



1978

STAATSBLAD
van de
REPUBLIEK SURINAME

No. 32

WET van 14 april 1978, betreffende huurkoop van onroerend goed (Wet Huurkoop Onroerend Goed).

DE PRESIDENT VAN DE REPUBLIEK SURINAME,

In overweging genomen hebbende, dat het wenselijk is regelingen te treffen omtrent de huurkoop van onroerend goed;

Heeft, de Raad van Advies gehoord, in gezamenlijk overleg met het Parlement, bekrachtigd de onderstaande wet:

Artikel 1

1. Huurkoop in de zin van deze wet is de koop en verkoop van onroerend goed, waarbij partijen overeenkomen dat de koopprijs wordt betaald in termijnen, en dat de eigendoms-overgang eerst zal plaatshebben na voldoening van twee of meer termijnen, die verschijnen nadat de koper in het genot van het onroerend goed is gesteld.
2. Alle overeenkomsten, welke dezelfde strekking hebben, onder welke benaming ook aangegaan, zijn aan de voorschriften van deze wet onderworpen.

Artikel 2

1. Huurkoop wordt aangegaan bij notariële akte, geschikt voor overschrijving in de openbare registers, als bedoeld in artikel 8.
2. De notaris is verplicht in de akte te vermelden:
 - a. de koopsom, voorzover deze betrekking heeft op het verkochte onroerend goed en het plan van afbetaling daarvan;
 - b. het verschuldigde rentepercentage en de wijze van berekening van de verschuldigde rente;
 - c. een nauwkeurige omschrijving van het onroerend goed;

2

1978

No. 32

- d. de eventuele bezwaring van het onroerend goed met hypotheken en beslagen, alsmede de daarop gevestigde beperkte zakelijke rechten;
- e. de bedingen omtrent de feitelijke- en juridische levering.

Artikel 3

Indien terzake van de huurkoop niet een akte als bedoeld in artikel 2 is opgemaakt, kan de meest gereede partij voorderen dat de rechter vastlegging van de overeenkomst in een notariële akte gelast.

Artikel 4

1. De huurkoper is steeds bevoegd tot vervroegde betaling van een of meer eerstvolgende termijnen van de koopprijs.
2. In geval van vervroegde betaling ineens van het gehele nog verschuldigde bedrag, is de huurkoper verplicht de rente van het lopende kwartaal te betalen.
3. Alle betalingen van de huurkoper strekken vooreerst tot aflossing van de vervallen rente en daarna tot aflossing van de koopprijs.

Artikel 5

1. Zolang de vastlegging van de overeenkomst in een notariële akte niet heeft plaatsgevonden kan de huurkoper nietigverklaring van de overeenkomst vorderen, mits de huurkoper is benadeeld tengevolge van één van de volgende feiten:
 - a. dat de huurverkoper een verkeerde voorstelling van zaken heeft gegeven met betrekking tot het bezwaard zijn van het onroerend goed met hypotheken en zakelijke rechten of het bestaan van beslagen op het onroerend goed;
 - b. dat de huurverkoper een verkeerde voorstelling van zaken heeft gegeven met betrekking tot de feitelijke toestand van het goed;
 - c. dat er een wanverhouding bestaat tussen de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de huurkoopovereenkomst.
2. Indien de rechter de nietigverklaring van de overeenkomst op grond van het vorige lid uitspreekt, worden aan de huurkoper alle reeds voldane afbetalingstermijnen terugbe-

taald terwijl de huurkoper een redelijke vergoeding voor het gebruik verschuldigd is, indien de billijkheid zulks eist.

3. De huurkoper is voor de door hem gedane betalingen bevoorrecht op het in huurkoop gekochte goed.

Artikel 6

1. Voorzover op het huurkoop gekochte goed een gebouw is opgezet, komen de assurantiepremiën voor brand- en dergelijke schade voor rekening van de huurkoper, ook voorzover gesloten ter dekking van de belangen van de huurverkoper.

2. Alle belastingen met betrekking tot het verkochte onroerend goed zijn voor rekening van de huurkoper.

Artikel 7

1. De huurkoper is bevoegd het gekochte te gebruiken na de inbezitstelling overeenkomstig de daaraan door partijen gegeven bestemming.

2. De huurkoper mag zonder schriftelijke toestemming van de huurverkoper de gedaante of inrichting of bestemming van het gekochte niet wijzigen of het gekochte onder welke titel ook aan derden in gebruik geven of afstaan. De huurkoper is bevoegd na weigering of bij kennelijk niet verlenen van deze toestemming door de huurverkoper een vervangende toestemming van de rechter te vragen, die dit verzoek toewijst, tenzij ernstige bezwaren van de huurverkoper zich tegen de verlening zouden verzetten.

Artikel 8

1. Zowel de huurverkoper als de huurkoper zijn bevoegd de in de artikelen 2 en 3 bedoelde notariële akte te doen overschrijven in de openbare registers, op de wijze als bedoeld in artikel 670 van het Surinaams Burgerlijk Wetboek.

2. Degene die overeenkomstig artikel 3 een vordering tot vastlegging van de overeenkomst heeft ingesteld kan van het instellen daarvan een aantekening doen stellen in bedoelde openbare registers. Wordt de vordering toegewezen en dit in bedoelde openbare registers aangetekend, dan heeft de inschrijving van de in artikel 3 bedoelde notariële akte hetzelfde gevolg, alsof deze inschrijving bij de eerstgenoemde aantekening was gedaan.

Artikel 9

1. Eigendomsoverdracht van het in huurkoop verkochte goed, voorzover deze niet voortvloeit uit een reeds eerder overgeschreven akte van huurkoop, werkt, na de overschrijving als bedoeld in artikel 8 niet ten nadele van de rechten van de huurkoper tenzij de overdracht plaats heeft op grond van zakelijk recht, faillissement, beneficiaire aanvaarding van een nalatenschap of beslag, welke ouder zijn dan de datum van inschrijving als bedoeld in artikel 8. Het hieromtrent eigendomsoverdracht bepaalde geldt eveneens voor vestiging van zakelijke rechten.

2. Beslagen en zakelijke rechten met betrekking tot het goed, werken niet tegen de huurkoper, indien deze zijn in- of overgeschreven op het moment van de overschrijving als bedoeld in artikel 8.

3. Faillissement van de huurverkoper uitgesproken na de overschrijving als bedoeld in artikel 8 en beneficiaire aanvaarding van zijn nalatenschap, uitgebracht na laatst bedoelde inschrijving, werken niet ten nadele van de huurkoper, behoudens de artikelen 38 en 39 van het Faillissementsbesluit.

Artikel 10

1. De huurkoper is bevoegd al zijn rechten en verplichtingen uit de huurkoopverhouding in zijn geheel bij authentieke of onderhandse akte over te dragen, mits met schriftelijke toestemming van de huurverkoper. Bij gebreke van deze toestemming kan de huurkoper aan de rechter vervangende toestemming vragen. Het hier bepaalde geldt eveneens voor toescheiding krachtens boedelscheiding. Artikel 20 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

2. Na de overdracht blijft de voormalige huurkoper voor het geheel aansprakelijk naast de nieuwe huurkoper voor de volledige betaling van alle verplichtingen van de huurkoper tegenover de huurverkoper uit de huurkoopovereenkomst.

Artikel 11

1. De huurkoper kan al zijn rechten en verplichtingen uit de huurkoopverhouding zonder toestemming van de huurverko-

per in zijn geheel fiduciair tot zekerheid overdragen bij authentieke of onderhandse akte.

2. Gedurende deze overdracht blijft de huurkoper aansprakelijk voor al de verplichtingen ten opzichte van de huurverkoopster uit de overeenkomst voortvloeiende. Het beslag wordt betekend aan de huurverkoopster.
3. Het uitoefenen van verhaal op de huurkoopverhouding kan geschieden:
 - a. door openbare verkoop;
 - b. door onderhandse verkoop, mits daarvoor tevoren machtiging van de rechter is verkregen ten aanzien van de nieuwe koper, koopprijs en andere verkoopvoorwaarden.
4. Het bepaalde in de artikelen 10 en 20 is op deze verkopen tot verhaal toepasselijk.

Artikel 12

1. Indien de overschrijving bedoeld in artikel 8 heeft plaats gehad, nadat reeds een hypothecaire akte betreffende het in huurkoop verkochte goed in de daartoe bestemde registers was ingeschreven, heeft de huurkoper het recht de nog te betalen huurkooptermijnen aan te wenden tot rechtstreekse betaling van opeisbare rente en aflossingen aan de hypothecaire schuldeiser.
2. Indien het in huurkoop gekochte goed, onderdeel uitmaakt van een verkavelingsplan en de huurkoper gebruik heeft gemaakt van de bevoegdheid hem in het 1e lid van dit artikel verleend, zal, voorzover de op het totale verkavelingsproject rustende hypotheek bestemd is ter dekking van de financiering van het verkavelingsproject, de hypotheekhouder royement verlenen ten behoeve van dit in huurkoop gekochte goed.
Dit royement zal slechts verleend worden indien het door de huurkoper aan de hypotheekhouder betaalde ten minste gelijk is aan het proportioneel deel van de financiering rustende op het in huurkoop gekochte perceel.
3. Indien en voorzover het door de huurkoper aan de huurverkoopster verschuldigde per termijn minder bedraagt dan het bedrag dat periodiek aan rente en aflossingen aan de hypo-

thecaire schuldeiser is verschuldigd, is de hypothecaire schuldeiser in afwijking van artikel 1411 van het Surinaams Burgerlijk Wetboek, gehouden de overeenkomstig het eerste lid betaalde huurkooptermijnen te ontvangen, onverminderd de verplichting van de hypothecaire schuldenaar tot betaling van het restant verschuldigde.

4. Indien de huurkoper van dit recht gebruik wenst te maken is de hypothecaire schuldeiser verplicht de huurkoper in te lichten omtrent de grootte van de nog resterende hypothecaire schuld.
5. De betalingen overeenkomstig dit artikel aan de hypothecaire schuldeiser gedaan, strekken in mindering op hetgeen de huurkoper aan de huurverkoopster verschuldigd is. De huurkoper stelt de huurverkoopster onverwijld in kennis van deze betalingen.

6. Bij openbare eigenmachtige of executoriale verkoop ten verzoeken van de hypothecaire schuldeiser of beslaglegger, heeft de huurkoper het recht in artikel 1232 van het Surinaams Burgerlijk Wetboek aan de derde bezitter toegekend. Maakt de huurkoper van dit recht gebruik, dan is het derde lid van toepassing. Indien de huurkoper van dit recht geen gebruik heeft gemaakt, maar hij wel overeenkomstig het eerste lid rechtstreekse betalingen aan de hypothecaire schuldeiser heeft verricht, is artikel 1423, 2^o van het Surinaams Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

7. Onverminderd het in artikel 667 van het Surinaams Burgerlijk Wetboek bepaalde, kan indien reeds vóór de overschrijving bedoeld in artikel 8, een hypothecaire akte betreffende het in huurkoop verkochte goed was ingeschreven, de overdracht van het recht op verschenen of nog niet verschenen huurkooptermijnen aan een derde, niet zijnde de hypothecaire schuldeiser bedoeld in het eerste lid van dit artikel, niet worden ingeroepen tegen de huurkoper, tenzij deze uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven tot deze overdracht. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing indien ten tijde van het in werking treden van deze wet de overdracht reeds heeft plaatsgehad.

Artikel 13

De inschrijvingen krachtens deze wet kunnen worden

doorgehaald op de wijze als de inschrijving van hypotheek, zulks met toestemming van de daartoe bevoegde partijen of ten gevolge van een in kracht van gewijsde gegane uitspraak van de rechter; de artikelen 1224 en 1225 van het Surinaams Burgerlijk Wetboek zijn hier van toepassing.

Een dergelijke doorhaling kan steeds gevorderd worden, zodra het betreffende ingeschreven recht een einde heeft genomen.

Artikel 14

1. Door openbare verkoop van het verkochte krachtens een hypotheek, faillissement of beslag welke ouder zijn dan de overschrijving van de huurkoop van het betreffende onroerend goed eindigt de huurkoop van rechtswege, tenzij de hypotheekhouder, faillissementscurator of beslaglegger schriftelijk verklaart dat de huurkoop in stand blijft.

In geval de huurkoop eindigt, kan ontruiming van het gekochte van de huurkoper gevorderd worden binnen drie maanden na de toewijzing bij de openbare verkoop.

2. Indien de huurkoop op grond van dit artikel eindigt, is anders dan bij verkoop door de curator in het faillissement van de huurkoper als bedoeld in lid 1, de huurkoper bevoorrecht op de opbrengst van het onroerend goed, na de hypotheekhouders, andere zakelijke gerechtigden en beslagleggers, wier inschrijving ouder is dan die van huurkoper.

Artikel 15

Nadat de huurkoper aan al zijn verplichtingen ten opzichte van de huurverkoper heeft voldaan, kan hij van de huurverkoper levering van het gekochte in eigendom vorderen. Indien de huurverkoper daarmee na sommatie in gebreke mocht blijven, kan de huurkoper van de rechter vaststelling van de leveringsplicht verlangen tezamen met een bevel aan de huurverkoper om op een bepaald tijdstip voor een notaris te verschijnen.

Mocht de huurverkoper niet op gemeld tijdstip volledig medewerken, dan kan de notaris — mede op grond van het desbetreffende rechterlijk bevel — ten verzoeken van de huurkoper een verklaring van eigendom opmaken t.a.v. het ge-

kochte, welke dezelfde kracht heeft als een akte van levering door de huurverkoper.

Artikel 16

1. Alle bedingen in de overeenkomst van huurkoop, ingeval welke de overeenkomst van rechtswege is ontbonden ingeval de huurkoper nalatig blijft met de voldoening van zijn verplichtingen, zijn nietig.

2. Ontbinding van de huurkoop kan wegens niet tijdige nakoming door de huurkoper van zijn verplichtingen niet worden gevorderd, tenzij de huurkoper na in gebreke te zijn gesteld, nalatig blijft om zijn verplichtingen na te komen.

3. Wordt de huurkoop ontbonden, dan heeft de huurkoper recht op terugbetaling van de door hem in mindering op de koopsom betaalde aflossingen met uitzondering van de vervallen rente, onverminderd zijn gehoudenheid tot vergoeding van de door de huurverkoper geleden schade.

Artikel 17

1. Indien een wanverhouding bestaat tussen de rechten en verplichtingen van een der partijen, op grond van gemaakt misbruik van omstandigheden of aanmerkelijk geestelijk of economisch overwicht, kan de rechter op vordering van een der partijen de overeenkomst zodanig wijzigen dat de wanverhouding wordt omgezet in een redelijke verhouding. Bij deze wijziging wordt rekening gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de andere partij.

2. Een wijziging in de huurkoopovereenkomst moet in de openbare registers worden overgeschreven, als de oorspronkelijke overeenkomst aldaar is overgeschreven.

Artikel 18

Indien in de huurkoopovereenkomst is bepaald, dat de overeenkomst zal eindigen door het overlijden of onder curatele stelling of ontbinding van het huwelijk van de huurkoper, hebben de rechtsopvolgers, curatoren, e.q. gerechtigden krachtens de normale regelen van het burgerlijk recht bij ontbinding van het huwelijk, steeds het recht om dan de rechter te ver-

zoeken de overeenkomst in die zin te wijzigen, dat de onderhavige beëindigingsbepaling niet geldt en de huurkoopovereenkomst doorloopt.

Artikel 19

1. Indien de huurkoopovereenkomst eindigt zonder dat er levering van het gekochte plaats heeft of wordt ontbonden, komt aan de huurkoper een vergoeding toe voor de gebouwen alsmede de noodzakelijke kosten van reparatie en de kosten welke waardevermeerdering ten gevolge hebben, die hij of zijn voorganger gedurende de huurkoopverhouding aan het betreffende onroerend goed heeft aangebracht met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de huurverkoper of in overeenstemming met de aard van de overeenkomst.

Dit vergoedingsrecht geldt niet voor zover de gebouwen kunnen worden afgebroken, meegenomen en elders worden opgebouwd, mits de huurkoper voldoende gelegenheid tot dit afbreken en meenemen wordt gegeven en dit zonder aanmerkelijk verlies kan geschieden.

2. De rechter is bevoegd, mede in aanmerking genomen de aard en oorzaak van de beëindiging en de verdere verhouding van partijen:

- a. de huurkoper te verplichten tot het betalen van een vergoeding voor waardevermindering van het in huurkoop gegeven object een en ander in verhouding tot de waarde bij het aangaan van de overeenkomst;
- b. de vergoeding voor gebouwen en de kosten als bedoeld in het vorige lid, te matigen of niet toe te kennen.

Artikel 20

Indien de huurkoper failliet gaat, is artikel 34a van het Faillissementsbesluit toepasselijk.

Artikel 21

Bij onteigening van onroerend goed, dat in huurkoop is verkocht komt het bedrag van de schadeloosstelling aan de huurverkoper toe het restant der nog te betalen huurkooptermijnen en aan de huurkoper de rest van de schadeloosstelling. Door onteigening eindigt de huurkoopovereenkomst.

Artikel 22

Behoudens het bepaalde in artikel 6 kan van deze wet niet bij overeenkomst worden afgeweken.

Artikel 23

De rechter kan boeten of andere contractuele gevolgen van wanprestatie of van andere vormen van niet-nakomen door een van de partijen, steeds wijzigen of opheffen, indien deze hem boven matig voorkomen.

Artikel 24

Deze wet is mede van toepassing op overeenkomsten van huurkoop van onroerend goed, welke vóór het inwerkingtreden van deze wet zijn gesloten, indien deze voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 1 en tevens bij akte zijn aangegaan, of wel na de inwerkingtreding van deze wet alsnog bij akte dan wel overeenkomstig artikel 3 van deze wet zijn vastgelegd. Deze vastlegging kan door elk van de partijen worden gevorderd.

Artikel 25

Nadere voorschriften terzake de juiste naleving van deze wet worden bij of krachtens staatsbesluit geregeld.

Artikel 26

Deze wet die als de „Wet Huurkoop Onroerend Goed” kan worden aangehaald, treedt in werking met ingang van de dag volgende op die harer afkondiging.

Gegeven te Paramaribo, 14 april 1978.

JOHAN H. FERRIER.

De Minister van Justitie en Politie,

S. BADRISING.

Uitgegeven te Paramaribo, 17 april 1978.

De Onder-Minister van Binnenlandse Zaken
en Distriktsbestuur,

S. PAWIRO-OELOMO.