



2025

**STAATSBLAD
VAN DE
REPUBLIEK SURINAME**

No. 47

STAATSBESLUIT van 22 april 2025, ter uitvoering van artikel 48b lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (S.B. 2024 no. 164) (Gegevensbesluit rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken).

DE PRESIDENT VAN DE REPUBLIEK SURINAME,

Overwegende, dat - ter uitvoering van artikel 48b lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (S.B. 2024 no. 164) - het nodig is het volgende vast te stellen;

Heeft, de Staatsraad gehoord, vastgesteld het onderstaand door de Raad van Ministers voorbereid staatsbesluit:

Artikel 1

De akte, bedoeld in artikel 48b lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bevat ten minste de volgende gegevens:

- a. de naam en de woonplaats van de partijen, met nauwkeurige vermelding van de rechtsvorm waarin de verkoper zijn beroep of bedrijf uitoefent alsmede, indien de verkoper niet zelf de eigenaar is van de in de koop bedoelde onroerende zaak, de naam en de woonplaats van de eigenaar van die onroerende zaak;

- b. een nauwkeurige omschrijving van de aard van het in de koop bedoelde recht alsmede, indien een in de koop bedoelde onroerende zaak hier te lande is gelegen, de vereisten voor de uitoefening van dat recht, de vermelding dat aan die vereisten is voldaan, dan wel, indien zulks niet het geval is, aan welke van die vereisten nog moet worden voldaan;
- c. indien de koop een bepaalde onroerende zaak betreft: een nauwkeurige omschrijving van die onroerende zaak en van de ligging daarvan alsmede, indien bedoelde onroerende zaak hier te lande is gelegen, vermelding van de gegevens, bedoeld in artikel 20 lid 1 van het Besluit vereisten in te schrijven stukken GLIS;
- d. indien de koop een te bouwen onroerende zaak betreft:
 - 1°. de mate van voltooiing van die onroerende zaak;
 - 2°. een verantwoorde schatting van de voor de voltooiing van die onroerende zaak benodigde termijn;
 - 3°. indien het gaat om een bepaalde onroerende zaak: het nummer van de bouwvergunning en de naam en het adres van het bevoegde bestuursorgaan of de bevoegde bestuursorganen;
 - 4°. de mate van voltooiing van de gemeenschappelijke diensten die die onroerende zaak gereed maken voor gebruik, zoals aansluiting op gas, elektriciteit, water en telefoon;
 - 5°. voor zover van toepassing: waarborgen voor de deugdelijke voltooiing van die onroerende zaak en, voor het geval dat bedoelde voltooiing niet plaatsvindt, voor de teruggave van al hetgeen de koper heeft betaald alsmede, voor zover van toepassing, de voorwaarden waaronder die waarborgen worden verstrekt;
- e. voor zover van toepassing: de aan de koper ter beschikking te stellen gemeenschappelijke diensten, zoals verlichting, water, onderhoud en ophalen van huisvuil, en de voorwaarden waaronder die diensten ter beschikking worden gesteld;

- f. voor zover van toepassing: de aan de koper ter beschikking te stellen gemeenschappelijke voorzieningen, zoals zwembad en sauna, en de voorwaarden waaronder die voorzieningen ter beschikking worden gesteld;
- g. de voor het onderhoud en de instandhouding van de in de koop bedoelde onroerende zaak en voor de administratie en het beheer geldende regels;
- h. de datum vanaf welke het in de koop bedoelde recht kan worden uitgeoefend, een nauwkeurige vermelding van de periode of periodes gedurende welke het in de koop bedoelde recht kan worden uitgeoefend alsmede, voor zover van toepassing, de duur van dit recht;
- i. de koopprijs, een verantwoorde schatting van het door de koper voor het gebruik van de gemeenschappelijke diensten en voorzieningen te betalen bedrag, alsmede de grondslag voor de berekening van het bedrag van de aan het gebruik van de in de koop bedoelde onroerende zaak voor de koper verbonden kosten, voor de berekening van bedragen waarvan de betaling door de wet is voorgeschreven, zoals belastingen en rechten, en voor de berekening van de bijkomende administratieve kosten, zoals ter zake van beheer, onderhoud en instandhouding;
- j. een bepaling dat de koop geen andere kosten, lasten of verplichtingen met zich brengt dan die welke in de akte zijn vermeld;
- k. een mededeling dat al dan niet kan worden deelgenomen aan een systeem van ruil of wederverkoop van het in de koop bedoelde recht alsmede, indien dit systeem wordt beheerd door de verkoper dan wel een door deze in de akte aangewezen derde, de eventuele kosten van bedoelde deelname;

- l. gegevens omtrent het recht tot ontbinding overeenkomstig artikel 48c leden 1 en 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de naam en de woonplaats van de persoon tot wie de in artikel 48c lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring moet worden gericht, alsmede, voor zover van toepassing, gegevens omtrent de ontbinding krachtens artikel 48e lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek dan wel omtrent het recht tot ontbinding overeenkomstig artikel 48e lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de naam en de woonplaats van de persoon tot wie de in de artikelen 48e lid 2 in verbinding met 48c lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring moet worden gericht;
- m. datum en plaats van de ondertekening van de akte door elk van de partijen.

Artikel 2

1. Dit staatsbesluit wordt aangehaald als: Gegevensbesluit rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken.
2. Het wordt in het Staatsblad van de Republiek Suriname afgekondigd.
3. Het treedt in werking met ingang van de dag waarop het Nieuw Burgerlijk Wetboek in werking treedt.
4. De Minister van Justitie is belast met de uitvoering van dit staatsbesluit.

Gegeven te Paramaribo, de 22^{ste} april 2025

CHANDRIKAPERSAD SANTOKHI

Uitgegeven te Paramaribo, de 29^{ste} april 2025
De Minister van Binnenlandse Zaken,

DELANO LANDVREUGD

STAATSBESLUIT van 22 april 2025, ter uitvoering van artikel 48b lid 1 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (S.B. 2024 no. 164) (Gegevensbesluit rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken).

NOTA VAN TOELICHTING

1. In artikel 48b van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden de drie vereisten genoemd waaraan bij het sluiten van de koopakte moet worden voldaan.
In de eerste plaats wordt een bepaalde vorm voorgeschreven, namelijk de schriftelijke.
In de tweede plaats wordt terhandstelling van (een afschrift van) de, tussen partijen opgemaakte, koopakte aan de koper verlangd (*tweede lid*).
In de derde plaats worden aan de inhoud van de koopakte eisen gesteld. De koopakte dient uitgebreide en nauwkeurige gegevens omtrent de gekochte timeshare te bevatten. Dit is geschied door de bepaling dat de koopakte ten minste de bij staatsbesluit bepaalde gegevens moet bevatten (*eerste lid*). Dit Gegevensbesluit strekt hiertoe en dient tezamen met de nieuwe afdeling 10A (Koop van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken) van titel 1 (Koop en ruil) van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, ter bescherming van de verkrijger voor wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen. Het gaat hier om gedetailleerde voorschriften die zich er minder goed voor lenen om in het Burgerlijk Wetboek zelf te worden opgenomen.
2. De eisen ten aanzien van de inhoud van de koopakte zijn dus bedoeld ter bescherming van de koper. De ratio van de bedenktijd is immers dat de koper zich in die tijd, al dan niet met deskundige hulp, een juist en volledig beeld kan verschaffen van met name de rechten en verplichtingen die over en weer uit de gesloten koopakte voortvloeien.

3. De onderdelen a tot en met m van artikel 1 betreffen achtereenvolgens gegevens omtrent:
- a. de partijen bij de koop;
 - b. de timeshare;
 - c. het object van de timeshare, indien dit bepaald is;
 - d. het object van de timeshare, indien dit object nog moet worden gebouwd;
 - e. gemeenschappelijke diensten;
 - f. gemeenschappelijke (sport- en recreatieve) voorzieningen;
 - g. het onderhoud, de instandhouding, de administratie en het beheer;
 - h. de gebruiksperiode en de duur van de timeshare;
 - i. de prijs en de bijkomende kosten;
 - j. een bepaling dat er geen andere kosten, lasten of verplichtingen zijn;
 - k. eventuele ruil- of wederverkoopmogelijkheden;
 - l. de uitoefening van de bevoegdheid tot ontbinding binnen een bedenktijd; en
 - m. de ondertekening van de koopakte.
4. Hierna wordt op elk van deze onderdelen nader ingegaan.

Onderdeel a

1. Allereerst dienen in de koopakte de naam en de woonplaats van de partijen te worden vermeld. Waar zich de woonplaats van natuurlijke en rechtspersonen bevindt, wordt bepaald in de artikelen 10 en 14 van Boek 1. Voorts dient in de koopakte ook de rechtsvorm waarin de verkoper zijn beroep of bedrijf uitoefent te worden vermeld.
2. Het spreekt wel vanzelf dat de actuele rechtsvorm moet worden vermeld, dat wil zeggen de rechtsvorm waarin de verkoper ten tijde van het sluiten van de timeshare-overeenkomst zijn beroep of bedrijf uitoefent. Vermelding ook van de naam en de woonplaats van de eigenaar van de onroerende zaak waarop de timeshare betrekking heeft, in het geval dat de verkoper niet de eigenaar van

die onroerende zaak is, kan voor de koper bijvoorbeeld van belang zijn met het oog op de weging van de risico's die hij met de koop van een timeshare op zich neemt (men denke aan insolventie van de verkoper-niet-eigenaar).

Onderdeel b

1. In de koopakte dient een nauwkeurige omschrijving van de aard van het daarin bedoelde recht te zijn opgenomen. Zulks is wenselijk gelet op de sterk uiteenlopende en vaak complexe wijze waarop aan rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken in de praktijk vorm wordt gegeven, van welke vormgeving de (aspirant-)koper zich tijdig een toereikend beeld moet kunnen vormen. Onderdeel b betreft voor het overige de (vervulling van de) vereisten voor de uitoefening van de timeshare in de staat van ligging van het object of de objecten van de timeshare.
2. Omtrent zulke vereisten dient de koper uiteraard geïnformeerd te zijn op een moment dat hij zich nog van zijn gebondenheid aan de koopakte, indien hij deze reeds is aangegaan, kan bevrijden door zijn bevoegdheid tot ontbinding daarvan binnen de bedenktijd te gebruiken.

Onderdeel c

1. Onderdeel c ziet op het geval dat de koop een bepaalde onroerende zaak betreft. Deze zaak en de ligging ervan moeten op grond van dit onderdeel nauwkeurig in de koopakte worden omschreven. Teneinde de bescherming van kopers van timeshare te verbeteren wordt voorgeschreven, dat in de koopakte mede de in artikel 20 lid 1 van het Besluit vereisten in te schrijven stukken GLIS bedoelde gegevens worden vermeld.
2. Artikel 20 lid 1 van het Besluit vereisten in te schrijven stukken GLIS stelt eisen aan de inhoud van een stuk dat wordt aangeboden ter inschrijving in de openbare registers voor registergoederen, voor het geval dat het in dat stuk vermelde en in te schrijven feit betrekking heeft op een onroerende zaak of een recht waaraan zo'n zaak is onderworpen. In zodanig stuk moeten worden vermeld de

aard (bijv. huis met tuin), de plaatselijke aanduiding (bijv. adres), indien aanwezig, en de perceelsidentificatie van de betrokken onroerende zaak. Betreft het in te schrijven feit een appartementsrecht, dan moet het stuk vermelden de plaatselijke aanduiding van het desbetreffende gedeelte van het gebouw dat is bestemd om als afzonderlijk gedeelte te worden gebruikt, en voorts de aard (bijv. woonruimte met garage) en de kadastrale aanduiding of meetbrief van dat appartementsrecht.

3. Vermelding van de perceelsidentificatie is belangrijk met het oog op de aanduiding van de juiste ligging en met het oog op blijvende vastlegging van het object van de transactie. De feitelijke omschrijving van de onroerende zaak als weergave van de bedoeling van partijen zal evenwel in het algemeen prevaleren boven deze aanduiding.

Onderdeel d

1. De termijn waarvan in onderdeel d, ten 2°, sprake is, kan niet worden gezien als een voor de voldoening bepaalde termijn als bedoeld in artikel 83, onder a, van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, bij niet-inachtneming waarvan het verzuim zonder ingebrekestelling intreedt. Er moet van worden uitgegaan dat de verkoper een (redelijke) schatting van deze termijn in de koopakte moet opnemen.
2. Onderdeel d, ten 5°, betreft waarborgen voor de deugdelijke voltooiing van de onroerende zaak en voor terugbetaling van het door de koper voldane in geval van niet-voltooiing van de onroerende zaak.
3. Indien derhalve een waarborg voor deugdelijke voltooiing of voor terugbetaling in geval van niet-voltooiing onderdeel uitmaakt van de koopakte, dient zulks op grond van onderdeel d, ten 5°, in de koopakte te worden vermeld.

Onderdeel e

Zoals reeds blijkt uit de bewoordingen van onderdeel e gaat het daarin om gemeenschappelijke diensten in het algemeen, en niet alleen om de in onderdeel d, ten 4°, bedoelde gemeenschappelijke diensten die het goed gebruiksklaar maken. De terbeschikkingstelling van gemeenschappelijke diensten aan de koper dient op grond van onderdeel e in de koopakte te worden vermeld. Onderdeel e stelt verschaffing van zulke diensten echter niet verplicht.

Onderdeel f

Ook dit onderdeel bevat slechts een verplichting tot vermelding in de koopakte, namelijk van de terbeschikkingstelling van voorzieningen aan de koper.

Onderdeel g

De rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken moeten een duur van ten minste drie jaar hebben. In de praktijk pleegt die duur evenwel beduidend langer te zijn. De koper heeft er derhalve, bijvoorbeeld met het oog op het behoud van de waarde van zijn recht, groot belang bij dat ten aanzien van de betrokken onroerende zaak onderhoud, instandhouding, administratie en beheer deugdelijk geregeld zijn. Het ligt dan ook voor de hand om opname van de terzake geldende regels in de koopakte verplicht te stellen.

Onderdeel h

Met de periode gedurende welke het in de koop bedoelde recht kan worden uitgeoefend wordt in onderdeel h bedoeld op het in artikel 48a, onder a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde jaarlijkse tijdvak van ten minste een week, waarin de koper zijn timeshare kan benutten door een bepaalde onroerende zaak in gebruik te hebben. De vermelding van de gebruiksperiode moet nauwkeurig zijn. Men denke aan vermelding van de lengte van die periode en, indien het om een vaste periode gaat, van de week of weken van het jaar waarover zich die periode uitstrekt.

Onderdelen i en j

1. De onderdelen i en j dienen in onderlinge samenhang te worden gelezen. Onderdeel i betreft achtereenvolgens de door de koper te betalen:
 - koopprijs van de timeshare;
 - kosten van het gebruik van de gemeenschappelijke diensten en voorzieningen;
 - kosten van het gebruik van de onroerende zaak;
 - bedragen die krachtens de wet verschuldigd zijn, en
 - bijkomende administratieve kosten.
2. De koopprijs moet in de koopakte worden vermeld. Derhalve moet deze prijs in beginsel reeds ten tijde van de terhandstelling van de koopakte als bedoeld in artikel 48f, eerste lid, onder a, vaststaan.
3. Ten aanzien van de kosten van de gemeenschappelijke diensten en voorzieningen is een – verantwoorde – schatting daarvan voldoende. Met betrekking tot de kosten van gebruik, de wettelijk verschuldigde bedragen en de bijkomende administratieve kosten dient de grondslag voor de berekening daarvan in de koopakte te worden vermeld. Als zo'n grondslag is bijvoorbeeld denkbaar een bepaald percentage van de waarde van het recht van gebruik in deeltijd. Het is absoluut noodzakelijk dat de verkrijger vooraf in kennis wordt gesteld van alle gegevens omtrent de kosten. Zeker gelet op de doorgaans lange duur van de financiële verplichtingen die de koop van een timeshare met zich brengt, moeten aspirant-kopers en kopers van wie de bedenktijd nog loopt zich een verantwoord beeld kunnen vormen van die financiële verplichtingen.
4. Onderdeel j beoogt kennelijk ditzelfde doel te dienen door een bepaling in de koopakte verplicht te stellen, inhoudende dat de koop geen andere kosten, lasten of verplichtingen met zich brengt dan in die akte zijn vermeld. De koper is dan slechts gebonden aan die lasten die hij uitdrukkelijk heeft aanvaard. Mocht naderhand blijken dat er een last op de zaak rust die er niet op had mogen rusten, dan zal de koper in beginsel opheffing van die last kunnen eisen (artikel 20 van Boek 7), onverminderd alle andere rechten of vorderingen die hem toekomen (artikel 22 van Boek 7).

Onderdeel k

1. De attractiviteit voor de koper van de koop van een timeshare kan mede worden bepaald door het antwoord op de vraag of hij gebruik kan maken van een ruil- of wederverkoopsysteem. Bij een ruilsysteem kan de koper ervoor kiezen, niet van de onroerende zaak of zaken waarop zijn timeshare betrekking heeft gebruik te maken, maar, in ruil daarvoor, van een andere onroerende zaak. Bij aanwezigheid van één of beide mogelijkheden moet zulks op grond van onderdeel k in de koopakte worden vermeld.
2. Indien het de verkoper of een door deze in de koopakte aangewezen derde is die de daartoe tot stand gebrachte systemen beheert, dan moeten ook de eventuele kosten van deelname aan zo'n systeem in de koopakte worden vermeld.

Onderdeel l

Essentieel is het recht van de koper om binnen de hem daartoe ter beschikking staande bedenktijd de koop te ontbinden, en de ontbinding van rechtswege dan wel het recht tot ontbinding van een eventuele daarmee samenhangende overeenkomst van geldlening. Uiteraard dient de (aspirant)koper van een en ander op de hoogte te zijn, en ook te weten op welke wijze hij van zijn rechten gebruik kan maken. Daarom wordt in onderdeel l vermelding in de koopakte van informatie hieromtrent verplicht gesteld. Gedacht kan worden aan gegevens als de volgende:

- het aanvangstijdstip en de duur van de bedenktijden die de koper ter beschikking kunnen staan;
- de wijze van uitoefening van het ontbindingsrecht;
- de vergoeding die in geval van uitoefening van het ontbindingsrecht verschuldigd is (met inachtneming van het maximum genoemd in artikel 48c, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek);
- voor gevallen waarin de koper de koopsom financiert met gelden die hij leent van de verkoper of van een derde ingevolge een overeenkomst tussen de verkoper en die derde, tevens: informatie over de ontbinding van rechtswege krachtens artikel 48e, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (indien het de verkoper is die de gelden aan de koper leent) dan wel over het recht van ontbinding op grond van artikel 48e, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (indien het bedoelde derde is die de gelden aan de koper leent).

Onderdeel m

Verplicht is tenslotte vermelding van de datum en de plaats van ondertekening van de koopakte door elk van de partijen.

Slotopmerkingen

1. Uiteraard kan het Gegevensbesluit regelmatig worden bijgesteld aan de hand van nieuwe ontwikkelingen die zich in de praktijk zullen voordoen.
2. Tenslotte is het van belang op te merken dat die gegevens ook kunnen worden opgenomen in een apart bij de koopakte als bijlage gevoegd stuk, waarnaar in de koopakte wordt verwezen.

Paramaribo, 22 april 2025

CHANDRIKAPERSAD SANTOKHI