

RECHT *in de praktijk*

De Huurcommissie

Op grond van de Huurcommissieregeling hebben de bestuurscolleges van elk eilandgebied van de Nederlandse Antillen (omstreeks 1940) een Huurcommissie ingesteld.

De voornaamste taken van de Huurcommissie zijn (i) het vaststellen van de huurprijzen en (ii) het al dan niet verlenen van toestemming aan de verhuurder om tot opzegging van de huurovereenkomst over te kunnen gaan. De Huurcommissieregeling biedt derhalve eveneens een bepaalde mate van huurbescherming aan de huurder.

Terzake de eerste taak van de Huurcommissie, namelijk het vaststellen van de huurprijzen, bepaalt de Huurcommissieregeling het volgende. Het is één ieder verboden om als verhuurder een hogere huurprijs te bedingen voor het gebruik van een woning dan de huurprijs voor de woning geldende op of laatstelijk voor 1 augustus 1939, tenzij de hogere huurprijs door de Huurcommissie is goedgekeurd. Op grond hiervan kan zowel de verhuurder als de huurder de Huurcommissie bovendien verzoeken om de huurprijs van een woning vast te stellen. De vaststelling van de huurprijs is in zo een geval in beginsel bindend tussen partijen. De bepalingen van de Huurcommissieregeling welke betrekking hebben op de huurprijs zijn - voor wat betreft Curacao - niet van toepassing op woningen van welke de bouwkosten, waaronder begrepen de waarde van de grond, door de Huurcommissie op ANG. 100.000,-- of meer is vastgesteld. Bij dergelijke woningen is de verhuurder vrij om de huurprijs te bepalen.

Indien de Huurcommissie de huurprijs van een woning vaststelt op een bedrag dat lager is dan de huurprijs die door de verhuurder aan de huurder in rekening wordt gebracht, dan heeft de huurder in beginsel het recht om de teveel betaalde huur van de verhuurder terug te vorderen. De Huurcommissieregeling bepaalt in dit verband dat de rechter elke vordering tot terugbetaling van teveel betaalde huur kan matigen, indien de billijkheid zulks vordert.

Met betrekking tot opzegging van een huurovereenkomst zijdens de verhuurder, is het uitgangspunt van de Huurcommissieregeling dat de huur door een dergelijke opzegging niet wordt beëindigd, indien daartoe niet de toestemming van de Huurcommissie is verkregen (tweede taak van de Huurcommissie). Er geldt dus op grond van de Huurcommissieregeling een opzegverbod, tenzij daarvoor de voorafgaande toestemming van de Huurcommissie is verkregen.

Op grond van artikel 12 van de Huurcommissieregeling, verleent de Huurcommissie slechts haar toestemming om tot opzegging van een huurovereenkomst (voor onbepaalde tijd) over te gaan, indien de huurder het gehuurde niet als een goede huisvader gebruikt en/of de huurpenningen niet op de bepaalde termijnen voldoet. Voorts kan de Huurcommissie, in bijzondere gevallen, de beëindiging van de huur op andere gronden toestaan indien blijkt dat de eigenaar daarbij een rechtmatig belang heeft. Hierbij valt in de praktijk vaak te denken aan dringend eigen gebruik. Het voorgaande geldt in beginsel niet ingeval het betreft een huurovereenkomst voor een bepaalde tijd, waarvoor voorafgaande opzegging niet is vereist. Een dergelijke huurovereenkomst voor bepaalde tijd eindigt van rechtswege na verloop van de bepaalde tijd waarvoor die is aangegaan.

Tot slot vindt de Huurcommissieregeling overeenkomstige toepassing op winkels, magazijnen, tapperijen, koffiehuisen, logementen, restaurants en kantoren, met dien

verstande dat de Huurcommissieregeling niet van toepassing is indien voornoemde panden in een zeehaven, luchthaven of hotel gevestigd zijn.

Lisanne Asjes en Quincy Carrega zijn als advocaat verbonden aan het advocatenkantoor Asjes | Carrega, Tel: 462 3089.