



PUBLICATIEBLAD

LANDSVERORDENING van de 15^{de} december 2011 tot aanvulling van titel 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met bepalingen inzake koop van onroerende zaken alsmede vaststelling van titel 12 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (Landsverordening koop van onroerende zaken en aanneming van werk).

IN NAAM DER KONINGIN!

De Waarnemende Gouverneur van Curaçao,

In overweging genomen hebbende:

dat het wenselijk is in het Burgerlijk Wetboek titel 1 van Boek 7 aan te vullen met bepalingen inzake koop van onroerende zaken alsmede ter vervanging van de zesde afdeling van de zevende titel A van Boek 7A een nieuwe titel Aanneming van werk als titel 12 van Boek 7 vast te stellen en in verband daarmee het Burgerlijk Wetboek te wijzigen;

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

ARTIKEL I

Titel 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 1 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 2

1. De koop van een onroerende zaak wordt schriftelijk aangegaan. Zolang aan dit vereiste niet is voldaan en nog geen levering heeft plaatsgevonden, is de koop vernietigbaar zowel in het belang van de koper als van de verkoper. Een volmacht tot koop of verkoop van een onroerende zaak wordt schriftelijk verleend.
2. Gaat het om een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan en is de koper een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, dan wordt de tussen partijen opgemaakte akte of een afschrift daarvan aan de koper ter hand

gesteld, desverlangd tegen afgifte aan de verkoper van een gedateerd ontvangstbewijs. Gedurende drie dagen na deze terhandstelling heeft de koper het recht de koop te ontbinden, tenzij levering heeft plaatsgevonden; artikel 48e is van overeenkomstige toepassing. Komt, nadat de koper van dit recht gebruik gemaakt heeft, binnen zes maanden tussen dezelfde partijen met betrekking tot dezelfde zaak of hetzelfde bestanddeel daarvan opnieuw een koop tot stand, dan ontstaat het recht niet opnieuw.

3. Het eerste en tweede lid zijn van overeenkomstige toepassing op de koop van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die recht geven op het gebruik van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan, indien de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
4. Van het eerste tot en met derde lid kan niet worden afgeweken ten nadele van een koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Van het eerste lid kan evenmin worden afgeweken ten nadele van een verkoper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
5. Het eerste tot en met vierde lid zijn niet van toepassing op de koop op een openbare veiling ten overstaan van een notaris, een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 268, tweede lid, van Boek 3 en een koop van rechten van gebruik in deeltijd als bedoeld in artikel 48a, onder a.

B

Na artikel 7 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 8

Wordt een nieuw gebouwde of te bouwen woning, bestaande uit een onroerende zaak of bestanddeel daarvan, verkocht en is de koper een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, dan is artikel 767 van overeenkomstige toepassing. Hiervan kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

C

In artikel 26 worden drie nieuwe leden toegevoegd, luidende:

4. Bij de koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan, kan, onverminderd artikel 8 juncto artikel 767, de koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, niet worden verplicht tot vooruitbetaling van de koopprijs, behoudens dat kan worden bedongen dat hij ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen een bedrag dat niet hoger is dan 10% van de koopprijs, in depot stort bij een hier te lande gevestigde notaris dan wel voor dit bedrag vervangende zekerheid stelt. Van de eerste volzin kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken. Het teveel betaalde geldt als onverschuldigd betaald.
5. Het vierde lid is van overeenkomstige toepassing op de koop van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die recht geven op het gebruik van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan.
6. Het vierde en vijfde lid zijn niet van toepassing op een koop van rechten van gebruik in deeltijd als bedoeld in artikel 48a, onder a.

ARTIKEL II

In Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt een nieuwe titel opgenomen, luidende:

Titel 12 Aanneming van werk

Afdeling 1 Aanneming van werk in het algemeen

Artikel 750

1. Aanneming van werk is de overeenkomst waarbij de ene partij, de aannemer, zich jegens de andere partij, de opdrachtgever, verbindt om buiten dienstbetrekking een werk van stoffelijke aard tot stand te brengen en op te leveren, tegen een door de opdrachtgever te betalen prijs in geld.
2. Bestaat de tegenprestatie niet of niet geheel in geld, dan vindt deze titel toepassing, voor zover de aard van de tegenprestatie zich daartegen niet verzet.

Artikel 751

De aannemer is bevoegd het werk onder zijn leiding door anderen te doen uitvoeren, en ten aanzien van onderdelen ook de leiding aan anderen over te laten, zulks onverminderd zijn aansprakelijkheid voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst.

Artikel 752

1. Indien de prijs bij het sluiten van de overeenkomst niet is bepaald of slechts een richtprijs is bepaald, is de opdrachtgever een redelijke prijs verschuldigd. Bij de bepaling van de prijs wordt rekening gehouden met de door de aannemer ten tijde van het sluiten van de overeenkomst gewoonlijk bedongen prijzen en met de door hem ter zake van de vermoedelijke prijs gewekte verwachtingen.
2. Indien een richtprijs was bepaald, zal deze richtprijs met niet meer dan 10% mogen worden overschreden, tenzij de aannemer de opdrachtgever zo tijdig mogelijk voor de waarschijnlijkheid van een verdere overschrijding heeft gewaarschuwd, om hem de gelegenheid te geven het werk alsnog te beperken of te vereenvoudigen. De aannemer zal binnen de grenzen van het redelijke aan zulke beperking of vereenvoudiging moeten meewerken.
3. Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op aannemingen van werk waarbij de prijs afhankelijk is gesteld van de bij de overeenkomst geschatte tijdsduur voor de uitvoering van het werk.

Artikel 753

1. Indien na het sluiten van de overeenkomst kostenverhogende omstandigheden ontstaan of aan het licht komen zonder dat zulks aan de aannemer kan worden toegerekend, zal de rechter op vordering van de aannemer de overeengekomen prijs geheel of gedeeltelijk aan de kostenverhoging kunnen aanpassen, mits de aannemer bij het bepalen van de prijs geen

rekening heeft behoeven te houden met de kans op zulke omstandigheden.

2. De aannemer mag de prijs zonder tussenkomst van de rechter aanpassen, indien de kostenverhoging het gevolg is van door de opdrachtgever verschaft onjuiste gegevens welke voor de prijsbepaling van belang zijn, tenzij de aannemer de onjuistheid der gegevens vóór het vaststellen van de prijs had behoren te ontdekken.
3. Het in het eerste en tweede lid bepaalde geldt slechts indien de aannemer de opdrachtgever zo spoedig mogelijk voor de noodzaak van een prijsverhoging heeft gewaarschuwd, opdat deze tijdig hetzij gebruik kan maken van het hem in artikel 764 toegekende recht, hetzij een voorstel kan doen tot beperking of vereenvoudiging van het werk.

Artikel 754

De aannemer is bij het aangaan of het uitvoeren van de overeenkomst verplicht de opdrachtgever te waarschuwen voor onjuistheden in de opdracht voor zover hij deze kende of redelijkerwijs behoorde te kennen. Hetzelfde geldt in geval van gebreken en ongeschiktheid van zaken afkomstig van de opdrachtgever, daaronder begrepen de grond waarop de opdrachtgever een werk laat uitvoeren, alsmede fouten of gebreken in door de opdrachtgever verstrekte plannen, tekeningen, berekeningen, bestekken of uitvoeringsvoorschriften.

Artikel 755

In geval van door de opdrachtgever gewenste toevoegingen of veranderingen in het overeengekomen werk kan de aannemer slechts dan een verhoging van de prijs vorderen, wanneer hij de opdrachtgever tijdig heeft gewezen op de noodzaak van een daaruit voortvloeiende prijsverhoging, tenzij de opdrachtgever die noodzaak uit zichzelf had moeten begrijpen. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken.

Artikel 756

1. Indien reeds vóór de vastgestelde tijd van oplevering waarschijnlijk wordt dat het werk niet op tijd of niet behoorlijk zal worden opgeleverd, kan de rechter de overeenkomst op vordering van de opdrachtgever geheel of gedeeltelijk ontbinden.
2. Indien reeds vóór de oplevering waarschijnlijk wordt dat de opdrachtgever niet op tijd of niet behoorlijk aan zijn verplichtingen zal voldoen, of dat de aannemer de overeenkomst niet zal kunnen uitvoeren ten gevolge van een omstandigheid die hem niet kan worden toegerekend, kan de rechter de overeenkomst op vordering van de aannemer geheel of gedeeltelijk ontbinden.
3. De rechter bepaalt de gevolgen van de ontbinding; hij kan de ontbinding ook doen afhangen van door hem te stellen voorwaarden.

Artikel 757

1. Wordt de uitvoering van het werk onmogelijk doordat de zaak waarop of waaraan het werk moet worden uitgevoerd, tenietgaat of verloren raakt zonder dat dit aan de aannemer kan worden toegerekend, dan is de aannemer gerechtigd tot een evenredig deel van de

vastgestelde prijs op grondslag van de reeds verrichte arbeid en gemaakte kosten. In geval van opzet of grove schuld van de opdrachtgever is de aannemer gerechtigd tot een bedrag berekend overeenkomstig artikel 764, tweede lid.

2. Bevond de zaak zich echter in het geval, bedoeld in het eerste lid, onder de aannemer, dan is de opdrachtgever tot geen enkele vergoeding gehouden, tenzij het tenietgaan of verloren raken aan zijn schuld was te wijten, in welk geval het eerste lid onverminderd toepassing vindt.

Artikel 758

1. Indien de aannemer te kennen heeft gegeven dat het werk klaar is om te worden opgeleverd en de opdrachtgever het werk niet binnen een redelijke termijn keurt en al dan niet onder voorbehoud aanvaardt dan wel onder aanwijzing van de gebreken weigert, wordt de opdrachtgever geacht het werk stilzwijgend te hebben aanvaard. Na de aanvaarding wordt het werk als opgeleverd beschouwd.
2. Na oplevering is het werk voor risico van de opdrachtgever. Derhalve blijft hij de prijs verschuldigd, ongeacht tenietgaan of achteruitgang van het werk door een oorzaak die niet aan de aannemer kan worden toegerekend.
3. De aannemer is ontslagen van de aansprakelijkheid voor gebreken die de opdrachtgever op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs had moeten ontdekken.

Artikel 759

1. Indien het werk na oplevering gebreken vertoont waarvoor de aannemer aansprakelijk is, moet de opdrachtgever, tenzij zulks in verband met de omstandigheden niet van hem kan worden gevergd, aan de aannemer de gelegenheid geven de gebreken binnen een redelijke termijn weg te nemen, onverminderd de aansprakelijkheid van de aannemer voor schade ten gevolge van de gebrekkige oplevering.
2. De opdrachtgever kan vorderen dat de aannemer de gebreken binnen redelijke termijn wegneemt, tenzij de kosten van herstel in geen verhouding zouden staan tot het belang van de opdrachtgever bij herstel in plaats van schadevergoeding.

Artikel 760

1. De gevolgen van een ondeugdelijke uitvoering van het werk, die te wijten is aan gebreken of ongeschiktheid van door de aannemer gebruikte materialen of hulpmiddelen, komen voor rekening van de aannemer.
2. Is de ondeugdelijke uitvoering echter te wijten aan gebreken of ongeschiktheid van zaken afkomstig van de opdrachtgever, daaronder begrepen de grond waarop hij een werk laat uitvoeren, dan komen de gevolgen voor zijn rekening, voor zover de aannemer niet zijn in artikel 754 bedoelde waarschuwingsplicht heeft geschonden of anderszins met betrekking tot deze gebreken in deskundigheid of zorgvuldigheid tekort is geschoten.
3. Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing in geval van fouten of gebreken in door de opdrachtgever verstrekte plannen, tekeningen, berekeningen, bestekken of uitvoeringsvoorschriften.

Artikel 761

1. Elke rechtsvordering wegens een gebrek in het opgeleverde werk verjaart door verloop van twee jaren nadat de opdrachtgever ter zake heeft geprotesteerd. Indien de opdrachtgever de aannemer een termijn heeft gesteld waarbinnen deze het gebrek zal kunnen wegnemen, begint de verjaring pas te lopen bij het einde van die termijn, of zoveel eerder als de aannemer te kennen heeft gegeven het gebrek niet te zullen herstellen.
2. De rechtsvordering verjaart in ieder geval door verloop van twintig jaren na de oplevering in geval van aanneming van bouwwerken en door verloop van tien jaren na de oplevering in alle andere gevallen.
3. Indien de rechtsvordering krachtens het eerste of tweede lid zou verjaren tussen het tijdstip waarop de aannemer aan de opdrachtgever heeft medegedeeld dat hij het gebrek zal onderzoeken of herstellen, en het tijdstip waarop hij het onderzoek en de pogingen tot herstel kennelijk als beëindigd beschouwt, wordt de verjaringstermijn verlengd overeenkomstig artikel 320 van Boek 3.
4. Het eerste tot en met derde lid laten onverlet de bevoegdheid van de opdrachtgever om aan een vordering tot betaling van de prijs zijn recht op vermindering daarvan door gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst of op schadevergoeding tegen te werpen.

Artikel 762

De aansprakelijkheid van de aannemer voor hem bekende verborgen gebreken die hij heeft verzwegen, kan niet worden uitgesloten of beperkt, noch kan zij aan kortere verjaringstermijnen worden onderworpen dan die voorzien in artikel 761. Verzwijging door degenen die de aannemer met de leiding over de uitvoering van het werk heeft belast, wordt gelijkgesteld met verzwijging door de aannemer.

Artikel 763

Indien de aannemer na het sluiten van de overeenkomst overlijdt of duurzaam arbeidsongeschikt wordt, kan ieder der partijen de overeenkomst beëindigen, voor zover zij, gezien de aard van de overeenkomst, aan het overlijden of de duurzame arbeidsongeschiktheid een redelijk belang bij beëindiging kan ontlenen. Voor de reeds verrichte arbeid en gemaakte kosten is de opdrachtgever een naar redelijkheid en met inachtneming van alle omstandigheden te bepalen vergoeding verschuldigd.

Artikel 764

1. De opdrachtgever is te allen tijde bevoegd de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.
2. In geval van zulke opzegging zal hij de voor het gehele werk geldende prijs moeten betalen, verminderd met de besparingen die voor de aannemer uit de opzegging voortvloeien, tegen aflevering door de aannemer van het reeds voltooide werk. Indien de prijs afhankelijk was gesteld van de werkelijk door de aannemer te maken kosten, wordt de door de opdrachtgever verschuldigde prijs berekend op grondslag van de gemaakte kosten, de verrichte arbeid en de

winst die de aannemer over het gehele werk zou hebben gemaakt.

Afdeling 2 Bijzondere bepalingen voor de bouw van een woning in opdracht van een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf

Artikel 765

Deze afdeling is van toepassing op aanneming van werk die strekt tot de bouw van een woning, bestaande uit een onroerende zaak of bestanddeel daarvan, in opdracht van een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

Artikel 766

1. Een overeenkomst als bedoeld in artikel 765 wordt schriftelijk aangegaan. Zolang aan dit vereiste niet is voldaan en nog geen oplevering heeft plaatsgevonden, is de overeenkomst vernietigbaar zowel in het belang van de opdrachtgever als van de aannemer. Een volmacht tot het aangaan van de overeenkomst wordt schriftelijk verleend.
2. De tussen partijen opgemaakte akte of een afschrift daarvan wordt aan de opdrachtgever ter hand gesteld, desverlangd tegen afgifte aan de aannemer van een gedateerd ontvangstbewijs. Gedurende drie dagen na deze terhandstelling heeft de opdrachtgever het recht de overeenkomst te ontbinden. Komt, nadat de opdrachtgever van dit recht gebruik gemaakt heeft, binnen zes maanden tussen dezelfde partijen met betrekking tot dezelfde te bouwen woning opnieuw een overeenkomst tot stand, dan ontstaat het recht niet opnieuw.
3. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing indien de overeenkomst strekt tot de bouw van een woning op grond die de opdrachtgever reeds toebehoort, en de overeenkomst niet met de koop van deze grond in verband staat.

Artikel 767

De opdrachtgever kan slechts worden verplicht tot het doen van betalingen die, althans bij benadering, overeenstemmen met de voortgang van de bouw of met de waarde van de aan hem overgedragen goederen, behoudens dat kan worden bedongen dat hij ter verzekering van de nakoming van zijn verplichtingen een bedrag dat niet hoger is dan 10% van de aanneemsom, in depot stort bij een hier te lande gevestigde notaris of advocaat dan wel voor dit bedrag vervangende zekerheid stelt. Het teveel betaalde geldt als onverschuldigd betaald.

Artikel 769

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

ARTIKEL III

Aan artikel 291 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Degene die een retentierecht uitoefent op een onroerende zaak kan dit tegen een

hypothekhouder met een ouder recht slechts inroepen voor zover zijn prestatie tot een hogere opbrengst van het goed ten bate van de hypothekhouder heeft geleid.

ARTIKEL IV

De Landsverordening overgangsrecht nieuw Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt:

A

Na artikel 143 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 143a

De artikelen 2, 8 en 26, vierde tot en met zesde lid, van Boek 7 zijn niet van toepassing op koopovereenkomsten die vóór het tijdstip van het in werking treden van deze bepalingen zijn gesloten.

B

In titel 7 wordt een artikel 163 ingevoegd, luidende:

Artikel 163

1. Op overeenkomsten van aanneming van werk die vóór het tijdstip van het in werking treden van titel 12 van Boek 7 zijn gesloten, wordt deze titel één jaar na dat tijdstip van toepassing.
2. In afwijking van het eerste lid worden de bepalingen van afdeling 2 van titel 12 van Boek 7 niet van toepassing op een overeenkomst van aanneming van werk die vóór dat tijdstip is gesloten.
3. In afwijking van het eerste en tweede lid is titel 12 van Boek 7 van toepassing op de gevolgen van niet nakoming in het geval dat een der partijen na het in werking treden van deze titel in de nakoming van een van haar verbintenissen tekortschiet, tenzij dat tekortschieten een voortzetting van een eerdere tekortkoming is.

ARTIKEL V

De zesde afdeling van de zevende titel A van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek vervalt.

ARTIKEL VI

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

ARTIKEL VII

Deze landsverordening wordt aangehaald als: Landsverordening koop van onroerende zaken en aanneming van werk.

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

De Minister van Justitie,
E.R. WILSOE

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