegen een lage prijs, zal mogen worden aangenomen dat het de bedoeling van partijen is geweest dat de huurder niet mocht verwachten dat het om een goed onderhouden zaak zou gaan en zich ermee heeft verenigd dat op de verhuurder geen verplichting tot herstel rust.

3. Anders dan in Nederland, is de bepaling niet voor woonruimte van dwingend recht gemaakt (artikel 7:242 Nederlands BW in de Nederlandse afdeling 5 inzake Huur van woonruimte). In Nederland geldt dat als men een huis huurt dat bij het aangaan van de overeenkomst scheuren of andere gebreken vertoont, zulks een gebrek oplevert dat door de verhuurder verholpen moet worden, zelfs als met die staat van onderhoud bij de bepaling van de huurprijs rekening is gehouden. Dit past in het streven om de onderhoudstoestand van het woningenbestand in Nederland op peil te houden en om de positie van de huurder van woonruimte bij achterstallig onderhoud te versterken. Hier te lande zou deze inbreuk op de contractsvrijheid te ver gaan.

4. Het derde lid komt overeen met het huidige recht: geen gebrek is een feitelijke stoornis in het genot door derden; men denke aan verkeerslawaaï, spelende kinderen die een bal door een ruit gooien, burengerucht enz.. Een dergelijke stoornis komt voor rekening van de huurder. Buiten de uitzondering valt het geval dat de derden zich voor hun feitelijke stoornis beroepen op een hen toekomend recht op het gehuurde, bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid op de verhuurde onroerende zaak. Daarmee is dus tevens voor risico van de verhuurder gebracht de stoornis

door een derde die beweert tot die stoornis gerechtigd te zijn doch het in werkelijkheid niet is. Ook is niet uitgesloten dat de verhuurder zodanige bevoegdheden tegenover de derden heeft dat gezegd kan worden dat hij zelf mede tot de feitelijke stoornis bijdraagt door van deze bevoegdheden geen gebruik te maken. Ook dat valt niet onder de uitzondering. Of dit zich voordoet hangt van de omstandigheden af. Men zie bijvoorbeeld HR 5 oktober 1990, NJ 1991, 295, waar het een huurder betrof die een restaurantbedrijf uitoefende in het gehuurde en ernstige overlast van kamerbewoners had in hetzelfde pand.

5. Is de verhuurder niet ook de verhuurder van de overlast veroorzakende burelen dan kan de verhuurder alleen voor deze overlast aansprakelijk zijn, wanneer zulks in de huurovereenkomst is bedongen. De verhuurder is dan aansprakelijk volgens de regels van Boek 6. Van een gebrek is dan geen sprake. Ook de enkele bewering van recht op zichzelf, zonder feitelijke stoornis, vormt geen gebrek, naar het derde lid van het onderhavige artikel 204 volledigheidshalve nog bepaalt, zij stoort de huurder niet in zijn genot. Zij doet dat ook niet als zij geschiedt in de vorm van een rechtsvordering, al kan door toewijzing daarvan de aanwezigheid van een gebrek komen vast te staan.

6. Dat de huurder tegen de in het derde lid bedoelde derden zelf kan optreden, heeft een wettelijke basis in het slot van artikel 3:125, derde lid, op grond waarvan de houder van een zaak ter zake van schending van zijn rechten als houder een vordering uit onrechtmatige daad heeft; vergelijk ook HR 4 maart 1955, NJ 1955, 301.

Artikel 205

Zonder uitdrukkelijke bepaling zou men deze afdeling als een gesloten stelsel kunnen opvatten en met name de aansprakelijkheden uit titel 3 van Boek 6 uitgesloten kunnen achten. De redactie is ontleend aan het vergelijkbare artikel 7:22. De kwestie is belangrijk omdat de algemene regels van Boek 6 en de onderhavige afdeling vaak in elkaar grijpen. Zo is de huurder in afwachting van de uitoefening van de bevoegdheid die hij aan de artikelen 206 en 207 kan ontlenen, bevoegd de nakoming van zijn verplichting tot betaling van huur op te schorten. Een dergelijke opschorting levert uiteraard geen bevrijding op van de verplichting tot betaling van huur, doch kan wel worden gebezigd om de huurbetaling geheel of ten dele stop te zetten, totdat de bevrijding als gevolg van verrekening op grond van artikel 206 of partiële ontbinding op grond van artikel 207 een feit is. Een bevoegdheid tot opschorten bestaat uiteraard alleen indien deze in de gegeven omstandigheden voldoende gerechtvaardigd is; men zie met name artikel 6:262, tweede lid, en artikel 6:263.

Artikel 206

1. Het artikel legt op de verhuurder een verplichting alle gebreken als bedoeld in artikel 204, tweede lid, te verhelpen, ongeacht door welke oorzaak zij zijn ontstaan en of de verhuurder voor de door het gebrek veroorzaakte schade aansprakelijk is. De term 'verhelpen' is gekozen omdat 'herstellen' niet past bij gebreken die niet door de fysieke toestand van de zaak veroorzaakt worden. Hierboven, bij artikel 204, is uiteengezet wat onder gebrek moet worden verstaan. Een gebrek is – kort gezegd – een omstandigheid die het genot beperkt zoals de huurder dat bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten. Huurt men een zaak dan mag men verwachten dat de zaak in goede staat van onderhoud verkeert, tenzij partijen anders overeen zijn gekomen. Men is vrij tegen een lage prijs een gebouw te huren met zichtbare tekortkomingen. Dat levert in beginsel dan geen gebrek op.

2. De bepaling bevat een verplichting van de verhuurder, maar geeft hem geen bevoegdheid in het geval dat de huurder geen ingreep verlangt. Doet de huurder dat niet, dan is de verhuurder niet bevoegd de gebreken te verhelpen. De bevoegdheid van de verhuurder om aan de verhuurde zaak werkzaamheden te verrichten, wordt elders geregeld; men zie artikel 220. Verlangingen moet hier niet formeel worden opgevat. De enkele mededeling van de huurder dat er een door de verhuurder te verhelpen gebrek is, is al voldoende. Op grond van artikel 222 moet de huurder onverwijld de verhuurder inlichten dat er een gebrek is. Is de huurder nalatig met zijn verplichting dan is hij aansprakelijk voor de daardoor ontstane schade. Deze bepaling heeft tot resultaat dat de huurder er belang bij heeft ten aanzien van gebreken die de verhuurder schade toebrengen, onverwijld te verlangen dat deze ze verhelpt.

3. Het artikel gaat ervan uit dat de hoofdverplichting van de verhuurder zich niet beperkt tot het ter beschikking stellen van de zaak maar dat hij ook een zekere mogelijkheid van genot verschaffen moet. Daarmee strookt de regel van artikel 207 dat de huurder, voor zover door een gebrek de mogelijkheid tot genot vervalt, een evenredige vermindering van de door hem verschuldigde tegenprestatie op haar plaats is. De verplichting van de verhuurder tot genotsverschaffing houdt evenwel geen garantie van dat genot in. In de eerste plaats is de verhuurder niet reeds op grond van de enkele aanwezigheid van een gebrek dat de mogelijkheid van genot belemmert, schadevergoeding verschuldigd, doch is hij slechts verplicht het gebrek te verhelpen. In de tweede plaats is hij tot verhelpen slechts gehouden tot de grens van overmacht; zie het eerste lid, de slotzinsnede.

4. Dat verhelpen van het gebrek in de gegeven omstandigheden redelijkerwijze niet van de verhuurder is te vergen, zal niet snel aangenomen mogen worden. Herstelbare gebreken moeten in beginsel hersteld worden. Dat het herstel voor de verhuurder in verband met de verhouding tussen kosten toegevoegde waarde van de zaak onvoordelig is, maakt dit niet anders. Wel kan een wanverhouding op dit punt meewegen met andere omstandigheden zoals de omvang en aard van de te verkrijgen genotsvermeerdering en het belang daarvan voor de huurder, de

resterende duur van de huur en de bestemming van de zaak na afloop van de huur. Vergelijk HR 2 juni 1993, NJ 1993, 582.

5. Het tweede lid houdt er rekening mee dat omgekeerd ook de huurder jegens de verhuurder een aansprakelijkheid heeft ter zake van de toestand van het gehuurde, met name op grond van zijn verplichting tot het doen van kleine herstellingen (artikel 217) en zijn verplichting zich als een goed huurder te gedragen (artikel 213), die nader wordt bepaald door zijn aansprakelijkheid voor de personen bedoeld in artikel 219. Voor gebreken waarvoor de huurder aldus aansprakelijk is, behoort de verhuurder het niet te zijn.

6. De bepaling is niet van dwingend recht. In Nederland is zulks anders. Daar zijn, voorzover het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of behoorde te kennen, het eerste en tweede lid – met de artikelen 207 en 208 – voor alle huurovereenkomsten van dwingend recht verklaard (artikel 209 Ned.BW). Voorts is de bepaling in Nederland voor woonruimte van dwingend recht verklaard ook voor gebreken die de verhuurder niet kende of behoorde te kennen (artikel 7:242 Ned.BW). Het derde lid van het onderhavige artikel 206 is in Nederland zonder meer van dwingend recht (artikel 7:206, derde lid, tweede volzin).

7. Het derde lid geeft de huurder een verder gaande bevoegdheid dan uit artikel 3:299 voor hem voortvloeit. Een rechterlijke machtiging is hier, nu het vaak om relatief kleine bedragen zal gaan en huurders zich niet gemakkelijk tot de rechter zullen wenden, een te zware maatregel. Het ter hand nemen van herstel door huurder zowel als door de verhuurder dient zoveel mogelijk te worden bevorderd, ook in het algemeen belang. Voor de hantering van de bepaling is daarom verzuim in de zin van artikel 6:81 e.v., waarvoor in de regel een ingebrekestelling vereist is, voldoende geacht. Kort gezegd komt het stelsel op het volgende neer. De huurder verlangt van de verhuurder dat deze een gebrek verhelpt. De verhuurder laat na de gebreken te verhelpen. De huurder stelt hem in gebreke door een schriftelijke aanmaning waarbij de verhuurder een redelijke termijn wordt gegeven om de gebreken te verhelpen (artikelen 6:81 en 82). Verhelpt de verhuurder de gebreken niet binnen deze termijn dan is de verhuurder in verzuim en kan de huurder zelf de gebreken verhelpen met verrekening van de kosten overeenkomstig de artikelen 6:127 e.v. De verhuurder wordt tegen misbruik van deze bepaling door een huurder die uit betalingsonwil niet bestaande gebreken inroept, voldoende beschermd door het feit dat de huurder zich aldus aan beëindiging van de huurovereenkomst wegens wanbetaling blootstelt (artikel 212). De onjuistheid van de bewering van de huurder zal in de regel makkelijk kunnen worden aangetoond.

Artikel 207

1. Artikel 206 ziet op de verplichting van de verhuurder met betrekking tot het genot van het gehuurde. Hij is in zoverre tot genotsverschaffing verplicht dat hij gebreken die het genot verhinderen, moet verhelpen als

dit – kort gezegd – redelijkerwijs mogelijk is. Artikel 207 regelt de invloed van het ontbreken van genot op de tegenprestatie van de huurder: deze heeft recht op een aan de genotsvermindering evenredige huurvermindering op grond van de enkele aanwezigheid van het gebrek, ook als de verhuurder niet tot herstel verplicht is of nog niet terzake van zijn verplichting tot herstel in verzuim is. Overigens zal niet ieder 'wissewasje' tot een 'vermindering van het huurgenot' van de gehuurde zaak leiden. In de eerste plaats staan processuele voorschriften hieraan in de weg; zoals nog ter sprake zal komen, kan de huurvermindering slechts langs de weg van rechtsmaatregelen worden verkregen, waaraan kosten zijn verbonden. In de tweede plaats leidt ook de evenredigheidsmaatstaf ertoe dat alleen een substantiële aantasting van het huurgenot tot huurvermindering zal leiden. Tenslotte moet erop worden gewezen dat de huurder die de onderhavige bepaling hanteert, er verstandig aan doet daartoe niet onberaden over te gaan. Hij dient in het bijzonder te beseffen dat niet alle achterstallig onderhoud tot huurvermindering zal kunnen leiden. Nodig is dat het zover komt dat er a. een gebrek ontstaat van zodanige importantie, dat zulks b. tot een substantiële aantasting leidt van het huurgenot dat hij daadwerkelijk mocht verwachten. Dat een dak aan vernieuwing toe is, is niet voldoende; wel dat het dak lekt. Voor het geval dat geen verplichting tot herstel bestaat en het genot niet slechts vermindert, maar geheel onmogelijk wordt, geeft artikel 210 een nadere regeling in de vorm van de daar bedoelde bevoegdheid tot ontbinding.

2. De regel strookt met hetgeen voor wederkerige overeenkomsten in het algemeen voortvloeit uit artikel 6:270 in verbinding met artikel 6:265, tweede lid (vergelijk HR 6 juni 1997, NJ 1998, 128). Zij vormt in wezen een uitwerking van wat deze bepalingen reeds meebrengen, maar wijkt daarvan in enige opzichten af. In de eerste plaats moet de huurder de vermindering in rechte vorderen en kan hij niet met een schriftelijke ontbindingsverklaring volstaan. Tot een dergelijke vordering kan de huurder zelf het initiatief nemen, waarna het voor de hand ligt dat de verhuurder, die verweer wil voeren, in reconventie doorbetaling van de huur vordert. Neemt de verhuurder, die met een huurvermindering wordt geconfronteerd, bijvoorbeeld omdat de huurder zich op een opschortingsrecht beroept (zie hiervoor bij artikel 205), het initiatief, dan ligt het voor de hand dat de huurder in reconventie huurvermindering vraagt. De enkele uitoefening van het opschortingsrecht, bevrijdt hem immers niet; terwijl voor opschorting zonder dat de huurder huurvermindering vordert, naar haar aard geen rechtvaardiging is te vinden. Ook in ander opzicht is vertrouwen op een opschortingsrecht voor de huurder met gevaren verbonden. Loopt de huurachterstand te ver op en blijkt de huurder uiteindelijk geen huurvermindering van de rechter te krijgen, dan kan dat op een toewijzing van een ontruimingsvordering komen te staan, wanneer de huurder die achterstand niet terstond betalen kan. Te bedenken valt dat uitgangspunt van de regeling is dat het te ver gaat de huurder toe te staan op eigen gezag tot huurvermindering over te gaan, al moet daaraan onmiddellijk worden toegevoegd dat dit de regeling minder efficiënt maakt omdat de gemiddelde huurder ervoor terugschrikt

tegen zijn verhuurder rechtsmaatregelen te nemen. Maar de verhuurder geheel afhankelijk te maken van het oordeel van de huurder over de aanwezigheid van een gebrek en huurvermindering waarop dit aanspraak zou geven, zou te gemakkelijk misbruikt kunnen worden als dekmantel voor betalingsonwil.

3. In de tweede plaats dient er rekening mee te worden gehouden dat de verhuurder vaak niet met het gebrek bekend zal zijn. Het is daarom redelijk dat de huurvermindering pas ingaat op het ogenblik dat de huurder de verhuurder van het gebrek in kennis heeft gesteld of dat de verhuurder reeds voldoende ermee bekend was. De verhuurder moet immers, als het gebrek te zijnen aanzien gevolgen heeft, aanstonds in de gelegenheid worden gesteld tot onderzoek en tot eventuele voorzieningen. De verhuurder heeft het aldus in de hand dat niet later over een lange periode alsnog huurvermindering wordt gevorderd. Aantekening verdient nog dat ter zake van de kennisgeving de regels van artikel 3:37, derde en vierde lid, van toepassing zijn.

4. Aanspraak op huurvermindering bestaat alleen bij genotsvermindering als gevolg van een gebrek. De omschrijving van artikel 204, tweede lid, brengt mee dat van een gebrek geen sprake kan zijn wanneer de oorzaak van de genotsvermindering aan de huurder is toe te rekenen. Het tweede lid van het onderhavige artikel bepaalt bovendien dat evenmin aanspraak op huurvermindering bestaat als de genotsvermindering is ontstaan door het achterwege blijven van herstellingen die voor rekening van de huurder zijn, of door schade waarvoor de huurder aansprakelijk is.

5. Anders dan in Nederland geldt hier geen dwingend recht. In Nederland is, voorzover het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of behoorde te kennen, de bepaling – met de artikelen 206, eerste en tweede lid, en 208 – voor alle huurovereenkomsten van dwingend recht (artikel 7:209 Ned.BW). Voorts is de de bepaling voor woonruimte zelfs van dwingend recht verklaard voor gebreken die de verhuurder niet kende of behoorde te kennen (artikel 7:242 Ned.BW).

Artikel 208

1. Zoals bij afdeling 2 algemeen reeds aangestipt, gaat dit artikel ervan uit dat de enkele aanwezigheid van een gebrek weliswaar een tekortkoming oplevert, maar dat deze niet zonder meer aan de verhuurder mag worden toegerekend, zoals nodig is, wil de huurder recht op schadevergoeding terzake van dit gebrek hebben. Dit artikel bepaalt nader op welke gronden toerekening aan de verhuurder kan plaatsvinden. Overigens laat de onderhavige bepaling de rechten en vorderingen van de huurder uit anderen hoofde onverlet.

2. Het artikel ziet op de schade die het gevolg is van het gebrek zelf. De schade die ontstaat doordat herstel van het gebrek uitblijft, wordt al bestreken door artikel 206 en de gewone regels van Boek 6 betreffende

toerekenbare tekortkoming in de nakoming. Hantering van artikel 207 kan voorts tot beperking van de schade leiden: tegenover de genotsvermindering staat dan immers huurvermindering. Maar ook dan is denkbaar dat de huurder bovendien schade lijdt in de vorm van winstderving of bedrijfsschade dan wel de kosten van tijdelijke verplaatsing of een tijdelijke huur van een vervangend objekt tegen een wellicht hogere huurprijs. Ook kan worden gedacht aan een gebrek, bestaande in een lekkend dak, waardoor tevens waterschade ontstaat. Om het voorbeeld van het dak te nemen, uitgangspunt is dat de verhuurder slechts verplicht is het dak te herstellen en niet om de waterschade te vergoeden. Dat is alleen anders als aan de eisen van artikel 208 is voldaan hetzij omdat het lek er al bij het aangaan van de overeenkomst was en de verhuurder dat wist of had behoren te weten of uitdrukkelijk gezegd heeft dat het dak niet lekte, hetzij omdat het lek later is ontstaan door een oorzaak die hem is toe te rekenen, bijvoorbeeld door een ondeugdelijke reparatie.

3. Anders dan in Nederland is geen sprake van dwingend recht. In Nederland is, voorzover het gaat om gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of behoorde te kennen, de bepaling – met de artikelen 206, eerste en tweede lid, en 207 – voor alle huurovereenkomsten van dwingend recht (artikel 7:209 Ned.BW). Voorts is de bepaling in Nederland voor woonruimte zelfs van dwingend recht verklaard ook voor gebreken die de verhuurder niet kende of behoorde te kennen. (artikel 7:242 Ned.BW).

Artikel 210

1. Het artikel bevat een soortgelijke regel als het huidige artikel 7A:1570 dat de huur van rechtswege geheel doet vervallen als het gehuurde geheel en al 'vergaat'. Het maakt een einde aan de discussie over de vraag wat onder dit vergaan moet worden verstaan door als maatstaf te bezigen dat het gebrek het genot dat de huurder mocht verwachten, geheel onmogelijk maakt. Van een geheel onmogelijk worden van een genot is ook sprake als weliswaar nog enig genot mogelijk is, maar dit genot door de beperking ten gevolge van het gebrek een wezenlijk ander genot is dan de huurder mocht verwachten. Zo zal een door brand onbewoonbaar gedeelte van een woonhuis een geheel tenietgaan van de mogelijkheid van genot van dat woonhuis opleveren, ook al is het overblijvende wellicht bewoonbaar gebleven. Het afbranden van alleen de bij het woonhuis behorende schuur, zal daarentegen het genot slechts ten dele onmogelijk maken, zodat dit artikel niet van toepassing is. Weer wel zal het van toepassing kunnen zijn als de opslagruimte die bij een verhuurde bedrijfsruimte afbrandt, en de aard van het bedrijf meebrengt dat het bedrijf dan niet kan worden uitgeoefend.

2. De bepaling geeft aan de huurder dan wel de verhuurder een bevoegdheid tot ontbinden op de voet van artikel 6:267 in verbinding met artikel 6:265. Deze bevoegdheid valt niet samen met de ontbinding van

artikel 6:258 op grond van onvoorziene omstandigheden. Het artikel eist dan ook niet dat aan de maatstaf van artikel 6:258 is voldaan, al zal dat in de praktijk vaak het geval zijn. Een van rechtswege vervallen van de huurovereenkomst is uit een oogpunt van rechtszekerheid onwenselijk geacht. Aan de andere kant is evenzeer onwenselijk dat hier ontbinding slechts door de rechter kan worden uitgesproken. Nu de overeenkomst hier evident haar zin verliest, moet het partijen vrijstaan haar met onmiddellijke ingang door de schriftelijke verklaring te beëindigen.

3. Uit de omstandigheid dat het artikel slechts van toepassing is in geval van een gebrek als omschreven in artikel 204, tweede lid, volgt dat het toepassing mist, als de oorzaak van het onmogelijk worden aan de persoonlijke omstandigheden van de huurder ligt; zie hierboven het bij artikel 204.

4. De in artikel 7A:1570 voorkomende bepaling over vermindering van de huurprijs in geval van ten dele tenietgaan is opgegaan in artikel 207. Aan een bevoegdheid tot ontbinding in geval van een ten dele tenietgaan is geen behoefte, wanneer het onmogelijk worden van genot wordt opgevat als hiervoor is uiteengezet.

Artikel 210a

1. Deze bepaling correspondeert met artikel 7:279 Ned.BW, behalve dat in Nederland het gehele artikel van dwingend recht is (zie artikel 7:282 Ned.BW), terwijl zulks in het voorgestelde artikel – met het oog op de contractsvrijheid – enkel voor het tweede lid (gevaarlijke situatie voor de huurder) geldt. De huurder die tijdelijk de gehuurde woonruimte niet kan gebruiken, is in de meeste gevallen slechts met een onmiddellijke en definitieve vervanging geholpen. Artikel 210a, eerste lid, geeft hem in dit geval de bevoegdheid de overeenkomst te ontbinden. De bepaling ziet niet op het geval dat het gebrek enkel ongemakken bij het bewonen veroorzaakt. Er moet onbewoonbaarheid zijn. Zij geldt ook niet bij elke onbewoonbaarheid van een gedeelte. Er moet een zodanig gedeelte onbewoonbaar zijn dat het overblijvende minder is dan de huurder met zijn gezin voor bewoning behoeft. Aansprakelijkheid is er als sprake is van een gebrek dat tot schadevergoeding verplicht.

2. Het tweede lid, dat zoals gezegd van dwingend recht is, dient in het bijzonder ter bescherming van de huurder die noodgedwongen of verleid door een lage huurprijs een in enig opzicht gevaar opleverende woonruimte aanvaardt. Zij heeft naast het eerste lid zin omdat de omstandigheid dat het gebruik gevaren oplevert op zich zelf dat gebruik niet onmogelijk maakt. En voorts ook omdat de gevaarlijkheid niet altijd een gebrek in de zin van artikel 204 zal zijn: als de huurder bij het aangaan van de huur weet dat het gebruik een zeker gevaar meebrengt en dat hij geen opheffing van de gevaarlijkheid mag verwachten, vormt de gevaarlijkheid geen gebrek. Juist ook in dit geval wil de bepaling de huurder beschermen.

Artikel 211

1. De enkele bewering van een derde dat hij een recht op het gehuurde heeft vormt geen gebrek, ook niet als zij geschiedt in de vorm van een rechtsvordering; zie artikel 204, derde lid, slot. Wel kan zij met een feitelijke stoornis gepaard gaan, die dan wel een gebrek oplevert. Ook kan de rechtsvordering leiden tot vaststelling van een recht en zo tot feitelijke stoornis. Men zie artikel 204, derde lid. Voor de aansprakelijkheid van deze gebreken gelden de gewone regels. Onafhankelijk daarvan scheidt het onderhavige artikel een zelfstandige verplichting van de verhuurder met betrekking tot tegen de huurder ingestelde rechtsvorderingen tot uitwinning of tot verlening van een recht waaraan de verhuurde zaak niet belast had mogen worden. De uitwerking sluit aan bij de redactie van artikel 7:16. De slotwoorden in de corresponderende Nederlandse bepaling (artikel 211, eerste lid, Ned.BW: 'ten einde de belangen van de huurder te verdedigen') zijn, naar aanleiding van besprekingen met de praktijk, weggelaten teneinde wat meer soepelheid te verkrijgen. Het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering kent twee belangrijke wijzen waarop een derde ervoor kan kiezen actief mee te procederen in een aanhangig geding tussen twee andere partijen. Die mogelijkheden zijn tussenkomst en voeging. In het laatste geval voegt de derde zich aan de zijde van een van de partijen. In het eerste geval bepaalt de derde zijn eigen standpunt in de procedure, los van een van de andere partijen. Naar mening van ondergetekende hangt het van de inhoud van de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder af in hoeverre de laatste de belangen van de huurder moet verdedigen. Doorgaans zal dat het geval zijn, wil de verhuurder niet zelf jegens de huurder te kort schieten, maar dat hoeft niet altijd het geval te zijn.

2. De verplichting van de verhuurder kan worden afgedwongen door toepassing van de artikelen 73 e.v. Rv. Komt de verhuurder zijn verplichting niet na, dan zal hij de huurder niet kunnen verwijten dat deze onvoldoende verweer heeft gevoerd. Wordt de verhuurde zaak met succes door een derde van de huurder opgeëist, omdat deze zijn recht slechts aan een bezitter die niet ook rechthebbende op de zaak was, ontleent, dan moeten de rechten van de huurder jegens de derde worden beoordeeld aan de hand van artikel 3:124. Dit brengt mee dat hij naar gelang van de omstandigheden jegens de derde de rechten van een bezitter te goeder trouw zal kunnen uitoefenen. Men zie met name artikel 3:120 en denke in het bijzonder aan vergoeding van ten behoeve van de zaak gemaakte kosten.

3. De redactie van het eerste lid houdt rekening met het geval dat slechts een gedeelte van de zaak is verhuurd. Ook dan is denkbaar dat een vordering als hier bedoeld tegen de huurder wordt ingesteld. Men denke aan de huurder van de benedenverdieping van een huis. Het artikel is ook dan van toepassing.

4. Het tweede lid legt een voor de hand liggende vergoedingsplicht op de huurder die de verhuurder niet onverwijld inlicht; zie artikel 222.

5. Het derde lid ziet op het geval dat de onderhuurder rechtstreeks door de hoofdverhuurder wordt opgeroepen en zijn vordering grondt op het niet of niet meer bestaan van de hoofdhuur dan wel op de onbevoegdheid van de hoofdhuurder tot de betreffende onderhuur (artikel 221), en dat de onderhuurder meent dat hoofdhuurder dit moet kunnen betwisten.

Afdeling 3. De verplichtingen van de huurder

Artikel 212

In artikel 212 wordt de hoofdverplichting van de huurder, die tot betaling van de tegenprestatie, vooropgesteld, zoals ook in afdeling 4 van titel 1 van Boek 7 de verplichting van de koper tot betaling van de koopprijs vooropstaat (artikel 7:26, eerste lid). Artikel 212 houdt er rekening mee dat de wijze van betaling en de tijdstippen waarop zij moet plaats vinden vaak niet uitdrukkelijk geregeld zijn, maar door uitleg uit de overeenkomst moeten worden afgeleid, zulks mede aan de hand van de bepalingen van de afdelingen 6 en 11 van titel 1 van Boek 6 en, zo daar geen oplossing is te vinden, de maatstaven van artikel 6:248. In de praktijk is hier aan een nadere regeling van aanvullend recht geen behoefte.

Artikel 213

Omtrent het gebruiken van de zaak – en dus ook omtrent de zorg daarvoor – wordt de algemene verplichting vooropgesteld zich 'als een goed huurder' te gedragen. Deze wending sluit aan bij terminologie van de artikel 6:27 ('een zorgvuldig schuldenaar'), 7:401 ('de zorg van een goed opdrachtnemer') en 7:602 ('de zorg van een goed bewaarder'). Hiermee wordt enigszins verkort uitgedrukt dat de huurder zich heeft te gedragen zoals een behoorlijke mens zich als huurder gedraagt. Tevens houdt deze wending er rekening mee dat wat hier van de huurder wordt geëist, afhangt van de omstandigheden. Zo zal een woonruimte een andere zorg eisen dan een fabriekshal of een gehuurde fiets. Zoals een schuldeiser niet gehouden is van zijn rechten gebruik te maken, is ook de huurder dit niet. Maar een verplichting daartoe kan uit het onderhavige artikel voortvloeien, in het bijzonder wanneer de waarde van de zaak bij niet gebruik achteruit gaat. Men denke aan huur van een winkel die aldus goodwill verliest of aan huur van een paard dat dient te worden bereden, wil het in goede conditie blijven.

Artikel 214

Dit artikel brengt tot uiting dat het gebruik door de huurder is beperkt tot hetgeen is overeengekomen. Is niets overeengekomen, dan is gebruik beperkt tot dat waartoe de zaak naar zijn aard bestemd is. Wie een onroerende zaak als woonruimte huurt, zal het niet mogen gebruiken als opslagruimte. Indien geen huur als woonruimte is overeengekomen, maar

het gehuurde naar zijn aard tot woonruimte bestemd is, geldt hetzelfde. Maar het is anders, wanneer is overeengekomen dat de huurder de woonruimte als opslagruimte mag bezigen. Uitgangspunt moet evenwel zijn dat wie een woonruimte huurt, het gehuurde slechts als woonruimte mag gebruiken, wie een winkel huurt slechts als winkel, en wie een opslagruimte huurt, slechts als opslagruimte. Wat de huurovereenkomst in een bepaald geval meebrengt, zal afhangen van hetgeen partijen in de gegeven omstandigheden over en weer van elkaar mochten begrijpen. In dat verband kan bijvoorbeeld van belang zijn voor welk gebruik de vorige huurder de zaak bezigde en welke gevolgen een daarvan afwijkend gebruik voor de verhuurder heeft.

Artikel 215

1. Vooropgesteld wordt dat de huurder tot het aanbrengen van verandering bevoegd is met schriftelijke toestemming van de verhuurder. Daarop volgt dat indien de toestemming niet verleend wordt – ingevolge het tweede lid moet bij woonruimte de toestemming worden gegeven in bepaalde gevallen, met name indien de objectieve waarde van de woonruimte niet wordt geschaad – deze kan worden vervangen door een rechterlijke machtiging. Op verzoek van de Curaçaosche woningbouwcorporatie Fundashon Kas Popular (FKP), is in het tweede lid ten opzichte van de corresponderende Nederlandse bepaling (artikel 215, tweede lid, Ned.BW) toegevoegd dat geen zwaarwegende bezwaren aan de zijde van de verhuurder zich tegen de veranderingen verzetten. Er kunnen zwaarwichtige bezwaren tegen veranderingen aan verhuurde woonruimte bestaan die op zich de verhuurbaarheid niet schaden dan wel niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde. Te denken valt daarbij aan veranderingen die de emotionele waarde die het pand voor de verhuurder heeft, bijvoorbeeld omdat het een huis betreft dat al generaties familiebezit is, aantasten. Omdat in de Nederlandse Antillen meer dan in Nederland particuliere verhuurders in de markt opereren meent de ondergetekende dat zij ook – kort gezegd – anders dan meer institutionele verhuurders er een ruimer belang bij mogen hebben dat het gehuurde niet wordt veranderd. Wel zal het bezwaar voldoende zwaarwichtig moeten zijn.

2. De rechter wijst de vordering toe indien de verhuurder toestemming had moeten geven ingevolge het tweede lid en indien de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder (hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld bedrijfsruimte) of als de verandering het huurgenoet voor de huurder verhoogt (hetgeen meer toegesneden is op woonruimte) en er geen zwaarwichtige bezwaren zijn aan de zijde van de verhuurder, aldus het vierde lid. Hier keert terug dat geen zwaarwichtige bezwaren aan de zijde van de verhuurder zich tegen het aanbrengen van veranderingen verzetten. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat ook in het geval de veranderingen noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder of het woongenot van de huurder daardoor wordt verhoogd, de zwaarwichtige

bezwaren van de verhuurder een rol spelen in de belangenafweging. Weglaten van het laatste deel van de tweede volzin van het vierde lid bergt het risico in zich dat geoordeeld wordt dat op grond van het tweede lid de verhuurder zijn toestemming niet hoefde te verlenen vanwege zwaarwichtige bezwaren tegen wijziging van het gehuurde, zodat artikel 215, tweede lid, eerste volzin, niet in werking treedt, en vervolgens de vervangende toestemming wel wordt verleend omdat sprake is van een verandering die noodzakelijk is voor het doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder zonder dat opnieuw wordt gekeken of het onverminderd zwaarwichtig bezwaar van de verhuurder niet aan toewijzing van het verzoek in de weg staat.

3. Wel is de huurder vrij veranderingen en toevoegingen aan te brengen, die zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Men zie de slotzinsnede van het eerste lid. Met de wending 'zonder noemenswaardige kosten' is aangegeven dat een eventuele verwijdering van de veranderingen of toevoegingen zo eenvoudig dient te zijn, dat het geen kosten meebrengt of zo geringe kosten dat deze voor de verhuurder geen redelijk argument opleveren om tegen het aanbrengen van die verandering of toevoeging bezwaar te maken. Men denke aan het aanbrengen van wandspiegels met schroeven waarvan de gaten naderhand moeten worden dichtgemaakt. Als voorbeeld waar sprake is van noemenswaardige kosten, kan worden genoemd het geval dat de huurder het buitenwerk in een geheel andere kleur laat schilderen, hetgeen slechts ongedaan te maken valt door het geheel over te schilderen. Dat de veranderingen en toevoegingen zonder beschadiging weer moeten worden weggehaald volgt uit de verplichting van de huurder dat hij ze ongedaan moet maken.

4. In beginsel zal de verhuurder gebreken met betrekking tot de veranderingen en toevoegingen moeten verhelpen conform de regeling in de artikelen 204 en 206 en de huurder de kleine herstellingen conform artikel 217. Evenwel is goed denkbaar dat als de verhuurder toestemming verleent, over dit punt andere afspraken worden gemaakt. Ook de rechter kan een andere verdeling van genoemde verplichtingen voorschrijven in de voorwaarden die hij aan de machtiging kan verbinden. Een rol zal hierbij bijvoorbeeld kunnen spelen de afspraak dat de huurder de voorzieningen na afloop van de huur weer meeneemt (zie artikel 247).

5. Het vijfde lid biedt de mogelijkheid dat de verhuurder in rechte een verhoging van de huurprijs vordert. Hierbij moet gedacht worden aan de situatie dat de door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen de waarde van het gehuurde object verminderen. In dat geval moet de verhuurder de mogelijkheid tot compensatie hebben. Het is uiteraard niet de bedoeling dat de verhuurder huurverhoging kan vragen indien de veranderingen juist een waardeverhogendeffect hebben op het gehuurde object. Dat zou immers betekenen dat de huurder dubbel zou moeten betalen: een hogere huurprijs en de kosten van de veranderingen. Heeft de verhuurder echter bijgedragen in de kosten, dan kan een eventuele huurverhoging wel op haar plaats zijn.

6. Bij het onderscheid tussen 'voorwaarden' en 'last' kan nog worden aangetekend, dat niet-nakoming van de voorwaarden meebrengt dat de machtiging geacht wordt niet gegeven te zijn, terwijl de last bestaat in een zelfstandige verplichting die de rechter aan de huurder oplegt en waarvan de niet-nakoming de machtiging niet aantast. Het ligt voor de hand aan bijvoorbeeld huurverhoging de laatste vorm te geven. De verhuurder zal betaling van de huur op de gewone wijze kunnen afdwingen, maar het zou te veel onzekerheid geven om de machtiging afhankelijk te maken van het al of niet bestaan van latere huurachterstanden. Een voorwaarde zou evenwel kunnen zijn dat een verhuurder een bepaalde vergoeding ineens ontvangt of dat de veranderingen en toevoegingen niet plaats vinden zonder dat tevoren de huidige toestand van het gebouw door een deskundige is vastgelegd met het oog op bewijs van eventuele latere gevolgen van de verbouwing, waarbij aan die veranderingen of toevoegingen vorm wordt gegeven.

7. Indien geen toestemming wordt verleend en derhalve een rechterlijke machtiging wordt gevorderd, moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat er ook andere belanghebbenden dan de verhuurder kunnen zijn die tegen de verandering bezwaar zouden kunnen hebben. In de tweede volzin van het derde lid is daarom op de verhuurder de verplichting gelegd om, indien hij niet tevens de eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter is, dezen in het geding te roepen. Dezelfde verplichting rust op hem ten aanzien van een eventuele hypotheekhouder. Komt de verhuurder zijn verplichting niet na, dan is hij schadevergoeding verschuldigd jegens deze rechthebbenden. Het niet nakomen van zijn verplichting tast evenwel niet de ontvankelijkheid van de huurder aan. Deze regel is vergelijkbaar met die van bijvoorbeeld de artikel 3:218 en 5:95; de oproeping dient te geschieden met toepassing van artikel 12a Rv, dat voor dergelijke gevallen is geschreven.

8. De bepaling behoort, althans in geval van huur van een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan (deze beperking ontbreekt in de Nederlandse pendant), van dwingend recht te zijn in die zin dat niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken, aldus het zesde lid. De verhuurder wordt voldoende beschermd doordat de bevoegdheid veranderingen aan te brengen niet afgedwongen kan worden zonder toetsing door de rechter, die op grond van het vijfde lid, een ruime bevoegdheid heeft ook aan de belangen van verhuurder tegemoet te komen.

Artikel 216

1. Dit artikel hangt nauw met het vorige samen. Het geeft in de eerste plaats aan de huurder de bevoegdheid om tot de ontruiming de door hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen ongedaan te maken, mits de zaak in de toestand wordt gebracht die bij het einde van de huur redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke kan worden geacht. Deze redactie houdt er rekening mee dat tussen de verandering of toevoeging en het einde van de huur lange tijd kan zijn verstreken en dat

wat aanvankelijk een niet onmisbare toevoeging was als gevolg van veranderde gewoonten en opvattingen als een normaal onderdeel van een zaak als waarop de huur betrekking heeft, moet worden beschouwd. Met de term 'redelijkerwijs' is aangegeven dat het hier aankomt op een waardering van wat nodig is om de oorspronkelijke toestand – die voorgoed verouderd is – met de later tot herstel strekkende voorziening op één lijn te kunnen stellen.

2. De bevoegdheid van de huurder bestaat 'tot de ontruiming'. Het zou voor de verhuurder onredelijk bezwarend zijn, wanneer de huurder ook nadien nog bevoegdheden ter zake van de gehuurde zaak zou hebben. De bevoegdheid bestaat echter ongeacht of de huurder de veranderingen of toevoegingen bevoegd of onbevoegd heeft aangebracht. Onder ontruiming valt zowel de vrijwillige ontruiming als de gedwongen, bedoeld in artikel 555 Rv.

3. Volgens het tweede lid is de huurder niet jegens de verhuurder verplicht tot ongedaanmaking van de veranderingen of toevoegingen, uiteraard behoudens het geval dat de huurder tot het aanbrengen daarvan niet bevoegd was. Dat de verhuurder in dit laatste geval ongedaanmaking kan vorderen dan wel tot ongedaanmaking op kosten van de huurder kan overgaan, behoeft geen afzonderlijke regeling. Het gaat hier immers om een verplichting van de huurder om te doen, waarop de artikel 3:296 en 299 van toepassing zijn. Ook kan de verhuurder hier volgens de algemene regels nakoming op verbeurte van een dwangsom vorderen (artikelen 611a e.v. Rv).

4. Anders dan artikel 215 is artikel 216 van aanvullend recht. Het is dus mogelijk te bedingen dat de huurder niet bevoegd zal zijn tot ongedaanmaking of dat hij daartoe juist jegens de verhuurder verplicht zal zijn. Nu in de praktijk op dit punt vele uiteenlopende situaties kunnen bestaan, dienen deze mogelijkheden open te blijven. Naar gelang van de omstandigheden kunnen ook de eisen van redelijkheid en billijkheid nader bepalen wat op dit punt tussen partijen heeft te gelden. In het tweede lid is voorts tot uiting gebracht dat ook de rechter op de voet van artikel 215, vierde lid, aan de huurder een verplichting tot ongedaanmaking kan opleggen. Dat dit laatste niet bij de overeenkomst kan worden uitgesloten, volgt uit artikel 215, vijfde lid.

5. Veranderingen en toevoegingen kunnen een verrijking van de verhuurder ten koste van de huurder tengevolge hebben. Men denke aan veranderingen en toevoegingen die tevens verbeteringen zijn en niet ongedaan gemaakt kunnen worden of door de huurder niet ongedaan gemaakt werden, bijvoorbeeld omdat zulks niet zonder beschadiging mogelijk bleek. De vraag of de huurder in dergelijke gevallen aanspraak op vergoeding heeft, moet worden beantwoord aan de hand van artikel 6:212 betreffende ongerechtvaardigde verrijking. Teneinde twijfel hieromtrent te voorkomen wordt dit in het derde lid van de onderhavige bepaling uitdrukkelijk bepaald. Artikel 6:212 brengt mee dat men niet onder alle omstandigheden aan de verhuurder een verrijking kan opdringen, die tot vergoeding leidt. De vordering is immers slechts toewijsbaar 'voor zover dit redelijk is'. Ook kan blijkens het tweede en derde lid van artikel 6:212

van belang zijn in hoeverre de verrijking inmiddels weer is verminderd. Aldus bestaat voldoende ruimte om ook hier in uiteenlopende situaties tot een redelijke oplossing te komen. De verwijzing naar de regels van de ongerechtvaardigde verrijking wil derhalve niet zeggen dat er – in geval de veranderingen en toevoegingen noch door de huurder noch door de verhuurder worden weggenomen – steeds sprake is van ongerechtvaardigde verrijking. De vraag of de vergoeding op haar plaats is, wordt aan artikel 6:212 BW overgelaten en derhalve ook aan de maatstaf 'voor zover dit redelijk is'. Nodig is dat: a. de huurder kosten heeft moeten maken die hij noch heeft kunnen terugverdienen bijvoorbeeld door bezuiniging, noch ook vergoed heeft gekregen als gevolg van overname door de nieuwe huurder; en b. het resultaat redelijkerwijs voor de verhuurder een voordeel oplevert waarvan hij daadwerkelijk profijt heeft (hogere huur van een nieuwe huurder of kostenbesparing op onderhoud). Er is ook geen sprake van ongerechtvaardigde verrijking als bijvoorbeeld de huurder en verhuurder hebben afgesproken dat elk de helft van de kosten voor zijn rekening zal nemen. Er is dan een rechtvaardiging voor een eventuele verrijking. Hetzelfde geldt als de verhuurder de huurverhoging achterwege laat, als de huurder veranderingen of toevoegingen aanbrengt. Het is van belang dat goede afspraken worden gemaakt, omdat dat ertoe zal leiden dat de verhuurder toestemming geeft. Worden er goede afspraken gemaakt dan is er geen aanleiding te vrezen, dat de verhuurder geen toestemming geeft. De bevoegdheid van de huurder de toevoeging en verandering weer ongedaan te maken staat aan ongerechtvaardigde verrijking niet in de weg. Zie ter zake van een eventuele ongerechtvaardigde verrijking van de verhuurder ook HR 25 juni 2004, NJ 2005, 338.

Artikel 217

1. Dit artikel regelt de materie van het huidige artikel 7A:1600, dat spreekt van 'geringe en dagelijkse reparatiën'. De gedachte die aan het artikel ten grondslag ligt is dat voor rekening van de huurder zijn de herstellingen die nodig plegen te worden als gevolg van wat zich gewoonlijk bij een normaal gebruik van het gehuurde door een huurder voordoet. Die gedachte ligt ook aan de thans voorgestelde bepaling ten grondslag. Zij moet evenwel niet te strikt worden toegepast. Zo is in de bepaling niet de uitzondering opgenomen voor het geval de herstellingen nodig zijn geworden door overmacht. Ook herstellingen van kleine gebreken waarvan het ontstaan geheel buiten toedoen van de huurder of de zijnen is ontstaan, zijn voor zijn rekening. De bepaling is van aanvullend recht en de materie wordt vaak in huurcontracten nader geregeld, bijvoorbeeld doordat een onderscheid wordt gemaakt tussen herstel aan de buitenzijde van een gebouw, dat voor rekening van de verhuurder is, en herstel aan de binnenzijde, dat voor rekening van de huurder is.

2. Wat in een gegeven geval redelijk is, zal mede afhangen van de aard van het gehuurde en van de overige bepalingen van de overeenkomst,

alsook van de vraag of het gaat om herstellingen aan onderdelen van het gehuurde die het gevolg zijn van door de huurder aangebrachte veranderingen en herstellingen. Het is met het oog op de uiteenlopende situaties die zich hier kunnen voordoen, wenselijk geacht deze materie verder aan de huurcontracten tussen partijen over te laten en in dit algemene artikel niet verder in detail te treden.

3. Het artikel maakt een voor de hand liggende uitzondering voor het geval dat de herstellingen nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot verhelpen van gebreken. Het is dus zaak voor de huurder om de verhuurder zo snel mogelijk van eventuele gebreken op de hoogte te stellen. Artikel 222 verplicht hem daar reeds toe, bij gebreke waarvan de huurder verplicht is de daardoor ontstane schade aan de verhuurder te vergoeden. Heeft de huurder de gebreken nog niet kunnen ontdekken omdat hij afwezig was, en als gevolg daarvan de verhuurder ook niet op de hoogte gesteld, dan zullen de kleine herstellingen die nodig zijn geworden door dat de gebreken nog niet zijn verholpen voor rekening van de huurder komen.

Artikel 218

1. De huurder is op grond van de huurovereenkomst jegens de verhuurder alleen aansprakelijk voor schade aan de zaak die is ontstaan doordat hij is tekortgeschoten in enige verplichting die krachtens die overeenkomst op hem rustte. Men denke aan de in deze afdeling opgenomen verplichtingen de zaak als een goed huurder te gebruiken, de kleine herstellingen te verrichten en geen veranderingen of toevoegingen aan te brengen die hij niet op de voet van artikel 215 mocht aanbrengen, alsook aan hetgeen door partijen verder in hun overeenkomst aan verplichting op de huurder is gelegd. Het eerste lid van het onderhavige artikel bevat dan ook geen materiële regel, doch slechts een samenvatting van wat ook zonder die bepaling uit de algemene regels van artikel 6:74 zou voortvloeien. Dit lid dient dan ook slechts als inleiding tot de volgende leden.

2. Het tweede lid schept een voor weerlegging vatbaar vermoeden dat de schade door een tekortschieten van de huurder is ontstaan. Deze bewijsregel wordt hierdoor gerechtvaardigd dat de huurder in de regel veel beter dan de verhuurder in staat is na te gaan door welke oorzaak de schade aan het gehuurde is ontstaan. Het door de huurder te leveren tegenbewijs is niet aan een bepaalde regel gebonden. Het kan bestaan in het bewijs dat geen tekortkoming aan zijn kant de schade heeft doen ontstaan. Of in een concreet geval dit bewijs geleverd moet worden geacht, ook als de oorzaak van de schade niet is komen vast te staan, is aan het oordeel van de rechter overgelaten.

3. Het tweede lid bevat twee uitzonderingen. In de eerste plaats die voor brandschade, waaraan de gedachte ten grondslag ligt dat een aansprakelijkheid voor brand voor de huurder een te zware last zou meebrengen, wanneer het risico dat de oorzaak van de schade in het

duister blijft, voor zijn rekening zou komen. Waar ieder verhuurder zijn onroerende zaken tegen brand verzekerd pleegt te hebben, is het punt daar overigens van ondergeschikt belang. Maar ook als het roerende zaken betreft die de verhuurder niet altijd tegen brand zal hebben verzekerd, is het wenselijk de huidige regel te handhaven en de bewijslast op de verhuurder te leggen. Het zou immers niet goed te begrijpen zijn dat de huurder van een woonwagen e.d. op dit punt anders behandeld wordt dan de huurder van woonruimte.

4. De tweede uitzondering betreft schade aan de buitenkant van het gehuurde in het geval dat de huur betrekking heeft op een gebouwde onroerende zaak. In dat geval zal immers ook de huurder vaak de oorzaak van de schade niet kennen. Dat neemt niet weg dat hier op hem wel een zekere stelplecht rust, zulks afhankelijk van de omstandigheden en de aard van de schade. Zulks vloeit voort uit de algemene regel van procesrecht dat hij, zo hij door de verhuurder aansprakelijk wordt gesteld, zijn betwisting van het hetgeen de verhuurder daartoe aanvoert, behoorlijk zal hebben te motiveren. Opmerking verdient dat de tweede uitzondering mede ziet op huur van een gedeelte van een gebouwde onroerende zaak en dat het dan gaat om schade aan de buitenkant van dat gedeelte. Daaronder valt niet alleen schade aan de buitenmuur van een gehuurde verdieping, maar ook die aan de buitenkant van de deur die wellicht in het gebouw tot het gehuurde toegang geeft.

5. De huurder is slechts aansprakelijk voor gedurende de huurtijd ontstane schade. Ook ten aanzien van het bewijs op dit punt komt het artikel de verhuurder tegemoet. Het derde lid bevat een weerlegbaar vermoeden dat de huurder de gehuurde zaak in onbeschadigde toestand ontvangen heeft. Het ligt voor de hand dat de huurder die de zaak in beschadigde toestand ontvangt, daartegen onverwijld protesteert. Hij is ook het best in staat zich te dier zake bewijs te verschaffen.

Artikel 219

Onder de omschrijving van dit artikel (aansprakelijkheid voor anderen) vallen allen die met goedvinden van de huurder de zaak gebruiken of zich daarop bevinden. Daarin zijn mede begrepen onderhuurders. De regel is ruimer dan die van artikel 6:76, omdat er ook personen onder vallen van wie niet kan worden gezegd dat de huurder bij de uitvoering van zijn verbintenis van hun hulp gebruik maakt. De aard van huurovereenkomst brengt mee dat aan een dergelijke verruiming behoefte bestaat.

Artikel 220

1. Het eerste lid bevat een gedoogplicht van de huurder ter zake van dringende werkzaamheden die aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd. De verhuurder kan, ook al heeft hij het genot van de zaak aan de huurder afgestaan, zeer wel belang bij de werkzaamheden hebben, bijvoorbeeld omdat uitstel van onderhoud tot extra kosten of tot schade zou leiden. Anderzijds kan het zijn dat de huurder bij de werkzaamheden

geen belang heeft, omdat zij zijn genot niet vermeederen en de huurovereenkomst binnen afzienbare tijd afloopt. De gedoogplicht van de huurder omvat de verplichting de verhuurder toegang tot het gehuurde te verlenen om op te nemen of, en zo ja welke, werkzaamheden moeten worden verricht. Voorts verdient opmerking dat uit het feit dat de wet bepaalde gedoogplichten van de huurder bevat, zoals in het onderhavige artikel en in artikel 223 niet mag worden afgeleid dat zij in andere gevallen niet kunnen bestaan. Partijen kunnen daaromtrent in hun huurovereenkomst een uitdrukkelijke regeling opnemen, terwijl deze verplichtingen en de daarmee corresponderende bevoegdheden van de verhuurder ook, de aard van de betrokken huurovereenkomst in aanmerking genomen, uit de eisen van redelijkheid en billijkheid kunnen voortvloeien (zie artikel 6:248).

2. De bepaling brengt een verruiming ten opzichte van het huidige artikel 7A:1572, omdat het niet alleen dringende reparaties omvat, maar alle dringende werkzaamheden, ook die tot herstel van schade of ter voorkoming van schade. Hetgeen artikel 7A:1572 bevat ter zake van huurprijsvermindering en ontbinding bij onbewoonbaar worden, is niet overgenomen. De huurprijsvermindering wordt al geregeld in artikel 207. Met betrekking tot het onbewoonbaar worden, is artikel 210a opgenomen. In plaats van de huurovereenkomst te ontbinden, kan de huurder ook tijdelijk een vervangend object huren tegen wellicht een hogere huurprijs. De schade die de huurder hierdoor lijdt kan hij op de verhuurder verhalen (vergelijk de artikelen 203 en 205 in verbinding met de artikelen 6:74).

3. De bepaling houdt mede rekening met de mogelijkheid dat de eigenaar van een naburig erf een beroep doet op artikel 5:56 dat de verhuurder verplicht is te honoreren. De huurder moet dan tot medewerking kunnen worden gedwongen. De bepaling strookt met wat in het algemeen ter zake van gebondenheid van de huurder aan bepalingen van burensrecht die de eigendom beperken, moet worden aangenomen op grond van het algemene beginsel dat de huurder aan de huurovereenkomst jegens de eigenaren van naburige erven niet meer rechten kan ontlenen dan de eigenaar van het aan hem verhuurde erf had.

4. Het tweede en derde lid betreffen de gedoogplicht van de huurder ter zake van renovatie. Het tweede lid geeft daarvoor een maatstaf die aansluit bij hetgeen zich in de rechtspraak heeft ontwikkeld; men zie HR 16 mei 1986, NJ 1986, 779. Het is wenselijk geacht deze belangrijke ontwikkeling een wettelijke basis te geven die zich voor verdere uitwerking in de rechtspraak leent. De Nederlandse precisering voor wat betreft het percentage van 70% of meer van de huurders ter zake van complexgewijze renovaties (artikel 7:220, derde lid, Ned.BW) is echter niet overgenomen. De voorkeur wordt eraan gegeven om geheel aan de rechtspraak over te laten wanneer een renovatievoorstel redelijk is. Hierbij is van belang dat in de Nederlandse Antillen meer dan in Nederland timesharecomplexen bestaan waarin de timesharerechten mogelijk anderszins worden aangemerkt als huurrecht. De verwachting bestaat dat in die gevallen de discussie zich te zeer zal toespitsen op de vraag of 70% van de huurders met het renovatievoorstel akkoord is en hoe die 70% moet

worden berekend, gezien het aantal timeshare weken, de periode waarin die worden genoten (laag- of hoogseizoen) en de vraag hoe het stemrecht moet worden gewogen van de eigenaar/huurder van de gemeenschappelijke ruimten zoals het zwembad en zo meer. Ook zal meer dan in Nederland discussie ontstaan over de vraag in hoeverre sprake is van een bouwkundige eenheid, aangezien het Nederlands-Antilliaanse klimaat toelaat om, bijvoorbeeld een timeshare resort te laten bestaan uit verschillende gebouwen die niet bouwkundig met elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld door overkapte gangen), maar wel onderling samenhangen. Om dergelijke discussies te voorkomen verdient het de voorkeur de invulling van wat een redelijk renovatievoorstel is aan de rechtspraak over te laten en evenmin te werken met wettelijke vermoedens die zich dan weer voor tegenbewijs lenen.

5. Het tweede lid heeft betrekking op renovatie met voortzetting, zij het ook wellicht aanpassing, van de huurovereenkomst. Uitgangspunt is dat de verhuurder daartoe aan de huurder een schriftelijk voorstel dient te doen. Indien de huurder het voorstel niet aanvaardt, zal de verhuurder op grondslag van dit voorstel een vordering kunnen instellen tot verkrijging van een veroordeling van de huurder gelegenheid tot de renovatie te geven. Dat zal, naar gelang wat de omstandigheden eisen, gepaard kunnen gaan met een bevel of verbod op verbeurte van een dwangsom en met een bevel tot gehele of gedeeltelijke tijdelijke ontruiming met toepassing van de artikelen 555 e.v. Rv. Het voorstel moet redelijk zijn, gelet op de belangen van de huurder en die van de verhuurder. Daarbij spelen een rol de aard van de werkzaamheden, de noodzaak van de medewerking van de huurder, de financiële consequenties voor de verhuurder, de huurprijsverhoging voor de huurder, de mogelijkheid van een vervangend huurobject voor de huurder en de overige omstandigheden van het geval. De verhuurder zal moeten stellen en zo nodig bewijzen dat zijn voorstel redelijk is.

6. Het derde lid herinnert duidelijkheidshalve aan de mogelijkheid de huurovereenkomst met het oog op de renovatie te beëindigen door opzegging. Men zie voor het huidige recht bijvoorbeeld HR 6 maart 1992, NJ 1993, 583 en 3 mei 1996, NJ 1996, 665.

Artikel 221

1. Voor het afstaan door de huurder van het hem krachtens de huurovereenkomst toekomstige gebruiksrecht aan een derde zijn in beginsel twee constructies mogelijk. Hij kan zijn rechten en verplichtingen jegens de verhuurder aan een derde overdragen en hij kan de derde bij een enkele tussen hem en deze derde werkende overeenkomst op zijn beurt een recht op gebruik van het gehuurde geven. De eerste weg kan niet buiten de verhuurder om gevolgd worden. Het gaat hier om een contractsovername waarbij de huurovereenkomst na de overname tussen de verhuurder en de derde wordt voortgezet. Een dergelijke figuur is mogelijk met toepassing van artikel 6:159. Een nadere regel daarover in het onderhavige artikel is niet nodig.

2. De tweede weg is die van onderhuur en eventueel bruikleen. Het wezenlijke hiervan is dat in beginsel tussen de hoofdhuurovereenkomst en de onderhuur geen juridisch, doch slechts een feitelijk verband bestaat, hierin bestaande dat de hoofdhuurder zich door de hoofdhuurovereenkomst de beschikking over de verhuurde zaak heeft verschaft en deze aldus aan de onderhuurder in gebruik kan geven. De onderhuur brengt geen wijziging in de hoofdhuur en schept geen rechtsbetrekking tussen hoofdverhuurder en onderhuurder. Het huidige artikel 7A:1576, eerste lid, zegt dat de huurder het goed niet mag wederverhuren noch zijn huur aan een ander mag afstaan. Niet geheel duidelijk is wat het precies bedoelt. Maar aangenomen wordt dat met afstaan de contractsovername wordt bedoeld en met wederverhuren de eigenlijke onderhuur. Het huidige recht staat er niet aan in de weg dat de huurder de gehuurde zaak aan een ander uitleent. Nu een verbod van afstand in bovenbedoelde zin naast artikel 6:159 overbodig is, heeft het onderhavige eerste lid nog alleen op de tweede weg betrekking.

3. Het eerste lid wijkt af van het huidige artikel 7A:1576, eerste lid, dat in beginsel de bevoegdheid van de huurder de zaak aan een ander weder te verhuren uitsluit. Uitgangspunt van de nieuwe bepaling is dat de verhuurder er in het algemeen geen zwaarwegend belang bij heeft dat de huurder de zaak zelf gebruikt en dat hij de overeenkomst in de regel ook niet met het oog op de persoon van de huurder pleegt aan te gaan. Bepaald is daarom dat de huurder bevoegd is de zaak geheel of ten dele aan een ander in gebruik te geven, tenzij hij moest aannemen dat de verhuurder daartegen redelijke bezwaren zal hebben. Het gaat daarbij om de beantwoording van de vraag of de huurder in de gegeven omstandigheden aanleiding had te veronderstellen dat de verhuurder bezwaren zou kunnen hebben tegen de onderhuur aan deze onderhuurder, m.a.w. dat hij moest aannemen – in de zin dat het niet anders kon dan dat hij heeft aangenomen – dat de verhuurder bezwaren zou hebben. Het gaat daarbij om wat de huurder moest aannemen op het stijdstip van het aangaan van de onderhuur. Zonodig zal hij daartoe de verhuurder moeten inlichten en hem tijd geven zich een oordeel te vormen. Blijkt een onderhuurder waarvan de hoofdhuurder dat niet behoefde te verwachten, de zaak naderhand onbehoorlijk te gebruiken en maakt de verhuurder dan alsnog tegen de onderhuur bezwaar, dan blijft de onderhuur bevoegd gesloten. Veroorzaakt de onderhuurder schade aan de verhuurde zaak dan zal de onderverhuurder hiervoor jegens de hoofdverhuurder aansprakelijk zijn op grond van de artikelen 218 en 219. Meer in het algemeen zal slecht huurderschap van de onderhuurder tot aansprakelijkheid van de onderverhuurder kunnen leiden krachtens de artikelen 213 en 219.

4. De bepaling is van aanvullend recht. Het kan aan partijen worden overgelaten onderhuur uit te sluiten of aan bepaalde voorwaarden te verbinden in de gevallen dat zulks wenselijk wordt geacht.

5. Het artikel bevat geen bijzondere regels voor onbevoegd aangegane onderhuur. Bij gebreke van dergelijke regels vloeit uit het stelsel van het wetboek het volgende voort, ongeacht of de onderhuur in strijd met het onderhavige artikel dan wel met een beding in de hoofdhuurovereenkomst

komt. Voor de geldigheid van een huurovereenkomst is niet vereist dat de verhuurder eigenaar van de zaak of uit anderen hoofde in staat is aan de huurder het overeengekomen gebruik te doen hebben. De onbevoegdheid van de hoofdhuurder tot onderhuur doet dan ook aan de geldigheid van de onderhuur niet af. Wel pleegt de hoofdhuurder die onbevoegd onderverhuurt toerekenbare tekortkoming in de nakoming jegens de hoofdverhuurder en kan zulks worden aangemerkt als onbehoorlijk gebruik van het gehuurde (artikel 213). Dit kan leiden tot beëindiging van de hoofdhuur. Dit zal tot gevolg hebben dat de hoofdhuurder aan de onderhuurder niet langer het overeengekomen gebruik van de zaak kan verschaffen, zodat hij ook jegens de onderhuurder in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet en dat wel op aan hem toe te rekenen wijze. Hij zal derhalve schadevergoeding verschuldigd worden (artikel 203 in verbinding met artikel 205). De bevoegdheid tot gebruik van het gehuurde komt de huurder slechts gedurende de huurtijd toe. Indien de huurder bevoegd was tot onderhuur, eindigt ook deze bevoegdheid met de hoofdhuur. Het einde van de hoofdhuur brengt niet tegelijk ook de onderhuur tot een einde, zij het dat de hoofdhuurder de onderhuurder nadien niet meer in staat is het gebruik van de zaak aan de onderhuurder te verschaffen. Hij zal derhalve vanaf het einde van de hoofdhuur jegens de onderhuurder toerekenbare tekortkoming in de nakoming plegen totdat ook de onderhuur is geëindigd, zulks met alle aan die toerekenbare tekortkoming in de nakoming verbonden gevolgen (artikel 203 in verbinding met artikel 205).

6. Gehandhaafd is in het tweede lid (dat overeenstemt met artikel 7:244 Ned.BW) het verbod van onderhuur van een zelfstandige woonruimte, met dien verstande dat de huurder die in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft wel een deel daarvan mag verhuren, overeenkomstig het huidige artikel 7A:1576, tweede lid. In beginsel is de hoofdverhuurder niet verplicht een gebruik uit hoofde van een onbevoegd aangegegane onderhuur te eerbiedigen, zodat hij reeds gedurende de huurtijd tot beëindiging van dit onrechtmatige gebruik kan dwingen. Het is evenwel denkbaar dat dit misbruik van bevoegdheid zou opleveren, met name wanneer de verhuurder daarbij geen belang heeft voordat de huurtijd is verstreken (artikel 3:14).

Artikel 222

1. Het kan voor de verhuurder van groot belang zijn dat hij tijdig van een gebrek of van enige rechtspretentie van een derde kennis krijgt, bijvoorbeeld omdat dit verdere voor zijn rekening komende schade kan voorkomen; hiervoor is hij vaak afhankelijk van de huurder die de zaak onder zich heeft. De verplichting die deze bepaling op de huurder legt, is daarom redelijk. De bewering van recht is afzonderlijk vermeld, omdat zij niet onder de omschrijving van gebrek in artikel 204 valt.

2. De sanctie is uitsluitend schadevergoeding. Niet tijdig melden betekent niet dat de huurder geen recht op herstel van het gebrek heeft of bij het bestrijden van de rechtspretentie niet behoeft te worden bijgestaan.

Wel kan dit tot gevolg hebben dat hij voor de melding ontstane kosten niet kan terugvorderen, zoals is bepaald in artikel 211, tweede lid.

Artikel 223

Het artikel stelt een verplichting buiten twijfel die anders uit artikel 6:248, eerste lid, zou voortvloeien, voor zover zij al niet, zoals vaak het geval is, in het huurcontract is opgenomen. Dat een uitdrukkelijke bepaling wenselijk is, houdt mede verband met het huisrecht dat zonder duidelijke wettelijke basis twijfelachtig maakt of de verplichting van de huurder als hier bedoeld bestaat, onderscheidenlijk hem bij overeenkomst kan worden opgelegd. In de praktijk bestaat aan een dergelijke verplichting bepaald behoefte.

Artikel 224

1. Een teruggaveplicht is in het huidige recht niet uitdrukkelijk neergelegd, maar wordt algemeen aanvaard. Het eerste lid legt deze verplichting vast. In welke staat de zaak moet worden teruggegeven volgt uit het stelsel van de onderhavige titel. De huurder moet haar teruggeven zonder dat zij nog herstellingen behoeft die krachtens artikel 217 voor zijn rekening zijn, en zonder schade waarvoor hij aansprakelijk is. Zij mag echter gebreken vertonen die de verhuurder verplicht is te verhelpen. Men zie de artikel 206, 217 en 218. Hoe het gaat met veranderingen en toevoegingen moet worden beoordeeld aan de hand van artikel 216.

2. Met het tweede lid wordt gekozen voor een helder toetsingscriterium. Is een beschrijving, bijvoorbeeld een inspectierapport, van het gehuurde aanwezig, en is vastgelegd dat veranderingen ten opzichte van de oorspronkelijke toestand ongedaan gemaakt dienen te worden, dan is de huurder verplicht deze veranderingen ongedaan te maken.

3. Is geen beschrijving van het gehuurde aanwezig, dan wordt ingevolge het derde lid, dat overeenstemt met het huidige recht, de huurder vermoed het gehuurde in goede staat te hebben ontvangen. Toegevoegd is dat de huurder in beginsel bij teruggave van woonruimte de binnenkant van het gehuurde dient te schilderen. Het derde lid wijkt af wat in Nederland geldt (artikel 7:224, tweede lid, tweede volzin, Ned.BW, wat betreft woonruimte in verbinding met artikel 7:242 Ned.BW).

Artikel 225

Ten aanzien van de verplichting tot teruggave van artikel 224 gelden de gewone regels betreffende toerekenbare tekortkoming in de nakoming en schadevergoeding. Op één punt is echter een bijzondere regel wenselijk geacht, die meebrengt dat bij te late ontruiming de huurder over de periode tot die ontruiming in elk geval een vergoeding ten bedrage van de huur verschuldigd is.

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

Artikel 226

1. Het artikel regelt de materie van het huidige artikel 7A:1593 ('koop breekt geen huur'). De aanhef van het artikel is aangepast aan het spraakgebruik van Boek 3, het vervallen van het recht van beklemming en het feit dat artikel 201 spreekt van huur van 'een zaak of een gedeelte daarvan'. De bepaling is van dwingend recht voor gebouwde onroerende zaken (vierde lid). Er is geen reden de bepaling ook voor roerende zaken of voor onbebouwde grond dwingend te maken. Waarom zou iemand niet tegen betaling een stuk grond als opslagterrein mogen gebruiken tot het tijdstip dat de eigenaar een koper heeft gevonden en het aan deze overdraagt?

2. Wat betreft het tweede lid, lette men op de regeling van het huurbeding bij hypotheek in artikel 3:264 en van de executie door een gewone schuldeiser in artikel 505, tweede lid, Rv. Men moet de regel van het tweede lid dan ook zien als een principiële hoofdregel die het uitgangspunt van de twee hiervoor genoemde bijzondere bepalingen is.

Artikel 227

Uit deze bepaling volgt dat degene die een erfdienstbaarheid op een reeds verhuurd erf verkrijgt, deze erfdienstbaarheid niet zo mag uitoefenen dat hij de huurder in diens recht om het genot van de zaak te hebben, beperkt. Zo zal ook een hypotheekhouder die jegens de eigenaar van de verhypothekerde zaak zijn bevoegdheid uit een beding als bedoeld in artikel 3:267 gebruik wil maken, dit niet zo mogen doen dat hij een huurder wiens huur van voor de vestiging van de hypotheek dateert, in diens genot van de zaak belemmert. Hetzelfde geldt voor degene die de erfdienstbaarheid of de hypotheek heeft verkregen door overdracht, d.w.z., nu het hier om afhankelijke rechten in de zin van artikel 3:82 gaat, door overdracht van het heersende erf dan wel door overdracht van de vordering waarvoor de hypotheek tot zekerheid dient.

Artikel 228

Het onderscheid tussen schriftelijke en mondelinge huur is verlaten. Het stelsel dat voor opzegging geldt, wordt daardoor eenvoudiger. In het tweede lid wordt voor onroerende zaken (voor woonruimte lette men overigens op afdeling 5: toestemming huurcommissie) een minimumtermijn van een maand gegeven. Er is van afgezien om een maximum opzegtermijn op te nemen. De gevallen van huur van roerende zaken lopen te zeer uiteen om zich voor een algemene regel te lenen. Een opzegging op een te korte termijn zal vaak niet nietig zijn maar op grond van artikel 3:42 kunnen worden geconverteerd in een geldige opzegging tegen een later tijdstip.

Artikel 229

1. Voor wat betreft de dood van de verhuurder spreekt dit artikel vanzelf. Voor wat betreft de dood van de huurder is er meer reden voor twijfel, maar er mag toch van worden uitgegaan dat huurovereenkomst in de regel niet met het oog op de persoon van de huurder worden aangegaan. Dezelfde gedachte ligt ten grondslag aan artikel 221 waar de huurder in beginsel de bevoegdheid tot onderverhuren wordt toegekend. Het bezwaar dat de erfgenamen van de huurder wellicht niet weten wat ze met de zaak aanmoeten, wordt ondervangen, wanneer de bevoegdheid tot onderverhuren niet is uitgesloten. Een nadere regel is daarom alleen gegeven voor het geval deze bevoegdheid ontbreekt. De erfgenamen kunnen dan ingevolge het tweede lid gedurende zes maanden na het overlijden van de erflater de overeenkomst opzeggen. Bestaat de bevoegdheid tot onderverhuren, dan is het redelijk dat de verhuurder erop mag vertrouwen dat de overeengekomen huurperiode wordt afgemaakt.

2. Tenslotte is in het derde lid nog een oplossing gegeven voor het geval dat er meer erfgenamen zijn en de rechten en verplichtingen uit de huurovereenkomst in aanmerking komen om aan een van hen te worden toegedeeld. Daarvoor is medewerking van de verhuurder vereist; vergelijk artikel 3:186 in verbinding met artikel 6:159. Bij de term 'redelijke bezwaren' denke men aan mogelijke bezwaren, gelegen in de financiële armslag van de betreffende erfgenaam of aan bezwaren tegen diens persoon bijvoorbeeld in verband met de vrees dat hij het gehuurde door onvoorzichtig gedrag zal beschadigen of medehuurdens overlast zal bezorgen. Het derde lid maakt de verhuurder tot een zodanige medewerking verplicht, mits hij tegen de als huurder aangewezen erfgenaam geen redelijke bezwaren heeft. De medewerking kan worden afgedwongen doordat een rechterlijke uitspraak wordt uitgelokt, die op de voet van artikel 3:300 daarvoor in de plaats treedt.

Artikel 230

De bepaling geeft een aanzienlijk eenvoudiger regeling dan het huidige recht. Zij bevat een weerlegbaar vermoeden dat, zo de huurder na afloop van de huurtijd met goedvinden van de verhuurder in het genot van het gehuurde blijft, partijen bedoelen hun overeenkomst op dezelfde voorwaarden voor onbepaalde tijd voort te zetten. De vraag hoe het staat met de bevoegdheid de verlengde huurovereenkomst op te zeggen wordt beantwoord door artikel 228, tweede lid.

Artikel 231 Ned.BW, dwingendrechtelijk rechterlijke tussenkomst voorschrijvende voor een ontbinding, is niet overgenomen. De Orde van Advocaten Curaçao heeft erop gewezen dat dwingendrechtelijke rechterlijke tussenkomst ook niet bij andere belangrijke overeenkomsten bestaat. Deze tussenkomst verdraagt zich ook moeilijk met het nieuwe artikel 250, derde lid, slot, waarin aan de huurcommissie de bevoegdheid

wordt gegeven een bevel tot ontruiming te geven. Een onherroepelijk geworden bevel tot ontruiming van de huurcommissie levert ingevolge artikel 251 een executoriale titel op. In de praktijk ziet men overigens dat als de huurder de huurprijs niet betaalt, in kort geding ontruiming wordt bevolen door de rechter. Men zie HR 10 november 1995, NJ 1996, 255, erven Wathey v. ITO, waarin is overwogen: 'dat de rechter in kort geding, die ingevolge art. 226 RvNA bevoegd is om in alle zaken, waarin uit hoofde van onverwijlde spoed een onmiddellijke voorziening wordt geëist, een beschikking bij voorraad te geven, bevoegd is om, zo zulks uit hoofde van onverwijlde spoed wordt geëist, de ontruiming van een gehuurd pand te gelasten, ook indien de eiser de voor de beëindiging van de huurovereenkomst ingevolge art. 10 van de Huurcommissie-Regeling benodigde toestemming niet heeft verkregen. De rechter zal echter in zulk een geval de gevorderde ontruiming slechts kunnen bevelen, indien naar zijn voorlopig oordeel met voldoende mate van zekerheid kan worden aangenomen dat de eiser bedoelde toestemming van de Huurcommissie zou hebben verkregen, respectievelijk zal verkrijgen.'

Zie voorts hetgeen hiervóór onder III is opgemerkt naar aanleiding van het advies van de Raad van Advies.

Afdeling 5 (Bijzondere bepalingen inzake de huur van woonruimte)

§ 1. Algemeen

Artikel 231

Zoals onder Algemeen aan het begin van deze Memorie van Toelichting vermeld, is de Huurcommissie-Regeling, voorzover gehandhaafd, overgebracht naar de onderhavige afdeling 5. De definitiebepaling, neergelegd in artikel 231, tweede lid, is ontleend aan artikel 17, derde lid, HCR.

Artikel 232

Deze bepaling is ontleend aan artikel 7:232, tweede lid, Ned.BW. Bij het criterium 'naar zijn aard slechts van korte duur' moet gedacht worden aan overeenkomsten tot het gebruik van vakantiewoningen, hotel- en pensionverblijven, wisselwoningen e.d.. Om misbruik tegen te gaan is gekozen voor een zuiver feitelijk criterium in plaats van de duur van de huurovereenkomst. Zou men een bepaalde termijn in de wet opnemen dan zou dat tot gevolg kunnen hebben dat bijvoorbeeld in geval een verhuurder in verband met een door hem voorgenomen renovatie aan zijn huurders zogenaamde wisselwoningen ter beschikking stelt, na het verstrijken van de termijn afdeling 5 van toepassing zou worden. De rechter zal van geval tot geval moeten beslissen of het om een overeenkomst gaat welke slechts een gebruik van de woonruimte betreft dat naar zijn aard van korte duur is. In beginsel vallen tijdelijke

huurovereenkomsten niet onder genoemde uitzondering en is op dergelijke overeenkomsten afdeling 5 van toepassing.

Artikelen 233 tot en met 237

1. Hierin wordt bescherming geboden aan de echtgenoot die niet (mede)huurder is van de gemeenschappelijk bewoonde woonruimte, als de relatie is verbroken door scheiding of overlijden. Artikel 233 is ontleend aan artikel 7:266 Ned.BW.

2. De bescherming betreft bovendien – op dezelfde voet als in het ontwerp tot aanvulling van het nieuw Burgerlijk Wetboek van Aruba en het ontwerp-nieuw Burgerlijk Wetboek van Suriname – levensgezellen die tenminste tien jaren hebben samengeleefd als waren zij gehuwd (vergelijk ook artikel 1:408b ten aanzien van alimentatie na verbreking van de samenleving anders dan door overlijden en artikel 4:30b ten aanzien van het verzorgingsvruchtgebruik na overlijden). De termijn van tien jaren is ontleend aan artikel 4:30b. Uiteraard moet, als het gaat om ongehuwd samenlevenden, voor 'echtscheiding of scheiding van tafel' in artikel 233, vijfde lid, worden gelezen een verbreking van het samenleven anders dan door de dood (vgl. artikel 1:408b) en voor 'hertrouwt' in artikel 235, in voorkomende gevallen, dat opnieuw een samenleven wordt aangevangen.

3. De bescherming geldt slechts eenmaal, aldus artikel 235, dit met het oog op de belangen van de verhuurder. Vermeden moet worden dat, zoals in Nederland, er 'huurdersdynastieën' ontstaan, waarmee wordt bedoeld dat de huur nooit eindigt omdat er altijd wel een nieuwe partner, kleinkind enz. opvolgt in de huur (zie voor rechtspraak en literatuur naar Nederland recht: Asser-Abas 5-IIA, Huur, 2007, nrs. 126 e.v.). Artikel 235 geldt zowel voor gehuwden als voor personen die tien jaren of langer hebben samengewoond als waren zij gehuwd. Het moet niet zo zijn dat tien jaren samenwonen meer rechten verschaft dan een huwelijk.

Artikel 238

Afdeling 5, ten aanzien van de huur van woonruimte, is van dwingend recht uitsluitend ter bescherming van de huurder. Dit betekent dat overtreding van een regel in afdeling 5 tot vernietigbaarheid leidt (artikel 3:40, tweede lid) en dat slechts de huurder kan vernietigen; zie verder de artikelen 3:49 e.v.

§ 2. De huurprijs

Artikelen 239 tot en met 247

1. Men zie, wat betreft de overschakeling van historische kostprijs naar marktwaarde en de aanpassing van plafond en percentage, deze Memorie van Toelichting onder Algemeen.

2. Artikel 239 stemt overeen met artikel 7:246 Ned.BW. Artikel 240, eerste lid, geeft het nieuwe plafond (NAF. 150.000,=, op Sint Maarten

NAF. 200.000,= marktwaarde); het tweede lid maakt aanpassing bij eilandsbesluit, houdende algemene maatregel, van het plafond mogelijk, maar alleen aan de geldontwaarding (die per eiland kan verschillen). Een structurele wijziging van het plafond behoeft, principieel bezien, regeling door de formele wetgever. Hetzelfde geldt voor een aanpassing van het percentage van artikel 243. Het derde lid is ontleend aan artikel 2, derde lid, HCR; de toepasselijkheid wordt ingevolge het vierde lid uitgebreid tot servicekosten. In navolging van het ontwerp tot aanvulling van het nieuw Burgerlijk wetboek van Aruba wordt in artikel 240, eerste lid, ook aan de verhuurder de bevoegdheid gegeven de huurcommissie te adiëren. Door de in artikel 241 neergelegde regeling van de ingangsdatum van de door de huurcommissie vastgestelde prijs is aan een bepaling als artikel 9bis HCR (matiging terugbetalingsplicht) geen behoefte meer. De inhoud van artikel 241 is eveneens ontleend aan het ontwerp tot aanvulling van het nieuw Burgerlijk Wetboek van Aruba. Artikel 242 maakt contractuele aanpassing van de huurprijs aan de geldontwaarding, zoals in de praktijk gebruikelijk, mogelijk. Voor artikel 243, eerste lid, vergelijk men artikel 2, zevende lid, HCR en voor het tweede lid artikel 4, tweede lid, HCR.

3. Voor woningbouwcorporaties (de Fundashon Kas Popular, de Sint Maarten Housing Development Foundation, de Fundashon Cas Boneriano, de Statia Housing Foundation en de Own Your Own House Foundation Saba) kan echter ingevolge artikel 244 in beginsel op de oude voet worden doorgegaan. Hun woningbestand wisselt, zoals is medegedeeld, weinig en de historische kostprijzen der woningen zijn inzichtelijk. Het moet mogelijk zijn per woningcorporatie te variëren. Denkbaar is immers dat de ene woningbouwcorporatie wel en de ander niet heeft bijgehouden hoe hoog de historische kostprijzen waren. Benadrukt zij dat hier slechts gaat om een mogelijkheid die al dan niet kan worden benut, afhankelijk van de omstandigheden.

4. Artikel 245 is ontleend aan artikel 3, vierde lid, HCR. Indien de verbeteringen niet op tijd worden aangebracht, blijft de oude lagere huurprijs gelden (zie ook C. de la Fuente, W.J. Noordhuizen, Nederlands-Antilliaans en Arubaans huurrecht, 2009, p. 221).

5. Artikel 246, betreffende het beroep bij de rechter in eerste aanleg, correspondeert met artikel 5 HCR; titel 10, afdelingen 3, 4 en 6, van Boek 1 Rv (regelende de zgn. EJ-procedure, die in een beschikking eindigt) is van toepassing verklaard; hoger beroep is in beginsel, zoals ook thans, uitgesloten. Evenmin als onder het huidige recht, kan de rechter de zaak terugwijzen naar de huurcommissie. Waar de rechter in beroep behoefte heeft aan deskundige voorlichting, staat het hem reeds nu vrij, desnoods ter plaatse, een mondelinge behandeling te gelasten en kan hij bepalen dat een of meer leden van de huurcommissie bij de behandeling worden uitgenodigd om uitleg te verschaffen. Daaraan zal mogelijk eerder behoefte bestaan bij huurprijsgeschillen dan bij huurbeëindigingsgeschillen. Formele terugverwijzing brengt het risico mee dat onduidelijkheid ontstaat over de verhouding tussen de huurcommissie en de rechter in beroep en dat onwenselijke vertragingen optreden. De procedure is nu eenmaal gericht op een zo spoedig mogelijke beslissing,

met een beperking tot twee eenmalige instanties. Uit het stelsel van de wet vloeit duidelijk voort dat de rechter in beroep ex nunc toets. Over de te betrachten spoed (artikel 246, tweede lid), zie hierna bij de artikelen 248 tot en met 252, aan het slot. Eventueel kunnen in het Procesreglement voor civiele zaken in de Nederlandse Antillen en Aruba bijzondere bepalingen worden opgenomen.

6. Artikel 247 (betreffende onredelijke voordelen) is ontleend aan artikel 7:264 Ned.BW, met dien verstande dat gesproken wordt van 'vernietigbaar' in plaats van 'nietig'. Evenzo het ontwerp tot aanvulling van het nieuw Burgerlijk Wetboek van Aruba. De bepaling heeft bestaansreden aangezien zij verder gaat dan artikel 6:248, derde lid, BW, welke bepaling terughoudend moet worden toegepast.

§ 3. Opzegging door de verhuurder

Artikelen 248 tot en met 252

1. Deze bepalingen zijn eveneens ontleend aan Hoofdstuk 1 van de bestaande Huurcommissie-Regeling, behoudens enkele verbeteringen die zijn ontleend aan het artikel van C. de la Fuente en W.J. Noordhuizen, 'Beëindiging van huur van onroerende zaken', Tijdschrift voor Antilliaans recht-Justicia 2008, afl. 1. Afstemming heeft plaatsgevonden op titel 10 van Boek 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering inzake de rechtspleging in zaken waarin een beschikking wordt gegeven.

2. Voor de inhoud van de artikelen 248 en 249, zie artikel 10 HCR; en voor de inhoud van artikel 250, zie artikel 12, eerste tot en met derde lid, HCR. Er is vanaf gezien de 'andere grond' voor toestemming als bedoeld in artikel 250, tweede lid, in te vullen. De bestaande praktijk kan in beginsel worden voortgezet. Daarom zijn ook de huidige termen 'In bijzondere gevallen', 'de eigenaar', 'de hoofdbewoner' en 'een rechtmatig belang' in artikel 250, tweede lid, gehandhaafd. Belangrijk is dat alleen het rechtmatig belang van de verhurende eigenaar een rol speelt, niet van een verhuurder die zelf geen eigenaar is tenzij hij ter plekke van het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft; zie C, de la Fuente, W.J. Noordhuizen, Nederlands-Antilliaans en Arubaans huurrecht, 2009, p. 181. Volgens deze schrijvers (p. 169) wordt met de woorden 'In bijzondere gevallen' tot uitdrukking gebracht dat – kort gezegd – niet zomaar elk op zich rechtmatig belang van de verhuurder tot beëindiging van de huurovereenkomst mag leiden, maar dat dit belang voldoende zwaarwegend moet zijn en de Huurcommissie (en in beroep de rechter) dat belang ook enigszins terughoudend moet gebruiken als reden om de huurovereenkomst te beëindigen. Onwenselijk is hier de desbetreffende (uitsluitend op woonruimte betrekking hebbende) Nederlandse bepaling (artikel 7:274, eerste lid, aanhef en onderdeel c, Ned.BW) over te nemen of in de praktijk na te leven; men zie De la Fuente-Noordhuizen, a.w., p. 171 e.v. Het Nederlandse recht is beperkter in de mogelijkheid van beëindiging. De huidige praktijk in de Nederlandse Antillen voldoet goed. Ook in het

ontwerp tot aanvulling van het nieuw Burgerlijk Wetboek van Aruba wordt artikel 12, tweede lid, Huurcommissie-Regeling inhoudelijk gehandhaafd.

3. In de praktijk is de wenselijkheid gebleken dat een onherroepelijke beslissing van de huurcommissie, inhoudende toestemming voor opzegging en bepaling van de datum van ontruiming, een titel voor ontruiming oplevert. Vertrekt de huurder niet, dan is de verhuurder in het huidige recht gedwongen (in kort geding) ontruiming te vorderen bij de rechter, met de vertraging en kosten van dien (griffierecht en eventueel advocatenkosten). Het nieuwe artikel 251, eerste lid (in verbinding met het slot van het derde lid van artikel 250) voorziet daarom in een executoriale titel, mits de beslissing van de huurcommissie onherroepelijk is. De huurder moet dus hebben afgezien van beroep op het gerecht in eerste aanleg (binnen zes weken) of een ingesteld beroep moet zijn verworpen. Niet mogelijk is dat de huurcommissie haar bevel tot ontruiming uitvoerbaar bij voorraad maakt, aldus artikel 251, tweede lid. De huurder kan dus nimmer worden 'overvallen' door een ontruimingsbevel van de huurcommissie. De huurcommissie bepaalt zonodig ambtshalve de datum van ontruiming.

4. In een brief van 15 oktober 2008 van het Bestuurscollege van het Eilandgebied Curaçao (2007/11733) aan de Minister van Justitie wordt betwijfeld of de huurcommissie een executoriale titel voor ontruiming kan geven. Echter, artikel 430, eerste lid, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bepaalt dat grossen van 'hier te lande gewezen vonnissen, van beschikkingen van de rechter hier te lande en van hier te lande verleden authentieke akten, alsmede van andere bij de wet als executoriale titel aangewezen stukken', hier te lande kunnen worden ten uitvoer gelegd. Het bevel tot ontruiming van de huurcommissie moet worden gezien als behorende tot de 'andere bij de wet als executoriale titel aangewezen stukken'. De wetgever kent wel meer voor executie vatbare bevelschriften of dwangbevelen en ook notariële (authentieke) akten kunnen, gelet op artikel 430 Rv, in voorkomende gevallen in executoriale vorm worden opgemaakt.

5. Voor de executie is wel nodig dat van het bevel tot ontruiming door de huurcommissie een grosse (een in executoriale vorm uitgegeven afschrift) wordt uitgegeven, met – door middel van een stempel – aan het hoofd de woorden 'In naam der Koningin' (artikel 430, tweede lid, Rv). De grosse wordt ingevolge artikel 268 ondertekend door de voorzitter en secretaris van de huurcommissie. Bij het vragen van een grosse moet de verhuurder een 'griffiersverklaring' overleggen, inhoudende dat binnen zes weken geen beroep is ingesteld, of een afschrift van de beschikking van de rechter in eerste aanleg waarbij het beroep is verworpen.

6. De gedwongen ontruiming wordt in het bijzonder in de artikelen 555 tot en met 558 Rv geregeld. Zo moet ingevolge artikel 555 Rv de gedwongen ontruiming worden voorafgegaan door een exploit van een deurwaarder, houdende bevel om binnen drie dagen aan de executoriale titel te voldoen. Doordat aan het slot van artikel 555 de artikelen 502 en 503 Rv van overeenkomstige toepassing zijn verklaard, is buiten twijfel

gesteld dat dit bevel en de betekening als bedoeld in artikel 430, derde lid, Rv bij één exploit kunnen geschieden.

7. Voor de inhoud van artikel 252, inzake de mogelijkheid van beroep op het gerecht in eerste aanleg, zie artikel 12, vierde lid, HCR in verbinding met artikel 5 HCR. Het gaat hier om een procedure die in een beschikking eindigt (EJ-procedure), welke geen kort geding kent. Wel biedt de EJ-procedure, die informeler is opgezet dan de gewone AR-procedure, voldoende mogelijkheden om spoed te betrachten, hetgeen in het algemeen in huurbeëindigingsprocedures wenselijk is (zie nog artikel 246, tweede lid, en daarbij de toelichting). De beslissing tot beëindiging van de huur is overigens geen voorlopige voorziening, maar heeft een definitief karakter.

§ 4. De huurcommissie

Artikelen 253 tot en met 273

1. Met de nodige aanpassingen is artikel 253, eerste lid, ontleend aan artikel 1 HCR, artikel 253, tweede lid, aan artikel 18, eerste lid, HCR, artikel 253, derde en vierde lid, aan artikel 19, eerste tot en met derde lid, HCR; artikel 254 aan artikel 21 HCR; artikel 255 aan artikel 22 HCR; artikel 256 aan artikel 56 HCR; artikel 257, eerste lid, aan artikel 23 HCR en het tweede lid aan artikel 71 HCR; artikel 258, eerste lid, aan artikel 57 HCR en het tweede lid aan artikel 54 HCR; artikel 259 aan artikel 14 HCR; artikel 260 aan artikel 16 HCR; artikel 261 aan artikel 58 HCR; artikel 262 aan artikel 61 HCR; artikel 263 aan artikel 62 HCR; artikel 264 aan artikel 64 HCR; de artikelen 265 tot en met 268 aan onderscheidenlijk de artikelen 67 tot en met 70 HCR; wat betreft de aan het slot van artikel 268 genoemde grosse, zij verwezen naar de toelichting bij de artikelen 250, derde lid, en 251; artikel 269, eerste lid, is ontleend aan artikel 3, eerste lid, HCR en het tweede lid aan artikel 5, eerste lid, HCR; de artikelen 270 tot en met 273 tenslotte aan onderscheidenlijk de artikelen 72 tot en met 76 HCR.

2. Vernieuwingen zijn dat de (plaatsvervangende) huurcommissieleden niet verdeeld moeten zijn in (plaatsvervangende) leden die de belangen van de huurders en (plaatsvervangende) leden die de belangen van de verhuurders vertegenwoordigen. Alle (plaatsvervangende) leden dienen naar eer en geweten de wet toe te passen en tot een redelijke beslissing te komen. Hoewel daarop was aangedrongen op Curaçao, is niet voorgeschreven dat de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter juridisch gevormd moeten zijn. Deze eis wordt ook niet gesteld in het ontwerp tot aanvulling van het nieuwe Burgerlijk Wetboek van Aruba. Belangrijker is dat de voorzitter en plaatsvervangende voorzitter bekwaam zijn, met praktische zin. Voorts zijn niet op alle eilanden voldoende juristen beschikbaar. Het gaat hier niet om een gerechtelijke procedure en er is van afgezien om bijvoorbeeld de wraking separaat te regelen of de openbaarheid der zittingen. Beroep op het gerecht in eerste aanleg staat vervolgens open, hetgeen wel uitloopt in een gerechtelijke procedure.

Problemen zijn tot nu toe niet gebleken. De bedoeling is de huidige praktijk te handhaven. Daarom is ook niet gesleuteld aan het aantal leden. Dit blijft drie (artikel 253, tweede lid), maar ten aanzien van het aantal plaatsvervangende leden is geen limiet gesteld. Ook de aansluiting aan het Tarief justitiekosten strafzaken blijft gehandhaafd (artikel 259, tweede lid), evenals de bepaling omtrent de door de huurcommissie te maken kosten (artikel 273).

3. Het tweede lid van artikel 269, inhoudende dat na afloop van de behandeling aan partijen de dag van de uitspraak wordt medegedeeld, is ontleend aan artikel 429k, eerste lid, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Afdeling 6 (Bijzondere bepalingen inzake de huur van bedrijfsruimte)

Artikel 274

1. Hierin is de inhoud van het bestaande artikel 17bis, eerste lid, HCR overgenomen. De huurcommissie Curaçao heeft geadviseerd – in afwijking van het advies van de Orde van Advocaten Curaçao – om de toepasselijkheid ten aanzien van bedrijfsruimten in beginsel te handhaven. Dit betekent in het onderhavige ontwerp dat indien de marktwaarde van de bedrijfsruimte NAF. 150.000,=, op Sint Maarten NAF. 200.000,=, of minder bedraagt, de huurder de huurcommissie kan verzoeken de huurprijs vast te stellen (artikel 240), waarbij overigens rekening wordt gehouden met de marktwaarde van de zaak (artikel 243). Voor de opzegging van de huur is, zonder dat een plafond geldt, toestemming van de huurcommissie nodig (artikelen 248 e.v).

2. De uitzondering ingevolge het tweede lid voor 'zeehavens, luchthavens, hotels en op de in het eerste lid bedoelde panden voorzover deze in een zeehaven, op een luchthaven of in een hotel gevestigd zijn' is ontleend aan het bestaande artikel 17bis, eerste lid, slot, HCR. Toegevoegd zijn de slotwoorden 'of daarmee ruimtelijk verbonden zijn' in verband met de bestaande rechtspraak over deze uitzondering. Men zie recentelijk GHvJNAA 3 februari 2006, KG 208/04-H-224/05, Resort of the World v. Tromp, waarin is overwogen: 'dat het gehuurde deel uitmaakt van een voor het publiek als eenheid kenbaar complex, een resort, waarin een hotelgebouw met hotelkamers en lobby als hoofdgebouw een centrale positie inneemt. De wetgever heeft bij de term "hotels" in artikel 17bis van de Huurcommissie-Regeling, blijkens de memorie van toelichting, met name gedacht aan grote complexen en daarbij belang gehecht aan het scheppen van een gunstig investeringsklimaat. Naar voorshands oordeel van het Hof moet het gehuurde daarom aangemerkt worden als gevestigd in een hotel als bedoeld in artikel 17bis van de Huurcommissie-Regeling (vergelijk ook HR 9 oktober 1998, Jurdoc HR 1998/019 Suen/Karis Development Company).' Het woord 'daarmee' slaat mede terug op de zeehaven en luchthaven. Overigens beperkte de wetgever zich tot de toeristische sector, internationale handel e.d. De wetgever had dus niet op

het oog bijvoorbeeld een winkelcentrum dat zich op de lokale bevolking richt, ook al vergde de vestiging daarvan grote investeringen.

Artikel 275

Ook artikel 274 moet van dwingend recht zijn; verg. artikel 238 voor woonruimten.

ARTIKEL II (Aanpassingswetgeving)

In artikel 8:1309, derde lid, BW vindt louter een vernummering plaats.

ARTIKEL III (Overgangsrecht)

Algemeen

1. Voor de in de nieuwe titel 4 van Boek 7 BW opgenomen bepalingen gelden de algemene regels van overgangsrecht, opgenomen in de Landsverordening overgangsrecht nieuw Burgerlijk Wetboek (hierna Overgangsrecht), voor zover daarvan niet in de nog in te voegen bepalingen in titel 7 van die landsverordening wordt afgeweken. Die algemene regels zijn te vinden in titel 1 van die landsverordening; zie overigens ook, in titel 6 van die landsverordening, artikel 128 (wanprestatie). Daarbij verdient opmerking dat waar bedoelde bepalingen spreken van 'de wet', zij mede doelen op de onderhavige titel 4 van Boek 7 en in zoverre mede op het tijdstip van in werking treden van die titel. Zulks volgt uit artikel 1, tweede lid, Overgangsrecht.

2. Hieruit vloeit het volgende voort. De regels van titel 4 van Boek 7 gaan van het tijdstip van inwerkingtreding af ook voor tevoren reeds gesloten huurovereenkomsten gelden, echter alleen voor de toekomst. Dit volgt uit artikel 2, eerste lid, Overgangsrecht. Uit artikel 3 Overgangsrecht volgt voorts dat uit de huurovereenkomst voor het tijdstip van in werking treden reeds verkregen vorderingsrechten ('vermogensrechten') worden geëerbiedigd en dat geen nieuwe vorderingsrechten ontstaan als alle feiten die titel 4 van Boek 7 daarvoor eist, reeds voordien waren voltooid. Dit uitgangspunt dient evenwel op een aantal punten te worden gecorrigeerd of nader uitgewerkt. Het onderhavige voorstel bevat daarvoor een aantal bepalingen van overgangsrecht, op te nemen in titel 7 Overgangsrecht. Men lette erop dat waar deze regels bepalen dat het nieuwe recht op een bepaald feit niet van toepassing is, dit krachtens artikel 2, tweede lid, Overgangsrecht meebrengt dat het voorafgaande recht daarop van toepassing blijft. De onderhavige nieuwe regels zijn ontleend aan artikel IV van de Nederlandse Invoeringswet titel 4 van Boek 7 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte van 22 mei 2003, Stb. 218 (Kamerstukken 28 064). Ook de Nederlandse toelichting is overgenomen.

Artikel 147

In afwijking van de artikelen 2 en 14 Overgangsrecht is bepaald dat het voor de inwerkingtreding van titel 4 van Boek 7 geldende recht wordt geëerbiedigd in lopende procedures. De regel voorkomt processuele complicaties. Zij is gerechtvaardigd omdat het nieuwe recht niet zo dringende wijzigingen ten opzichte van het voorafgaande bevat, dat het ook in lopende procedures ingeroepen moet kunnen worden.

Artikel 148

In afwijking van artikel 4 Overgangsrecht wordt bepaald dat de bepalingen in titel 4 van Boek 7 die tot nietigheid of vernietigbaarheid van een beding in een huurovereenkomst leiden, onmiddellijke werking hebben, ook voor wat betreft lopende huurovereenkomsten. Dit is in overeenstemming met de bescherming die de dwingende bepalingen van titel 4 van Boek 7 in het bijzonder aan de huurder beogen te geven. De regel geldt krachtens artikel 147 niet in lopende procedures.

Artikel 149

Dit artikel bevat een uitwerking van de uit artikel 2, eerste lid, Overgangsrecht voortvloeiende onmiddellijke werking. Is onder het voorafgaande recht toestemming gevraagd, maar heeft de verhuurder op het tijdstip van in werking treden nog geen antwoord gegeven, dan kan artikel 215 van Boek 7 toepassing vinden, zij het met een aanpassing met het oog op de termijn van artikel 215, tweede lid. Het is niet nodig dat de huurder die reeds toestemming heeft verzocht, na dat tijdstip opnieuw toestemming vraagt. Weigert de verhuurder zijn toestemming of geeft hij niet binnen acht weken sedert de inwerkingtreding antwoord, dan kan de huurder zich overeenkomstig artikel 215, derde lid, tot de rechter wenden. Verleent de verhuurder zijn toestemming, dan is hij daaraan uiteraard gebonden, evenals hij dit onder het voorafgaande recht geweest zou zijn.

Artikel 150

Ook hier gaat het om een uitwerking van de onmiddellijke werking. Beslissend voor de toepassing van artikel 220, tweede lid, van Boek 7 behoort te zijn of het redelijk voorstel waarvan die bepaling spreekt, na het in werking treden van dat artikel is gedaan. De regeling van de gedoogplicht geeft een samenstel van regels die nauw verband houden met elkaar. Het zou tot onzekerheid en verwarring leiden, indien dit geheel van regels ook van toepassing zou zijn op renovatievoorstellen door de verhuurder gedaan vóór het tijdstip van inwerkingtreding.

Artikel 151

Artikel 221 van Boek 7 behoort ten opzichte van reeds bestaande huurovereenkomsten het oude recht te eerbiedigen. Onder het voorafgaande, vooralsnog geldende recht is de huurder niet bevoegd tot onderhuur. Dat brengt mee dat de verhuurder onder dat recht onderhuur niet bij beding hoeft uit te sluiten. Hij dient er dan op te kunnen vertrouwen dat de huurder na het in werking treden van artikel 221 niet ineens tot onderhuur bevoegd wordt, bij gebreke van een beding dat pas nodig is geworden door dat artikel zelf, dat van aanvullend recht is.

Artikel 152

Ook artikel 224, derde lid, behoort ten opzichte van reeds bestaande huurovereenkomsten het oude recht te eerbiedigen. De in die zin vervatte bewijslastregel gaat immers ervan uit dat de verhuurder juist met het oog op die regel een beschrijving zal opmaken. Onder het voorafgaande recht zal hij daarop niet bedacht geweest zijn.

Artikel 153

Dit artikel bevat een nadere regel met het oog op het geval dat de huurder minder dan zes maanden voor het in werking treden van titel 4 van Boek 7 is overleden. Het is redelijk dat de erfgenamen dan van de opzeggingsbevoegdheid van artikel 229, tweede lid, van Boek 7 kunnen profiteren. Dit vereist evenwel een aanpassing van de termijn van zes maanden die in dit lid is vervat. Is de huurder meer dan drie maanden voor de inwerkingtreding overleden, dan wordt die termijn, die anders zes maanden na dit overlijden zou aflopen, verlengd tot drie maanden na de inwerkingtreding. Is de huurder minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding overleden, dan wordt artikel 229, tweede lid, onverkort toegepast en loopt de termijn zes maanden na het overlijden af. De erfgenamen hebben dus in het in dit artikel bedoelde geval steeds tenminste drie maanden de tijd om tot opzegging over te gaan. Nu hier een meer genuanceerde regel wenselijk is geacht, stelt het artikel de algemene regels van artikel 7 Overgangsrecht terzijde.

Artikel 153a

1. Men zie het begin van deze Memorie van Toelichting, onder Algemeen. De koppeling aan de historische bouwkosten is wat betreft de huurprijsvaststelling vervangen door een koppeling aan de marktwaarde. Bestaande huurovereenkomsten die thans onder de Huurcommissie-Regeling vallen (historische bouwkosten niet meer dan NAF. 100.000,= of, in Sint Maarten, NAF. 130.000,=) worden echter ontzien (eerste lid). Eindigt de huurovereenkomst, dan eindigt ook de toepasselijkheid van de Huurcommissie-Regeling.

2. Overlijdt de huurder, dan eindigt de huur niet zonder meer (artikel 7:229 van het ontwerp). De ingevolge het onderhavige artikel 153a, eerste lid, Overgangsrecht gehandhaafde toepasselijkheid van de Huurcommissie-Regeling eindigt dan echter wel, tenzij het woonruimte betreft en de huur (voor de eerste keer) wordt voortgezet door, kort gezegd, een huisgenoot. Aldus artikel 153a, tweede lid, Overgangsrecht, waarvan de formulering is ontleend aan artikel 7:268, tweede lid, Ned.BW.

3. Wat betreft bedrijfsruimte wordt in het derde lid een uitgestelde werking voorgesteld van vijf jaren.

ARTIKEL IV

Onderdeel A

De zevende titel (Van huur en verhuur) van het huidige Boek 7A BW wordt vervangen door de onderhavige nieuwe titel 4 (Huur) van Boek 7.

Onderdeel B

Wat betreft de intrekking van de Huurcommissie-Regeling, zie het begin van deze Memorie van Toelichting, onder Algemeen. Voor bestaande huurovereenkomsten blijft de Huurcommissie-Regeling echter voor beperkte tijd gelden wat betreft de (in beginsel aan de historische kostprijs gekoppelde) huurprijsvaststelling. Men zie het in Artikel III voorgestelde overgangsrecht (artikel 153a van de Landsverordening overgangsrecht nieuw Burgerlijk Wetboek).

ARTIKEL V (Inwerkingtreding) en VI (Citeertitel)

Deze bepalingen spreken voor zich.

De Minister van Justitie

De Minister van Algemene Zaken